

# 賃貸住宅のトラブルを防ごう

## 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下見をすると、一度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、借りるかどうかが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。退去時の取り決めなど、**特約**が設けられていることがありますので、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

- 退去通知は決められた期日の前までに、証拠が残るよう書面で送ると安心です。
- 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くとよいでしょう。



事例 10年以上住んだ賃貸マンションを退去した。立ち会い確認のとき家主から「長年住んだのだから修理代も高額になるかもしれない」と言われた。後日送られてきた敷金精算書には「畳の表替え、壁クロスの張替え、ハウスクリーニング」など合計60万円の記載があり、敷金20万円を差し引いた40万円の支払いを求められている。高額すぎて納得できない。

- 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> → 

（一財）不動産適正取引推進機構 <https://www.retio.or.jp> → 

- 民法では、原状回復義務の範囲や敷金返還のルールが明記されています。また、個人が賃貸借契約の保証人になる場合、保証人が支払の責任を負う上限となる「**限度額**」を定めなければ保証契約が無効になるという規定もあります。（令和2年4月1日施行）
- 宅地建物取引業法施行規則が一部改正され、不動産取引時の書面を電磁的な方法で提供できるようになりました。宅地建物取引士の押印が廃止され、重要事項説明書、契約書等の書面を電子メールや USB メモリ等で提供することが可能になっています。（令和4年5月18日施行）