

くらしの情報 ふなばし

No.187

令和6年(2024年)3月15日発行
船橋市消費生活センター
船橋市本町1-3-1
JR船橋駅南口フェイスビル5階
TEL 047-423-3006

部屋を借りる時、 退去する時 ～賃貸物件をトラブルなく、 利用するために!～

目次

- ・借りてから退去までの流れ …… 1
- ・借りる時に気をつけること …… 2
- ・退去する時に気をつけること …… 3
- ・消費生活センター発相談事例 …… 4

借りてから退去までの流れ ～普通賃貸借契約～

物件の確認

現地の確認

間取り、設備、日当たり、風の通り、交通の便、周辺環境、近隣施設（学校・病院・スーパー）等

★現地や部屋を見ないで契約するのはトラブルのもとです！

入居申込み

重要事項説明書の内容確認

家賃、敷金、礼金、仲介手数料、保証料、火災保険等の費用の確認

★宅地建物取引士が説明をします。

契約

賃貸借契約書の内容確認

契約解除や特約条項（ハウスクリーニング、鍵の交換等、借主の負担が多くないか）

★契約書は保管しておきましょう。

入居

入居時に部屋の状況確認

荷物を入れる前に、部屋の汚れやキズ、設備の状況を確認

★チェックリストの作成や写真（日付入り）を残しておきましょう。

入居中・更新

入居中

借主の善管注意義務（借りていることを意識してきれいに使う）

★貸主の修繕義務（トラブルが発生したらすぐに貸主に連絡）

契約の終了

更新内容をチェック

借主からの中途解約・期間満了による契約の終了

★中途解約の場合、違約金の請求がないか、契約書で確認しましょう。

退去

部屋の明渡し、部屋の状況の立会い

★後からトラブルにならないよう、退去時の室内の写真は必ず残しましょう！

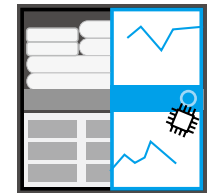
敷金の精算

原状回復費用の確認

敷金、諸費用の精算

★精算費用に納得できない場合、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考に貸主に説明を求めましょう。

(P3参照)



借りる時に気をつけること

重要事項説明書で説明を受けましょう

契約前に宅地建物取引士による説明が義務付けられています(書面を渡すだけでなく、口頭での説明が必須)
※借りるかどうか判断するために重要なものです。契約直前に行われることが多いようですが、早めに説明を聞き、疑問に思うことは質問をしましょう。

重要事項説明書に記載される主な項目

- ①物件の表示(物件の所在・構造・面積等)
- ②登記記録に記載された事項(所有者の氏名・住所、抵当権等有無等)
- ③設備の整備状況(台所、浴室、便所その他の設備等)
- ④土砂災害警戒区域等の区域内か否か、水害ハザードマップの有無
- ⑤石綿使用調査の内容及び耐震診断の内容
- ⑥契約の期間及び契約の更新に関する事項
- ⑦利用の制限に関する事項(使用目的、規則等)
- ⑧契約の解除、損害賠償の予定に関する事項(契約解除予告期間)
- ⑨契約の終了時における金銭の精算に関する事項(敷金等の精算)
- ⑩管理の委託先及び管理形態
- ⑪その他電気・ガス・水道・排水施設の整備状況、法令の制限等

電子書面での交付が認められましたが、不安な場合は紙で受け取りましょう



※物件の状況や設備の整備状況等、説明を受けた内容は、必ず契約前に現地を確認しておきましょう。

「賃貸借契約書」の内容をよく確認した上で、記名・押印しましょう

契約書には原状回復(※P 3)に関する一般原則のほか、双方の合意により特別な定め(例外としての特約)を設けている場合があります(例:ハウスクリーニング、鍵の交換、など)
退去時のトラブルを避けるためにも、疑問があれば契約前に確認し、詳しい説明を受けましょう

契約時に必要な費用

仲介手数料: 媒介業者が受け取る手数料の上限は、宅建業法で家賃月額の1.1倍以内の額と決められています。貸主と借主が折半したり、どちらか一方が負担する場合などがあります。

敷金: 家賃の未払い等、借主の債務を担保する目的で、貸主に預け入れる金銭です。退去後に損害賠償額があれば、その分を差し引いた形で返還されます。

礼金: 貸主へのお礼と考えられていますが、地域の慣行もあり、法律上の根拠はありません。退去時に返還されないのが一般的です。

共益費: 共用部分の維持管理に必要な経費を入居者が分担するものです。
※他に駐輪場代がかかる場合もあります。費用は事前によく確認しましょう。

借家人賠償保険: 保険への加入が契約で義務付けられている場合があります。保険の内容、保険料については、必ず確認しましょう。



連帯保証人・家賃債務保証業者

・連帯保証人は、借主と連帯して、借主の債務を負担します(令和2年民法改正以降の個人の連帯保証契約には、上限(極度額)の記載が必要になりました)。

・家賃債務保証業者とは、連帯保証人に代わって借主の債務を保証する業者です。最近では保証会社を利用することが増えています。保証会社と契約する際には、国土交通省に登録されている事業者を選ぶと安心です。

退去する時に気をつけること

「原状回復」や「敷金の精算」をめぐるトラブルが発生しています

借主は退去時に部屋を元の状態に戻す義務（原状回復義務）がありますが、どのような状態まで戻すか、修繕費の負担などでトラブルとなることがあります。退去時には貸主立会いのもと、**原状回復部分**と**自然損耗**や**通常使用による損耗**部分の区別をはっきりさせて、修繕費は見積もりをもらい、内容を確認しましょう。



原状回復とは

賃貸物件を退去するとき、借主の不注意などでつけたキズや汚れを復旧することをいいます。部屋を入居時の状態に戻すことではありません。経年変化による**自然損耗**や、**通常使用による損耗**などは賃料に含まれており、貸主の負担とされています。

敷金の返還

民法では、敷金は家賃の未払いなどを補てんする目的として、借主から貸主に渡す金銭とされ、賃貸借が終了して退去したあとに返還されるものです。家賃の未払い分や原状回復費用などを差し引いた残額が返還されることもあります。

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

ガイドラインはトラブルの未然防止と解決のため、具体的な事例をあげて作成されています。ガイドラインに法的な拘束力はありませんが、原状回復について入居年数と借主の負担割合、借主の負担対象範囲などを取りまとめています。

入居年数と借主の負担割合	借主の負担対象範囲
家や設備は時間の経過とともにその価値が減少していきます。借主が負担する修繕費用の割合もそれにとまって減少すると考えられています。	負担する範囲は、修繕箇所を含めた最低限可能な施工単位を基本に考えられています。

ガイドラインの一例 ※詳細は「原状回復をめぐるガイドライン」を参照してください。 <http://www.mlit.go.jp> 国土交通省 HP トップ

	貸主の負担 (誰が使っても生じる損耗)	借主の負担 (使い方がよくなかったために生じた損耗)
床 (畳・フローリング・カーペットなど)	<ul style="list-style-type: none"> ● 畳表替え（日焼けによる変色） ● フローリングのワックスがけ ● 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 ● 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの） 	<ul style="list-style-type: none"> ● カーペットに飲み物などをこぼしたことによるシミ・カビ ● 冷蔵庫下のサビを放置した跡 ● 引っ越し作業でつけたキズ ● フローリングの色落ち（借主の不注意によるもの）
クロス (壁・天井)	<ul style="list-style-type: none"> ● 日焼けによる退色 ● ポスターや絵画の跡 ● 画びょう、ピン等の穴（下地ボードの張替えが不要な程度） ● 冷蔵庫などの後部壁面の電気焼けによる黒ずみ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 結露を放置したため拡大したシミ・カビ ● 台所の油汚れ ● たばこのヤニ、ペットの飼育による臭い（クロスに付着し変色し、臭いが取れない） ● 落書きやペットがつけたキズ

消費生活センター発 相談事例

事例1 とりあえず払った申込金、返してもらえないの?!

案内してもらったアパートが気に入った。仲介業者から「他の人に取られないように」と言われ申込書を書き、申込金として1万円を支払った。他にもっと気に入る物件があったのでキャンセルしたが、申込金は返してもらえないのか?

ポイント

宅地建物取引業法では、申込金の返還が義務付けられています。正式に借りる意思が固まるまでは、安易に申込書を書いたり、申込金を支払うのはやめましょう。



事例2 部屋の水漏れ、古いから仕方がないの?

築20年のアパートを借りた。入居して間もなく、台所の流しから水が漏れてフローリングにカビが発生した。管理会社に修理を依頼しても、「老朽化だから」と応じてもらえない。



ポイント

賃貸人（大家）には、借主が居宅として使用するのに必要な修繕をする義務があります。現場の写真を撮り、手紙など記録に残る方法で何度か修理を要請しましょう。

事例3 敷金が返ってこない!?

長年住んだ賃貸マンションを退去した。後日管理会社から、ハウスクリーニング、壁紙の張替え、カビ交換など合計25万円の原状回復費用の請求書が届いた。入居時に敷金13万円を納めていたが、返金されるどころか、差額の12万円を請求されたが払わないといけないのか。

ポイント

退去時の原状回復費用については、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」を参考にし、話し合みましょう。話し合いで解決できない場合には調停や少額訴訟を利用する方法もあります。

※賃貸物件の契約時に、重要事項や特約事項など契約書類の内容をよく確認することが重要です！（特約事項は必ず内容を理解してから契約しましょう）

※入居前に物件の状態を確かめ、キズなどがあれば管理会社に伝え、写真に撮って記録しましょう。



**契約トラブルは
消費生活センターに相談を！**
047-423-3006 又は 188 (イヤヤ)



消費者庁イラスト集より