

# 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。

### 契約・入居前編

**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。

#### 消費者への助言

デジタル化の進展により、オンラインで賃貸借契約ができるようになりました。ただし、日当たりや広さ、音、臭い、付近の交通量等は、実際に現地を見ないとわかりません。

オンライン内見で多くの物件を見て絞り込み、気に入った物件を見つけた際は、契約前に現地に出向き、周囲の環境等を確認することが大切です。

重要事項説明書等は専門用語も多いので、説明を受ける前までに内容を確認し、疑問点等を質問できるようにしておきましょう。



#### 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。

## 入居中編

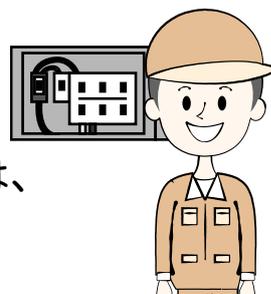
**事例2.** ブレーカーが壊れ電気が点かなくなった。電力会社に連絡したところブレーカーを新しいものに取り替える必要があるといわれた。貸主に修理してもらえるか？

### 消費者への助言

貸主には、借主が住宅を使用し居住していくうえで、必要な修繕をする義務があります。

ただし、借主側に故意・過失があり修繕が必要となった場合は、借主が修繕費用を負担することになります。

まずは管理会社や貸主に通知・相談しましょう。



### 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。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ことがあります。

## 退去時編

**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。壁にキズ等はずけず、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？

### 消費者への助言

退去する際、入居者には「原状回復」を行う義務があります。

一般的に、賃貸物件の原状回復とは、入居者が故意や不注意でつけたキズや汚れを、元の状態に戻すことを指します。

ただし、年月の経過による劣化や通常の使い方をして発生した損耗等は、原状回復の対象になりません。よって、この事例の場合、壁紙の変色が日焼けによる経年劣化によるものであれば、入居者の原状回復義務は生じないと考えられます。



## 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](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。)



## 令和6年度 台東区「消費者相談の概要」

台東区消費生活センターでは、契約や商品・サービスに関するトラブルなどに対して、専門の資格を持った消費生活相談員が皆さんと一緒に考え、解決のお手伝いをしています。

令和6年度に台東区消費生活センターに寄せられた「消費者相談の概要」をまとめました。

### ●相談件数・性別

件数	男性	女性	不明・団体等
1,818件	736件	858件	224件
	40.5%	47.2%	12.3%

消費生活センター



前年度と比べると「医療」「健康食品」に関する相談が増えています。

### ●年代別

10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	不明・団体等
23件	209件	237件	230件	262件	187件	340件	330件
1.3%	11.5%	13.0%	12.7%	14.4%	10.3%	18.7%	18.1%



70代以上の相談が最多

年代別の構成は前年度と大きな変化はなく、70代以上の方からの相談が最多となっています。

### ●こんな相談が寄せられました

#### 緊急時のレスキューサービスのトラブル

「トイレがつまった」「カギをなくした」「害虫が発生した」などの緊急時に業者を呼んで対応してもらった。ネット広告には「5千円～」と書いてあったのに、作業が終わってから10万円を請求された。

#### インターネット通信販売のトラブル

スマートフォンに表示された広告をみて、大幅に値引きされたブランド時計を代引き配達で注文した。後日届いた荷物を開封したら偽物だった。宅配業者に相談したが「開封後に代金は返金できない」と言われた。

9月は「高齢者悪質商法被害防止キャンペーン月間」です  
～高齢者の見守りは地域でワンチーム。悪質商法を見逃さない。～

高齢者の悪質商法被害が後を絶ちません。毎日の消費生活の中で、困ったことや分からないこと、おかしいと感じたことがあったら、台東区消費生活センターにお気軽にご相談ください。

また、周囲の皆さんによる見守りも大切です。高齢者の消費者被害の未然防止・早期発見にご協力をお願いします。



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