シグナル SIGNAL
めぐろ消費者にゅうす
NO.114
2022.3.15

賃貸住宅を契約・退去するときのポイント

賃貸住宅の契約では、借りるとき、入居期間中、退去のとき、それぞれの場面でトラブルになることがあります。消費生活センターには敷金の精算や原状回復などの相談が寄せられています。そこで貸主と借主が良好な関係を保ちながら、トラブルを未然に防止するための情報をお届けします。

特集 賃貸住宅を契約・退去するときのポイント

- ▶ちょっと待って!突然の点検
- ▶民法が改正され、令和4年(2022年)4月1日より成年年齢は18歳に引き下げられます
- ▶広告の写真と違う粗悪品が届いた!返品できないの?

目黒区消費生活センター

相談専用 03-3711-1140

月～金曜日　9:30～16:30

上記以外の時間は

消費者ホットライン188

消費生活で困ったときはすぐ相談！

目黒区消費生活センター

めぐニャン　めぐニャン

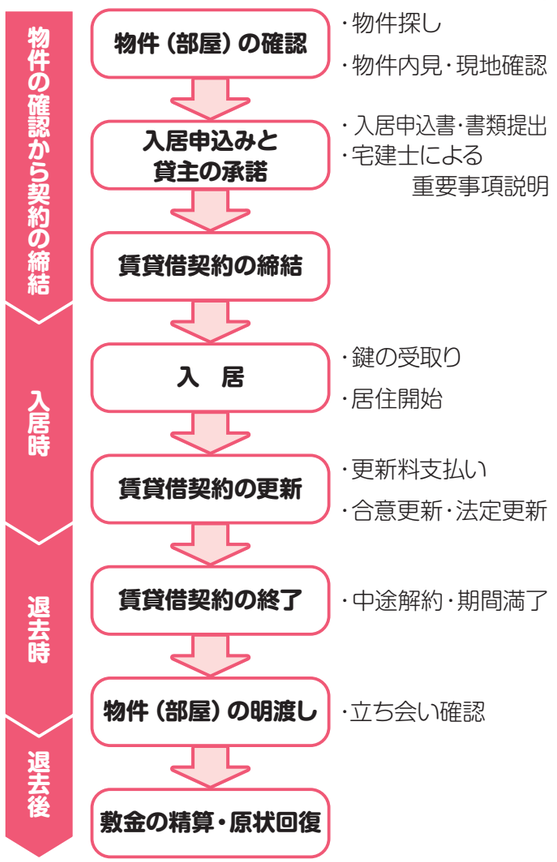
賃貸住宅を契約・退去するときのポイント

一般社団法人 不動産適正取引推進機構※
※不動産取引をめぐる紛争の未然防止を図り、消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的とする機関。

入居申込みから退去まで

賃貸借契約は、通常、契約期間が2年、3年となり、貸主と借主で合意があれば、更に2年、3年と契約が更新されていくこととなります。長期にわたる継続的な契約関係となり、これを流れ図にすると次のとおりとなります。特に、物件の確認、契約の締結、契約の更新、敷金精算（原状回復）において、トラブルが発生することもあり、当機構の電話相談にも多くの方からご相談をいただいています。以下にポイントをまとめてみました。

（賃貸借契約の流れ）



物件（部屋）の確認のポイント

・物件案内書、賃貸情報誌、チラシ等の広告には十分目を通す

特に、間取り、設備の整備状況（エアコン、給湯器、照明器具、ネット接続）、周辺環境に見落としがないようにしましょう。

・現地や部屋を見ないで契約することはできるだけ避ける

物件や部屋を見ないで契約すると、「間取り図面と実際の広さが違い、家具が入らない」「6畳と表示されているのに4.5畳の広さしかない」「階下に騒音を発する作業場があった」などのトラブルとなる場合もあります。

・入居申込みは契約ではなく、書類の添付が必要な場合がある

気に入った物件が見つかると、入居申込書を提出することがあります。申込書は契約書ではないので、正式に借りることが決まったわけではありません。

入居申込手続の際に、貸主から、住所を確認できる書類、通勤先証明書、収入証明書などの提出や提示を求められることがあります。さらに、連帯保証人を立てる場合には、連帯保証人の印鑑証明書、連帯保証人引受承諾書、収入証明書も求められることもあります。

契約の締結にあたってのポイント

・宅建士の重要事項説明を必ず受ける

宅地建物取引業法では、賃貸の仲介をする業者に対して、借主に重要事項説明（物件の概要・契約条件等）を行うことを義務付け、説明は宅地建物取引士が行うこととなっています。重要事項説明は契約前に行わなければなりません。説明を受ける際には記載されていることはもちろん、それ以外の気になることなど遠慮せずに質問をして、十分に理解・納得したうえで契約するようにしましょう。

・契約書は内容をよく確認したうえで記名・押印をする

重要事項説明と同様に、分からないところ、気になるところは納得できるまで質問するようにしましょう。契約書に特約がある場合は、借主に不利な特約であっても原則、有効です。内容をよく確認するようにしましょう。ただし、裁判で争われた場合、著しく借主に不利な特約は消費者契約法等で無効とされることがあります。

契約更新時のポイント

・更新料特約を確認する

賃貸借契約書に更新料特約があれば、借主は更新料を支払う義務があります。更新料特約がなければ支払い義務はありません。

・更新時の賃料値上げに合意せず、更新手続きがされなかった場合は法定更新となる

契約更新に際して貸主から賃料値上げなどの要請がある場合があります。借主が値上げを望まず、更新の合意ができなかったときには、契約は従前の契約と同一条件で更新されたものと見なされます。（法定更新）

値上げに合意しないだけで直ちに退去ということにはなりません。

契約終了原状回復のポイント

・契約終了の際の敷金精算・原状回復の流れ

借主は契約の終了により貸主にカギを返還し、部屋の明渡しをします。それとともに預けてある敷金の精算を行うこととなります。敷金は家賃の滞納や他の債務等がなければ返してもらえます。しかし、借主の不注意等による損傷・破損などの修復（原状回復）義務がある場合には、修復に要する金額が確定した時点で精算されることとなります。

・原状回復ガイドラインを貸主との交渉に役立てましょう

国土交通省では、賃貸住宅の借主の原状回復義務と負担となる原状回復費用の考え方についてガイドライン（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」）を公表しています。詳細は国交省ホームページ等で確認できますので、貸主と原状回復の話し合いをする際には、事前に目を通しておいた方がよいでしょう。なお、基本的な費用負担の考え方は次のとおりです。

①建物・設備等の自然的な劣化・損耗等【経年変化】 （畳、クロス・床材等の変色、設備機器の通常使用による故障等） ②借主の通常の使用により生ずる損耗等【通常損耗】 （電気製品による電気やけ、家具の設置跡等）	貸主負担
③借主の故意・過失、善管注意義務違反※、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等 （不適切な手入れ・用法違反等による設備の毀損等）	借主負担

※日常の清掃や手入れなどの管理を全くしないなど、一般的に求められる程度の注意義務を行わないこと

以上が、賃貸住宅の部屋探しから退去、原状回復まで、気をつけたいポイントとなります。みなさまのお役に立てれば幸いです。ちなみに東京都では「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を公表しています。（東京都住宅政策本部ホームページからダウンロードできます）

もし、賃貸住宅の仲介、契約締結、原状回復についてお困りのことがあれば、下記の相談窓口にお電話ください。

一般財団法人
不動産適正取引推進機構
ナビダイヤル
0570−021−030
受付：平日　10：00〜16：00

目黒区消費生活センター
相談専用電話
03−3711−1140
相談時間：平日　9：30〜16：30

消費生活センターからのお知らせ

ちょっと待って!突然の点検

ガス会社等を装って来訪し、給湯器の交換やリフォーム工事の契約を迫る事業者がいます。

- 契約しているガス会社等に確認する
- 安易に事業者を家に入れない

民法が改正され、令和4年(2022年)4月1日より成年年齢は18歳に引き下げられます

成人になると、自分の意思で様々な契約ができるようになる一方で、悪質業者のターゲットになることがあります。契約の知識を身につけてもらうため、リーフレットを作成しました。ホームページでご覧になれます。

はい 消費生活相談です

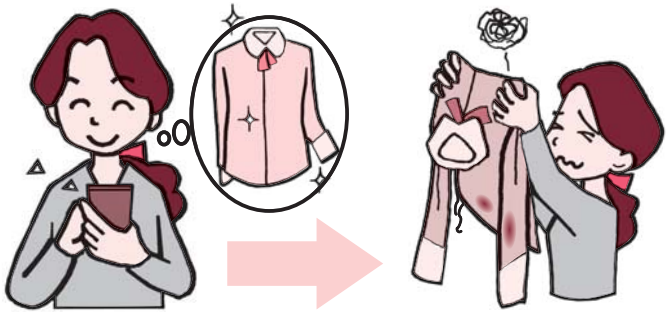
広告の写真と違う粗悪品が届いた!返品できないの?

Q SNSの広告を見て販売サイトからブラウスを注文した。実際に届いた商品は、糸のほつれがあり、汚れもある粗悪品だった。返品したいとメールで申し出ると「注文した商品で間違いなく、不良品ではないので返品には応じられない。販売サイトの規約に書いてある」と言われた。どうしたらいいか。

A 通信販売では、返品については事業者が決めた規約に特約(返品特約)があれば、それに従うことになります。実際の商品を一度も見ずに購入する場合があることから、広告ではわからない粗悪品だったといったトラブルになる可能性があります。申込みの前に、返品特約で返品の可否や、返品・交換の条件を必ず確認しましょう。

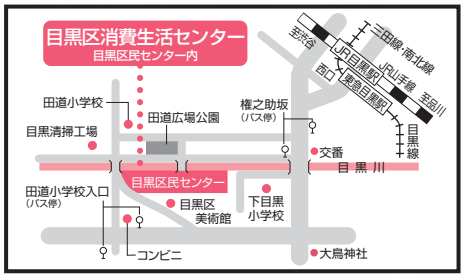
めぐニャンからのアドバイス

お手頃価格のおしゃれな洋服などSNSの広告から販売サイトを利用してトラブルになることがあります。広告が日本語で書かれてあっても、相手は海外事業者だったというケースもみられます。海外事業者の場合、縫製の粗さや小さな汚れ、糸のほつれなど良品・不良品の捉え方が日本の感覚とは異なる場合もあり、注意が必要です。また広告には良品を掲載し粗悪品を送ってくる販売サイトも見うけられます。事業者には、販売サイトに返品特約や事業者の名称、住所、電話番号などの表記(特定商取引法に基づく表記)の記載が義務付けられています。購入申込の前に必ず確認しましょう。海外事業者は、連絡方法がメールのみであったり、国内の電話番号の記載があってもがつながりにくい場合があります。信用できる販売サイトか慎重に判断しましょう。



シグナル114号に関するご意見や今後の発行に関するご要望をお寄せください。

発行
目黒区消費生活センター
(目黒区産業経済部産業経済・消費生活課)
〒153-0063 目黒区目黒2-4-36 目黒区民センター内
TEL:03-3711-1133 FAX:03-3711-5297

目黒区 消費生活 検索

メールマガジンを配信しています。