

賃貸住宅の退去時のトラブルを防ぐために!

賃貸住宅を借りる時は賃貸借契約を結び、一般的には敷金を支払って入居します。敷金は退去後、滞納家賃や原状回復費用を差し引き、残額を借主に返還すべきものと考えられていますが、実際には、敷金の精算に応じないケースや、納得のいかない高額な原状回復費用を請求されたなどのトラブルが発生しています。



原状回復とは?

賃貸住宅を退去する際に、借主の故意・過失など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等を復旧することです。退去する時、借主には原状回復義務がありますが、それは「借りた当時の状態に戻すこと」ではありません。

敷金(保証金)とは?

滞納家賃や借主の不注意による修理費等を担保するために預けているお金です。家賃の未払いがなく通常の使用をしている限り、全額返還されるものです。

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」によれば、退去時に借主の負担で行う補修工事の範囲は原則クロスは1㎡単位、畳は1枚に限定され、費用算出には経過年数も考慮されます。

また、損耗や汚損による価値の減少について、裁判所は「借主が通常の使用をして使用開始の状態より悪くなっていたとしても、そのまま家主に返還すればよい」という考え方を示しています。これは経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、月々の賃料に含まれると考えられているためです。

費用負担の例	家主負担	借主負担
引っ越しの際につけてしまったキズ		○
日常の手入れを怠ったことにより発生した壁や浴槽等のカビ、カーペットや畳のシミ		○
タバコの火による畳やカーペット等のコゲ跡		○
入居者確保のための畳の交換	○	
破損・紛失がない場合の鍵の取替え	○	
テレビや冷蔵庫後部壁面の黒ずみ(電気ヤケ)	○	



賃貸借契約をする時に気をつけることは?

① 事前説明は理解できるまで確認

不動産業者と契約する場合、契約前に、宅地建物取引主任者※が重要事項説明を行います。さらに東京都は賃貸借住宅紛争防止条例で「退去時の原状回復」、「入居中に必要な修繕」、「特約」などについて、説明することを定めています。この事前説明をしっかりと確認することが、後のトラブル減少に役立ちます。もちろん、賃貸借契約書の内容をよく読んで、その他の契約事項も確認しておくことが大前提です。

② 納得してから契約

原状回復や修繕についての特約は、トラブルの原因になることが多いのでよく考え納得してから契約しましょう。交渉の過程で約束してもらったことは、必ず契約書に記入してもらいましょう。

※宅地建物取引主任者とは、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、重要事項の説明等を行う国家資格者(2015年4月より宅地建物取引士に名称変更)



入居前に確認しておくことは?

① 状態確認

借主と家主がいっしょに物件の状態を確認することが大切です。不動産業者によっては独自に設備の状況に関するチェックリストを作成し、借主に提出を求めている場合もあります。キズや汚れなどを日付入りで写真やビデオに記録し、家主に提出しておくことをお勧めします。



② 実際に使ってみよう

設備や給排水などは、実際に使ってみて不備や故障などがあたら、速やかに家主に通知しましょう。

原状回復の参考資料と問い合わせ先

- ・原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)
国土交通省ホームページに掲載
(一財)不動産適正取引推進機構で販売(900円税別)
- ・東京都賃貸住宅トラブル防止ガイドライン
東京都都市整備局ホームページに掲載
大手書店で販売(362円税別)

入居中に気をつけることは?

① 修繕が必要な場合は家主にまず連絡

設置されていた設備が壊れた場合の費用負担に関しては契約書に書かれています。部屋に設置されていた給湯器などを使用できる状態に修理するのは、基本的に家主の負担になります。故障に気づいたら、契約時の書類で、故障などがあつた場合の連絡先を確認しましょう。もし、連絡先が分からない場合には、家主に対応方法を確認しましょう。無断で修理をしてしまうと、トラブルになることもあります。

② マナーを守り快適に

借主は、他人のものを借りていることを自覚し、入居中のマナーを守り、注意を払って生活をするようにしましょう。

退去するときに注意することは?

① 早めに退去の申し出を

契約書を確認し、予告期限までに定められた方法で申し出ましょう。

② きれいに明け渡し

退去時には、持ち込んだ荷物はすべて撤去し、きれいに清掃してから明け渡ししましょう。



③ 物件状況確認

両者立ち会いのもと物件状況を確認します。万一立ち会いが得られない場合は、借主が写真やビデオなどに記録しておくこと、トラブル防止になります。



それでも原状回復をめぐるトラブルがおきたら?

- ・退去時に示された原状回復費用の内訳について家主に十分な説明を求めましょう。
- ・複数の業者から見積もりを提示してもらおうように家主にお願いしましょう。
- ・トラブル解決の基本は話し合いです。相手の話にも耳を傾け、妥協点を探しましょう。
- ・家主と話し合いによる解決が難しい場合、消費生活センターにご相談ください。