

ちゅうおう 消費者だより

P1～3 賃貸住宅のトラブルに遭わないために…

P4 中央区消費生活展2016を開催しました

第 **168** 号
平成29年2月

編集発行
中央区
消費生活センター
☎ 03-3546-5332
ホームページ
<http://chuo-consumer.genki365.net/>

賃貸住宅のトラブルに 遭わないために…

～退去後の原状回復と敷金精算はどうなるの？



賃貸住宅の退去後に「多額の原状回復費を請求された」「敷金を返してくれない」という相談が多くなっています。トラブル解決のためには、下記のウェブサイトに掲載されているガイドラインを参考にすると良いでしょう。これらのガイドラインの考え方をもとに、トラブルにならないためのポイントを紹介します。

国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)のダウンロード
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html
東京都都市整備局「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-4-juutaku.htm



中央区消費生活センター 相談窓口のご案内

消費生活相談専用ダイヤル

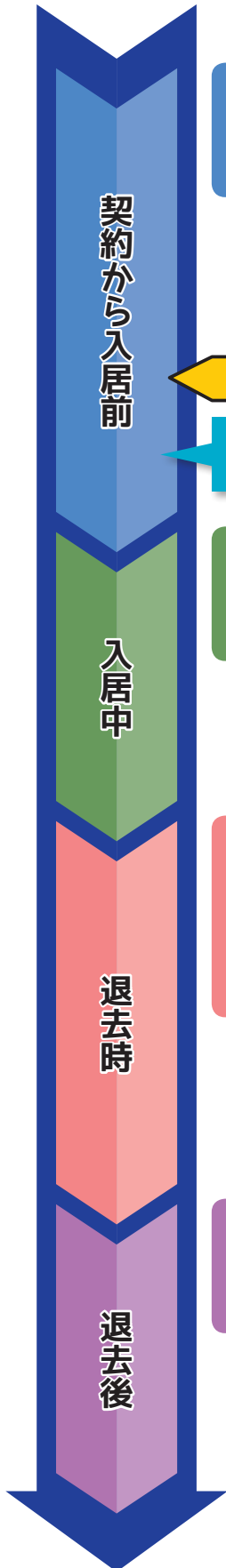
☎ 03 (3543) 0084 ☎ 03 (3546) 5727

相談日時 月曜日から金曜日まで 午前9時～午後4時 (祝日・年末年始を除く)

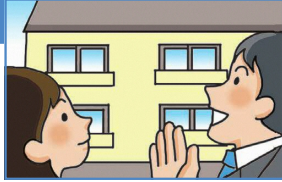
所在地 〒104-8404 中央区築地1-1-1 中央区役所1階
<http://chuo-consumer.genki365.net>

契約や解約に関するトラブル、クーリング・オフの方法や商品の品質、事故等についての相談を専門の相談員がお受けしています。

賃貸住宅の契約から退去後までの注意事項



部屋探し・下見・申込み
重要事項説明など



契約締結（契約書）

入居する前に
物件状況の確認

入居中の善管注意義務
入居中の修繕など維持管理



退去の予告（申入れ）
物件状況の確認
原状回復義務の有無の確認
部屋の明け渡し



原状回復費用の確認・決定
敷金精算・返還



賃貸住宅契約書



特約として…

甲：中央 一太郎
乙：東京 太郎

特約 には注意を

「クリーニング費用は借主の負担とする」
のような特約がつけられている場合があります。
トラブルの原因となることが多いので
十分な説明を求め、よく考え納得してから
契約しましょう。

物件のキズ・汚れの確認

入居時と退去時の物件状況を比較できる
ように、チェックリスト^{※1}を作成し、借主と
貸主が立会いの上、キズや汚れを確認する。
さらに写真（日付入り）も撮りましょう。

修繕等の連絡はこまめに

設備等が壊れて、修繕が必要になった場合
には、被害の拡大を防止するため貸主に
すぐ連絡しましょう。

退去予告は何日前？ 契約書で確認を

退去が決まったら、予告期限までに契約
書に決められた方法で申し出ましょう。

物件のキズ・汚れの確認

退去時の物件確認は、入居時の状況と比
較してどうかをチェックしましょう。

※1 チェックリスト(例)

入居時・退去時物件状況確認リスト

物件名 _____
所在地 _____

| 場所 | 箇所 | 入居時 | | | 退去時 | | | | |
|----|-------|-----|------|--------|-----|--------|----|----|----|
| | | 損耗 | 交換年月 | 具体的な状況 | 損耗 | 具体的な状況 | 修繕 | 交換 | 負担 |
| | | 有・無 | | | 有・無 | | 要 | 要 | 要 |
| 個室 | 天井 | 有・無 | | | 有・無 | | | | |
| | 壁 | 有・無 | | | 有・無 | | | | |
| | 床 | 有・無 | | | 有・無 | | | | |
| | 外回り建具 | 有・無 | | | 有・無 | | | | |
| | 照明器具 | 有・無 | | | 有・無 | | | | |
| | 押入れ | 有・無 | | | 有・無 | | | | |

★入居時
借主氏名 _____ 年 月 日 _____ 年 月 日
印 貸主氏名 _____ 印

★退去時
借主氏名 _____ 年 月 日 _____ 年 月 日
印 貸主氏名 _____ 印

退去後の原状回復と敷金精算

こんなトラブルあります！

* 補修負担の範囲 *

Q. 畳にタバコを落として焼け焦げを作ってしまった。負担額はどれくらいですか？

A. 補修は最小単位に限定されるので畳一枚分のみを負担します。原則、畳・障子・襖は一枚単位、フローリングは㎡単位になります。クロスも㎡単位ですが、場合によりキズをつけた箇所を含む一面分までは負担となります。

原状回復とは

賃貸住宅を退去する時に、借主の故意・過失によって生じた損耗やキズ等を復旧することです。借りていた物件を契約時と全く同じ状態に回復するというものではありません。経年劣化や通常損耗については借主に補修負担の義務はありません。

敷金とは

借主が賃料の滞納や不注意により部屋に汚損・破損を与えた場合の損害を担保するために貸主に預け入れるお金です。賃料の未払いがなく通常の使用をしている限り、賃貸借契約が終了した時には返還されるものです。

こんなトラブルあります！

* ペット飼育／経過年数の考慮 *

Q. ペット飼育可の物件を退去しました。猫が傷つけたクロスの全面張替えを請求されましたが仕方ないのでしょうか？

A. ペットの飼育が可能な物件であっても、ペットがつけたキズや臭いは通常損耗とは言えず、補修費用はキズの範囲で借主負担とされ、臭い除去などの特別な清掃費用（消毒やクリーニングなど）は全額借主の負担になります。ただし、キズの補修費用は経過年数（クロスは耐用年数は6年）に応じて借主の負担額は減額されます。



こんなトラブルあります！

* 通常使用の損耗 *

Q. テレビや冷蔵庫を置いた後壁面の黒ずみは借主に補修負担義務がありますか？

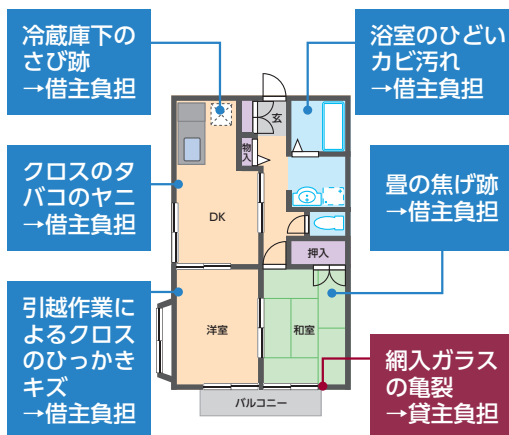
A. 負担義務はありません。テレビや冷蔵庫は生活必需品で黒ずみ（電気やけ）は通常使用によるものといえます。

通常損耗の例…

- ・日照によるクロス・畳の変色
- ・エアコン設置によるビス穴
- ・カレンダーなどの画紙の跡
- ・家具の設置によるカーペットのへこみ



退去後の原状回復費用の負担区分の考え方（一般的な例）



| | | | |
|--------|-------------------|-----------------------------|----|
| 床 | フローリング | ワックスがけ | 貸主 |
| | | 引越作業でできたひっかきキズ | 借主 |
| | カーペット・その他 | 色落ち（借主の不注意で雨が吹き込んだことによるもの等） | 借主 |
| | | 家具の設置によるへこみ | 貸主 |
| 畳 | 冷蔵庫下のさび跡 | 借主 | |
| | 裏返し、表替え | 貸主 | |
| 壁・天井 | クロス | 釘穴、ねじ穴（下地ボードの張替えの必要な程度） | 借主 |
| | | 結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ | 借主 |
| | | タバコのヤニ（変色や臭いの付着で通常使用を超える場合） | 借主 |
| 建具・柱 | ガラス | 地震で破損したガラス | 貸主 |
| | 網戸 | 網戸の張替え（破損が無く次の入居者確保のため） | 貸主 |
| | 柱 | ペットによる傷や臭い | 借主 |
| 設備・その他 | 設備 | 浴槽、給湯器の取替え（破損が無く次の入居者確保のため） | 貸主 |
| | | 設備機器の破損、使用不能（耐用年数の到来、経年劣化） | 貸主 |
| | 鍵 | 日常の不適切な手入れ、用法違反による設備の破損 | 借主 |
| | | 台所、トイレの消毒 | 貸主 |
| 鍵 | 鍵の取替え（破損、紛失のない場合） | 貸主 | |
| | 鍵の破損（不適切な使用）、紛失 | 借主 | |
| 全体 | クリーニング | 借主が通常の清掃を実施している場合 | 貸主 |

中央区消費生活展2016を開催しました 「快適なくらしを求めて」



平成28年10月23日(日)、区立あかつき公園において、「中央区消費生活展」を中央区健康福祉まつりとともに開催しました。

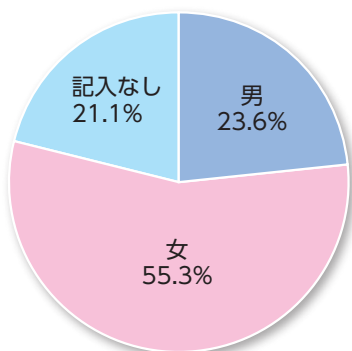
今年はクイズやスタンプラリーのほかに、「架空請求メール」や「訪問販売」等、社会的関心の高まっているテーマについてのパネルを展示し、たくさんの方々にご来場いただきました。

会場でスタンプラリーと同時に実施したアンケート結果は次のとおりです。ご協力いただきました皆さまありがとうございます。

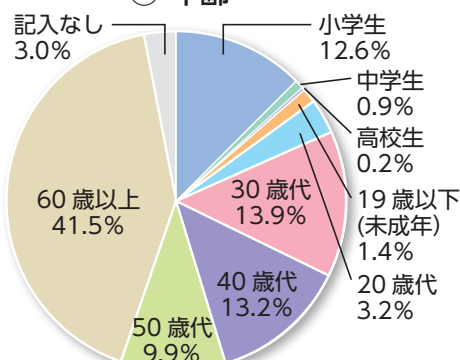
中央区消費生活展2016 アンケート結果

(回収枚数：855枚)

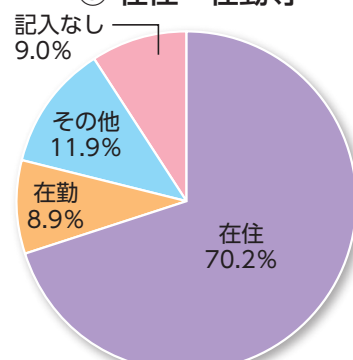
① 性別



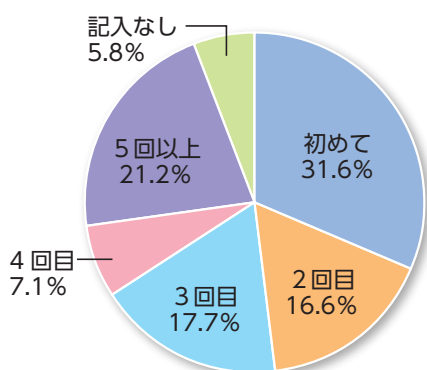
② 年齢



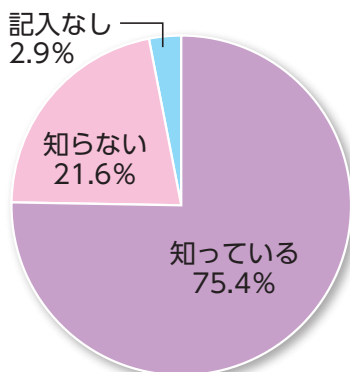
③ 在住・在勤等



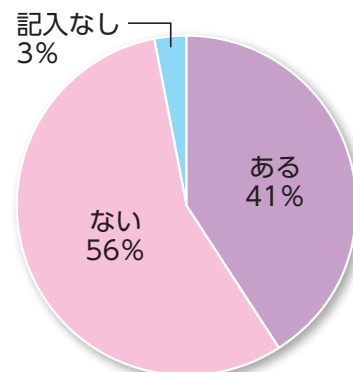
④ 来場回数



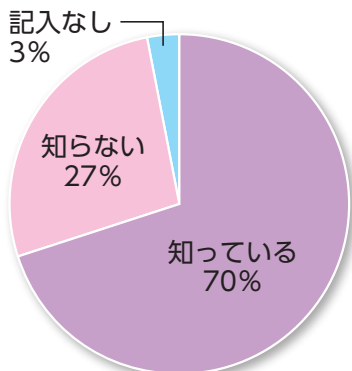
⑤ 訪問販売や電話勧誘などによる契約は、クーリング・オフ（無条件解除）できることを知っていますか？



⑥ 訪問販売または訪問買取の勧誘電話を受けたことがありますか？



⑦ 中央区に消費生活センターがあることを知っていますか？



※消費生活センターがあることを知っている人で、センターを利用したことがある人：14人
利用したことがない人：233人

2月は省エネルギー月間です
地球と仲良く省エネライフ

プチ省エネ
何個できたか
数えてみよう！

関東電気保安協会 <http://www.kdh.or.jp/>