

## 賃貸住宅のトラブルを防ぐには

春は新年度がスタートし、進学や転勤など新たな生活を始める人も多くなります。

それに伴い消費生活センターにも賃貸住宅の入居・退去に関し、敷金の精算や原状回復<sup>※1</sup>などの大家（貸主）とのトラブルについて多くの相談が寄せられています。

そこで今号では、賃貸住宅のトラブルを未然に防止する観点から、入居する人（借主）が知っておきたいポイントを紹介いたします。



※1 詳細は4ページに記載

「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センターにご相談ください

## 府中市消費生活センター

相談専用 ☎042-360-3316

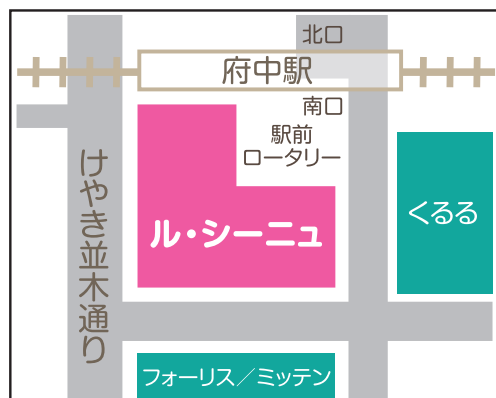
相談時間 月～金曜日（祝日・年末年始・休館日は除く）  
午前10時～正午／午後1時～4時

相談場所 府中市宮町1-100 ル・シーニュ6階

対象者 市民、市内在勤・在学の方

相談方法 電話、または来所

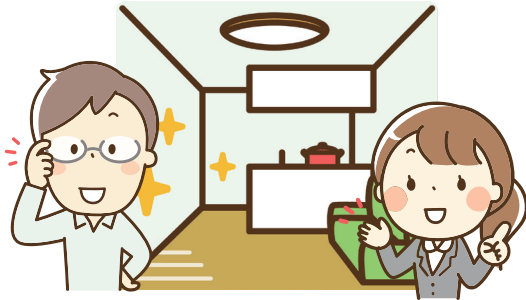
※できるだけ来所によらず、電話相談をご利用くださいますようお願いいたします。



## 契約時

### 現地で直接物件を確認

最近では、インターネットで簡単に賃貸住宅を探せるようになり大変便利ですが、物件の状況や周辺環境など現地に出向いて直接見ないと分からないこともあります。



- ・インターネットで物件を選んだ場合でも、現地で自分の目で確認してから契約しましょう。

### 契約内容をよく確認

仲介する不動産業者は、契約前に借主に対して重要事項説明書<sup>※2</sup>の交付や東京都の「賃貸住宅紛争防止条例」による説明<sup>※3</sup>をすることを義務付けられています。



- ・分からない点はよく確認し、納得してから契約しましょう。
- ・特約は、借主に不利なものも納得の上合意した場合は有効とされますので、よく確認しましょう。



### 入居当初の状況確認

入居当初に汚れや傷の状況を確認しておくことは、退去時のトラブル防止に役立ちます。

- ・汚れや傷があるときは写真を撮り、証明資料として保存しておきましょう。

※2 宅地建物取引業法に基づき、設備の整備状況や敷金の精算に関することなどを記載

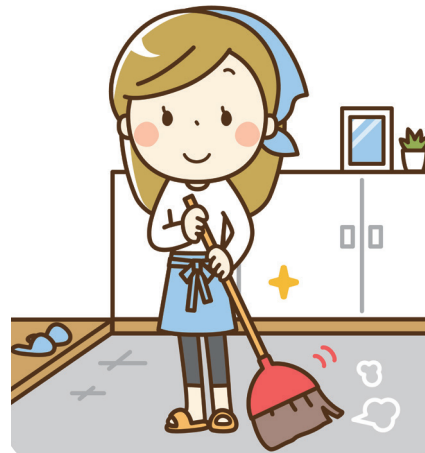
※3 原状回復・入居中の修繕の基本的な考え方や特約（当事者間の特別な合意・約束）の有無などを説明

## 入居中

### 借主の善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）

他人のものを借りている場合、借主は返すまでの間は適切に管理、使用する義務があります。

- 修繕が必要になった時は、速やかに貸主や管理会社に連絡し、対応を相談しましょう。
- 日頃から掃除、ごみ出し、騒音などに注意し、入居中のマナーを守りましょう。
- 契約に違反した場合は契約を解除されることもあります。契約を守って使用しましょう。



## 退去時

### 退去の連絡

連絡が遅れると家賃負担が増える場合があります。

- 契約書で決められた期日までに、貸主や管理会社に退去の連絡をしましょう。



### 部屋の明け渡し

持ち込んだものはすべて撤去します。

- ごみや不要なものは処分し、清掃してから明け渡しましょう。

### 物件の状況確認

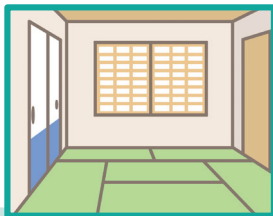
思わぬ修繕費を請求されるなどのトラブルが起きています。

- 貸主や管理会社の立会いのもと、物件の状況をよく確認しましょう。



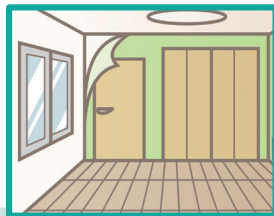
## 退去時の原状回復義務とは

借主の故意や不注意による汚れや傷の回復について借主が負担することで、入居当時の状態にまで全て戻すことではありません。経年劣化や通常の使用による損耗については、貸主が負担することになっています。



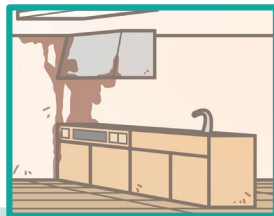
### 貸主の負担《例》

- ・日照による畳やクロスの変色
- ・家具の設置によるカーペットのへこみ



### 借主の負担《例》

- ・タバコによる畳の焼け焦げ
- ・結露を放置したために拡大したシミやカビ



## 参考資料

◇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（第3版）」

HP <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/>



◇国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

HP <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/>



専門相談窓口（東京都庁第2本庁舎3階北側 不動産課内）

◇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 03-5320-4958（直通）

面談相談 要予約（上記電話番号へ事前予約）

◇東京都不動産取引特別相談室：不動産取引紛争等の民事上の法律相談（弁護士等相談）

面談・電話相談 要予約（03-5320-5015へ事前予約）

## 消費生活センター休館日のご案内

2022年3月						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

2022年4月						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

2022年5月						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

2022年6月						
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

■は休館日となります。



消費生活だよりは7・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。

編集・発行

府中市生活環境部産業振興課  
消費生活センター

〒183-0023 府中市宮町 1-100

TEL 042-360-3316

FAX 042-351-4605

Eメール shouhi@city.fuchu.tokyo.jp