

くらしのちえ

発行 東京都台東区東上野 4-5-6 台東区役所区民部くらしの相談課 TEL 03-5246-1144

知っておこう！賃貸借契約の注意点！

民間の賃貸住宅は、わが国の住宅全体の約3割を占めており、その契約に関するトラブルは、依然として多く発生しています。賃貸住宅の契約について、「契約・入居前」、「入居中」、「退去時」に起こりがちなトラブル事例と、防止するための注意点を紹介します。

事例1. 転勤の為、急いで部屋を探す必要があったのでオンラインで契約した。実際に住んでみると日当たりも悪く、思ったより狭かった。

契約・入居前の注意点

- ① 契約前に契約書をよく確認しましょう。特に、敷金・礼金の取り扱い、禁止事項、修繕に関する事項、退去する際の原状回復費用の負担に関する事項や、特約について必ず確認しておきましょう。
- ② 貸主側と一緒に賃貸物件の状態を確認しておきましょう。入居前からあったキズや汚れ等のチェックリストを作成したり、写真を撮っておくと、退去時のトラブル防止につながります。

事例2. ブレーカーが壊れ電気が点かなくなった。電力会社に連絡したところブレーカーを新しいものに取り替える必要があるといわれた。貸主に修理してもらえるか？

入居中の注意点

- ① 住まいに不具合が発生した場合、速やかに貸主や管理会社に通知・相談しましょう。
- ② 借主には、善管注意義務があります。^{ぜんかん}善管注意義務とは、一般的、客観的に要求される程度に必要な注意義務のことです。例えば、借主がカビや結露を放置し拡大させた場合等は、注意義務を怠ったとされ、修繕費用は借主の負担となる場合があります。

事例3. 賃貸マンションを退去した際、原状回復費用として、壁紙の全面張り替え費用を請求された。壁にキズ等はつけず、日焼けによる変色はあるもののきれいに使用していた。支払わねばならないのか？

退去時の注意点

- ①貸主に対して退去時の立ち会いと確認を求めましょう。確認した内容は、メモに残したり、修繕が必要と思われる箇所の写真を撮る等、記録に残しておくことが大切です。
- ②請求された金額に疑問がある場合には、貸主側に金額の内訳などを確認し、よく話し合しましょう。その際は国や東京都が定めているガイドラインも参考になります。

<国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」>

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html



<東京都住宅政策本部「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」>

<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/fudosan/tintai/310-3>



<ポイント>費用負担の考え方の例

貸主負担の例

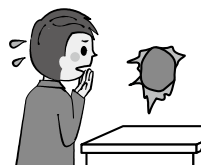
* 通常の使い方での発生や、年月の経過による損耗

- ・家具の設置による床やカーペットのへこみ、設置跡
- ・壁紙の日焼けによる変色
- ・設備の寿命による故障

借主負担の例

* 故意や不注意でつけた汚れやキズ

- ・タバコのヤニ汚れ
- ・壁に開けた大きな穴や落書き
- ・結露を放置したことによるカビの発生



賃貸住宅の相談窓口

- 東京都住宅政策本部民間住宅部不動産課
電話 03-5320-4958 (賃貸ホットライン)
<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/fudosan/torihiki/300soudan>



- 一般財団法人 不動産適正取引推進機構
電話 0570-021-030
<https://www.retio.or.jp/consul/>
(賃貸住宅での契約締結まで及び原状回復のご相談に限ります。)



台東区消費生活センター

相談専用電話 **03-5246-1133**

受付時間 月～金 午前9時～午後4時まで

いいみみ