

21.賃貸住宅のトラブルを防ごう

事例 5年間住んだ賃貸マンションを退去する際、立ち合い確認ができなかった。後日、突然「退去時の原状回復費用 20 万円を立て替えて家主に払ったから振り込むように」という書面が保証会社から届いた。汚したり傷つけたりした覚えがないので納得できない。

賃貸住宅を借りるとき

- 必ず**現地に行って物件を確認**しましょう。室内に傷や汚れがあれば日付入りで写真を撮っておきます。時間や曜日を変えて行くと、一度の下見では気づかない騒音や日当たり具合などを知ることができます。



- 契約を結ぶ前に、宅地建物取引士証の提示とともに**宅地建物取引士から重要事項の説明**を受けます。わからないことや気になることがあれば理解できるまで確認し、借りるかどうか慎重に判断しましょう。
- 契約時には賃貸借契約書を交わします。退去時の原状回復費用などについて不利な**特約**が設けられていることがあります。また、近年、**保証会社**との契約を求められることが多いですが、支払いのトラブルなどで思わぬ不利益を受ける可能性もあります。書面がメール等の電子書面で提供される場合もあります。隅々までよく読んで納得したうえで署名・捺印するようにしましょう。

賃貸住宅を退去するとき

- 退去通知は必ず決められた期日までに、証拠が残るよう書面で送りましょう。



- 退去時の立ち会い確認は必ず行い、やりとりをメモするとともに、修繕の必要性を指摘された箇所を中心に**日付入りの写真**を撮っておきましょう。その場で書面

などにサインするのは避け、修繕費用については**後日見積書を出してもらって内容を確認**するようにしましょう。

○契約書の返却を求められた場合はコピーを取っておきましょう。**家賃保証契約書**は重要です。保管しましょう。

○賃貸借契約を退去する際、借主は賃借物を受け取った後に生じた損傷について「**原状回復義務**」を負いますが、通常損耗や経年劣化については貸主の負担となります。

○国土交通省が公表している**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン**では借主が通常の清掃を実施している場合、次の入居者を確保するためのハウスクリーニングや畳の表替えは貸主負担とされています。ただし特約で借主負担とされていることもあるので契約書面等を確認しましょう。

○クロス等は減価償却の考え方がとられますので**居住年数が長いほど借主の負担は減少します**。

貸主の負担

借主が通常の住み方、使い方をしても発生する建物・設備の損耗や経年変化（自然損耗）の修繕費用は家賃に含まれているとされ貸主の負担となります。（家具の設置跡、畳・クロスの変色、電気製品の後部壁面の電気焼け等）

借主の負担

借主の責任によって生じた汚れやキズ、借主の通常の住み方・使い方で発生するものであっても手入れなどの管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるものは借主負担となります。（ペットによるキズ・におい、たばこのヤニ・におい等）

「**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン**」の参考ホームページ

国土交通省 <https://www.mlit.go.jp>

