

賃貸住宅でのトラブルを防止するために

賃貸住宅の退去の際に、損耗等の補修や修繕の費用を貸主、借主のどちらが負担するのかといった原状回復をめぐるトラブルが問題となっています。

このようなトラブルを防止するためには、貸主と借主の双方が、原状回復の基本的な考え方などを正しく理解した上で、立会いなどにより物件を確認したり、重要事項や請求費用を書面により取り交わすことが大切です。

1 契約前の説明

貸主や仲介をしている宅地建物取引業者から、原状回復の考え方の説明を受けましょう。

- ・宅地建物取引業者の宅地建物取引士は、必ず契約の前に、借主に対して「重要事項説明書」を渡し、全ての項目を説明しなければなりません。説明する取引士は「取引士証」を提示して説明しなければなりませんので、必ず確認しましょう。
- ・「重要事項説明書」は契約直前ではなく、早めにもらって必ず良く読み、疑問点や確認したいことを遠慮なく質問し、説明を受けた上で契約するか否かを決めましょう。また、「重要事項説明書」に記載されていないことや、契約時の取決めや確認事項は、面倒と思わず、必ず書面に書いてもらいましょう。

契約書は良く読んでから契約しましょう。

- ・いったん契約書を作成し、契約を締結すると、退去時などにトラブルが生じたとき、契約内容に基づいて解決することが基本となります。契約書を取り交わす前に、契約書をよく読み、説明を受け、分からない点は納得出来るまで確認してから契約しましょう。

2 入居前の物件確認

借主と貸主や宅地建物取引業者等と共に、部屋の状況を十分に確認しましょう。

- ・借主は、貸主や仲介している宅地建物取引業者若しくは賃貸住宅管理業者とともに、入居前の壁や床の傷などといった劣化の状況について、立会いや写真撮影、記録により相互に十分確認をしましょう。

3 入居中の注意事項

借主は善良な管理者としての注意を払い、契約内容などを守って適切に部屋を使用しましょう。

- ・入居中に不具合が生じた場合や、造作工事などが必要になった場合には、貸主や賃貸住宅管理業者に連絡し、修繕や退去時の原状回復について相談しましょう。

4 退去時の物件確認

退去時に、借主と貸主や賃貸住宅管理業者と共に、部屋の状況を十分に確認しましょう。

- ・借主は、貸主や賃貸住宅管理業者とともに、退去時の部屋の状況について、立会いや写真撮影、記録により相互に十分確認をしましょう。

5 請求費用の書面交付と説明

借主は貸主や賃貸住宅管理業者から、借主が負担する原状回復費用についてしっかりと説明を受けましょう。

- ・借主は原状回復に要する費用について疑問が生じた場合は、費用内訳の提示を求めるとして、説明を受け、確認しましょう。

契約前

入居前

入居中

退去時

賃貸住宅でのトラブルを防止するために

国土交通省では、賃貸住宅の退去時におけるトラブルの未然防止と円満な解決を促すため、原状回復に関する一般的な考え方やトラブルを防止するための手順、借主・貸主の負担割合の例などを『ガイドライン』としてまとめています。

【『ガイドライン』では、例えば…】

- ・賃貸住宅の退去時に借主が負担する原状回復に要する費用は、完全に入居時の状態に戻すことではなく、借主の故意や過失により生じた損耗などをもとの状態に戻すことを指すとされています。経年劣化や自然損耗、通常使用に伴って必要となる費用は、借主が支払っている家賃に含まれるとされています。
- ・古くなった設備の最新の設備への更新や、化粧直しなどといったリフォームは、グレードアップと見なされる場合があり、貸主の負担とされています。

【貸主（賃貸住宅管理業者）と借主の一般的な費用負担区分】

貸主負担 経年劣化や通常損耗などによる変化	借主負担 不注意や不具合の放置などによる汚損
<ul style="list-style-type: none">・家具の設置によるカーペットなどのへこみ・日照などによる畳や壁紙の変色・浴槽や風呂釜等の取替え・網戸の張替え（破損等していない場合） など	<ul style="list-style-type: none">・台所や換気扇などの油汚れやスス・結露を放置したことにより拡大したカビ・タバコ等のヤニや臭い・キャスター付きの椅子などによる床のキズ など

【大切なポイント】

- ・『ガイドライン』はあくまで負担割合の例についての一般的な基準などについて示されたものであり、法的な拘束力を持つものではありません。原状回復の内容や方法等については、最終的には契約内容や物件の使用の状況等によって個別に判断や決定がされるべきもので行政の規制が及ばないとされています。
- ・このことから、貸主や借主が考え方を正しく理解した上で、トラブルを事前に防止するよう努めることが重要です。

【それでもトラブルとなったときは…】

相談窓口	連絡先など	相談内容
北海道 (総合) 振興局建設指導課 建設部建築指導課	受付時間(平日) 8:45~12:00 13:00~17:30 TEL 011-204-5575	宅地建物取引に関する様々な相談に対応するとともに、必要に応じて適切な相談窓口をご案内します。
北海道立消費生活センター ※消費生活相談専用電話	受付時間(平日) 9:00~16:30 TEL 050-7505-0999	センターの相談員による消費者契約に関する相談に対応しています。
札幌弁護士会 ※ハロー弁護士相談	受付時間(平日) 10:00~16:00 TEL 011-281-8686	弁護士による無料の法律相談を概ね15分ほど受けることが可能です。
札幌司法書士会 ※法律相談センター	受付時間(平日) 9:00~17:00 TEL 011-272-9035 (札幌地区・予約)	司法書士による簡易裁判所における訴訟等について相談を受けることが可能です。
(公社)北海道宅地建物取引業協会	TEL 011-641-8931	宅地建物取引に関する様々な相談を受けることが可能です。
(公社)全日本不動産協会北海道本部	TEL 011-232-0550	

【参考】

・国においては、令和2年に賃貸住宅の管理業務の適正化を図るための法律を整備し、『宅地建物取引業』とは異なる『賃貸住宅管理業』を確立しました。今後、貸主から委託を受けて賃貸住宅の管理業務を行う業者の登録制度の開始が予定されており、これにより、不良業者が淘汰されるなど業界の健全化が期待されます。なお、制度の詳細は国土交通省（北海道開発局）に、お問い合わせ下さい。