

## 相談事例

# 賃貸マンションを退去したが 敷金が戻らない



**Q** 退去時の立会いで、不動産業者から「きれいに使用しているので修理代は安くなる」と言われました。後日、請求書が届きましたが、壁紙が全面張替えとされていて敷金がほとんど戻ってこない内容でした。契約書には「原状回復費用については借家人の負担」と書いてあります。そこまで負担しなければならないものなのか、納得できません。

**A** 原状回復とは、借りた人が室内を改造したり、誤って汚したり壊したり、あるいは特別の使い方により室内の価値を減少させた場合に、元の状態に戻すことをいいます。経年劣化や通常損耗は、暮らしていれば当然のことなので原状回復の範囲に含まれません。契約書に「原状回復費用は借家人の負担」とあっても、具体的な内容の記載がない場合は請求どおり支払う必要はないと考えられます。原状回復をめぐるガイドラインの負担割合を参考に、双方でよく話し合うよう助言しました。

## 相談窓口（東京都）

### ◇賃貸ホットライン：賃貸住宅に関する相談、不動産取引の事前相談

電話相談 電話：03-5320-4958（直通）  
 面談相談 当日受付  
 相談窓口 都庁第2本庁舎3階北側 不動産課内  
 （受付時間：都庁開庁日9時～11時、13時～16時）

### ◇東京都不動産取引特別相談室：不動産取引紛争の民事上の法律相談（弁護士相談）

面談相談のみ  
 要予約 予約は相談日の1週間前から電話等で受付  
 電話：03-5320-5015（直通）  
 相談時間 都庁開庁日13時～16時（面談時間は20分）  
 相談窓口 都庁第2本庁舎3階北側 不動産課内東京都不動産取引特別相談室

## 消費生活相談室 休館日のご案内

土・日曜日、祝日・年末年始以外  
で次の日がお休みとなっています。

☆3月6日(金)

☆4月28日(火)

☆6月22日(月)

3月							4月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28	22	23	24	25	26	27	28
29	30	31					29	30					

5月							6月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
							1	2	3	4	5	6	7
3	4	5	6	7	8	9	8	9	10	11	12	13	14
10	11	12	13	14	15	16	15	16	17	18	19	20	21
17	18	19	20	21	22	23	22	23	24	25	26	27	28
24	25	26	27	28	29	30	29	30					
31													

■は休館日となります。

消費生活だよりは6・9・12・3月の年4回発行し、市の施設や関係機関等で配布しています。平成26年度は東京都の交付金を活用して自治会にも配布しています。

問合せ先  
 府中市生活環境部経済観光課  
 消費生活係  
 TEL 042-335-4124  
 FAX 042-360-9370  
 Eメール shouhi@city.fuchu.tokyo.jp

## 府中市

# 消費生活だより

No.20 平成27年3月発行

編集・発行  
 府中市生活環境部  
 経済観光課消費生活係  
 〒183-8703 府中市宮西町2-24  
 TEL042(335)4124

## 賃貸住宅のトラブルを防ぎましょう

府中市消費生活相談室には敷金や原状回復など、賃貸住宅に関する様々な相談が寄せられています。

今回は、賃貸住宅で快適に暮らすためのトラブル回避のポイントを集めてみました。



## 賃貸住宅を借りるときには…

- 自分の目で物件を確認しましょう  
～ ネットの情報や広告だけで決めないように。
- 重要事項説明を受けてから判断しましょう  
～ 宅地建物取引業法では、契約前に重要事項説明書を交付して説明することを不動産業者に義務付けています。さらに東京都の「賃貸住宅紛争防止条例」の中でも、原状回復や入居中の修繕についての説明がルール付けられています。
- 申込金は安易に支払わないようにしましょう
- 契約書をよく読み、内容を理解し納得してから契約しましょう



「おかしいな」「困ったな」と感じたらひとりで悩まず消費生活相談室にご相談ください

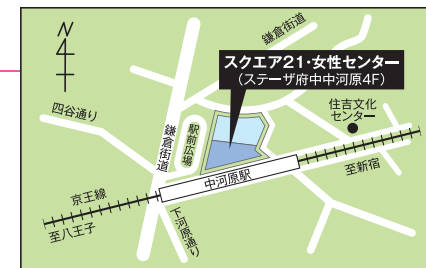
## 府中市消費生活相談室

相談専用 ☎042-360-3316

相談時間 午前10時～正午、午後1時～4時

相談場所 府中市消費生活相談室  
 スクエア21・女性センター内

相談方法 電話、または来所



# トラブルを回避するためのポイント

## 契約する前に、事前説明できちんと確認を

事前の説明を受けるときには、原状回復等の原則を理解したうえで、契約の内容は原則どおりか、どのような特約があるのかをきちんと確認して、契約を結びましょう。



## 部屋や設備の状況をしっかりチェック

トラブルを防止するには、入居当初にキズや汚れの状況を確認しておくことも大切です。修繕や退去する際に比較できるように写真を撮っておくとよいでしょう。

## 部屋はきれいに、大切に

賃貸住宅は他人の財産です。それを借りる人には、契約を守り、「善良なる管理者」としての高いレベルの注意義務が求められます。日頃から清掃や手入れを怠らないようにしましょう。

## 修繕等の連絡は速やかに

修繕等が必要になったときは、速やかに貸主や管理会社に連絡をとって、対応について相談しましょう。

## 部屋の造作や設備を変更するのは貸主の承諾を得てから

貸主の承諾を得ずに、部屋の造作や設備を変えたり、壁を塗り替えたりするのは問題です。事前に貸主の承諾を得るようにし、原状回復についてもよく話し合っておきましょう。



## 「立つ鳥跡を濁さず」、ごみも残さずに

退去するときは、部屋に持ち込んだ荷物はすべて運び出し、念入りに清掃してから明け渡ししましょう。貸主や管理業者に立ち会ってもらい、入居時の写真や確認書などと比較しながら、物件の状況を確認しましょう。



# 退去時の原状回復の基本的な考え方

原状回復とは、借りた人の故意や過失で生じた損耗やキズを復旧することで、借りた当時の状態に戻すことではありません。

原状回復には、貸主が負担すべきものと、借りた人が負担すべきものがあります。

原状回復の基本的な考え方は、国土交通省の「**原状回復をめぐるトラブルとガイドライン**」、東京都の「**賃貸住宅トラブル防止ガイドライン**」で示されていますので参考にしてください。

◇「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（国土交通省）

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)

◇「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」（東京都都市整備局）

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/tintai/310-4-juutaku.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-4-juutaku.htm)

## 貸主が負担すべきもの

◎経年劣化や通常の使用によって生じた自然の損耗に関わる復旧

<例>

- ・鍵の取替え
- ・浴槽や風呂釜の取替え
- ・壁紙の張替え（経年変化等による通常損耗）
- ・床の日照等による変色
- ・フローリングのワックスかけ
- ・畳の表替え、裏返し



## 借りた人が負担すべきもの

◎借りた人の故意・過失、通常の使用方法に反する使用など、また、故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズなど、借りた人の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等の復旧

<例>

- ・風呂、トイレ、洗面台の水垢やカビ等（清掃や手入れを怠った場合）
- ・壁紙のタバコのヤニ（クリーニングで除去できない程度）
- ・壁紙のカビやしみ（クーラーの水漏れや結露等の放置）
- ・床のキズ（引越作業時や注意義務を怠ったことによるキズ）
- ・台所の油汚れ（使用後の手入れを怠った場合）

