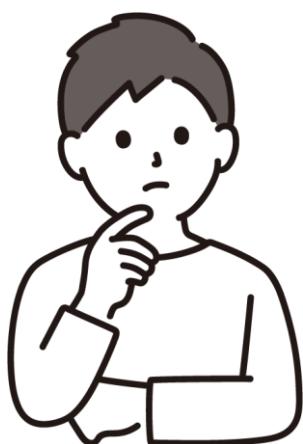


住宅の賃貸借契約でトラブルに?!

トラブルに遭わないためのチェックポイント



新年度がスタートすると、進学や転勤など、新生活を始める人も多くなります。それに伴って賃貸住宅の入居・退去時の原状回復費などを巡ったトラブルに関する相談が、全国の消費生活センターに多く寄せられています。

今号では、賃貸住宅トラブルに遭わないために入居者(借主)が注意したい『契約から退去までのチェックポイント』を紹介します。

おかしい! どうしたらいいんだろう!?というときには、消費生活センターに相談してください。

東大和市消費生活センターでは、お困りごとに対して、助言や情報提供を行っています。うっかり契約してしまったからとあきらめてしまわず、ご相談ください。

クーリング・オフ期間が過ぎていても解約できる場合もあります。

***** **東大和市消費生活センター** *****

相談日時: 月～金曜日 午前10時～正午、午後1時～4時

相談場所: 東大和市役所 3階 7番窓口 地域振興課

☎ 042-563-2111 内線1713

【東大和市ホームページもご覧ください】 <https://www.city.higashiyamato.lg.jp>

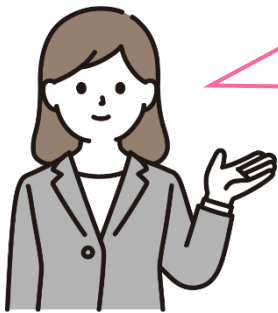
トップページ ➡ 暮らしの情報 ➡ 生活情報 ➡ 消費生活センター

契約から退去までのチェックポイント

契約前

契約書の記載内容をよく確認する

契約後に不利な条件を見つけても条件の変更は難しいです。禁止事項、修繕に関する事項、退去する際の費用負担に関する事項など、契約書に関して疑問に思うことは不動産業者等に確認し、納得してから契約しましょう。



仲介する不動産業者には重要事項説明書を交付し、解約時の敷金等の精算に関する事項を宅地建物取引士に説明させることが義務付けられています。

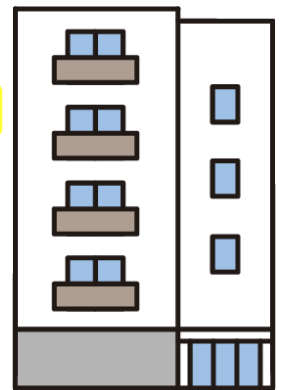
特約には注意する

賃貸住宅の広告に、「敷金なし」の物件がありますが、借主が負担すべき原状回復の費用は払わなければなりません。

そのほかにも、例えば「ペット可」などの契約事項は後でトラブルにならないために口約束ではなく、必ず契約書に記載してもらいましょう。

現地で物件・周辺環境を確認する

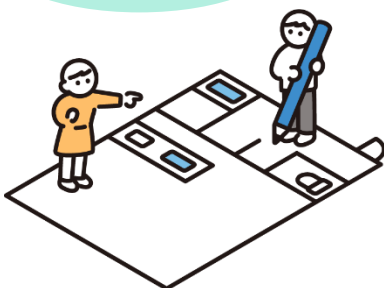
最近では、インターネットで物件を見ることができますが、物件の状況、周辺の環境、騒音、駅までの距離などの日常生活に直接かわる重要な情報は、現地に出向いて自分自身で確認しましょう。



入居前

現状を確認、記録に残す

入居の際は、賃貸住宅の現状を貸主や仲介業者と一緒に部屋や設備の状況を確認し、退去時の傷や汚れなどのトラブルを防ぐために写真を撮り記録に残しましょう。



床・壁、障子、ふすま、柱などの汚れやキズ、設備や給排水の状況を確認しましょう！

入居中

トラブルが起きたらすぐに貸主側へ相談する

住宅の借主は、借りた住宅に対し、適切に管理・使用する善管注意義務を負います。

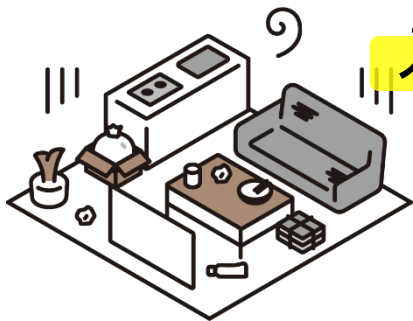
修繕が必要になった場合は、速やかに貸主や管理会社に対応を相談しましょう。無断で修繕するとトラブルになることがあります。



入居中のマナーを守りましょう

掃除やゴミ出し、騒音、家賃の支払いなど…

近年はタバコをめぐるトラブルも見受けられます。お互いに配慮しマナーを守るよう心がけましょう



退去時

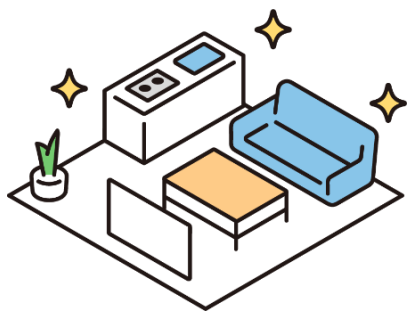
退去の連絡期日を確認する

契約書で決められた期日までに、貸主や管理会社に退去の連絡をしましょう。退去の連絡が遅れた場合、それを理由に更新料を請求されることがあります。



物件の現状を確認する

経年劣化や通常使用による損耗等は貸主の費用負担となることが原則ですが、契約書に特約が記載されている場合、借主の故意・過失などによってできた損耗等がある場合は借主の負担となることがあります。



*****用語の確認*****

敷金

- 貸主に対して預ける「担保」
- 損害賠償が発生しなければ退去時に返金される

礼金

- 貸主に対して支払う「お礼」
- 退去時に返金されない

仲介手数料

- 契約成立に対して仲介業者が受け取る報酬

東大和市消費生活センターの利用について

相談方法

- 電話または来所（予約優先）
- 契約者本人がご相談ください
- 契約書やトラブルに至った経緯（いつ・何を・いくらで等）をまとめたメモがあると便利です

相談の流れ

1. 相談の内容をお聞きします

契約書、経緯が分かるものをご用意ください。

消費生活相談員がお話を聞き、状況の把握をします。

2. 助言やあっせん[※]を行います ※最終的に解決できるよう、事業者と消費者の主張を調整し交渉をすること

相談に対して、情報提供やアドバイスをし、事業者との自主交渉や具体的な解決方法などについての助言をします。

自主交渉が難しい場合、消費生活相談員が事業者との間に入り交渉のお手伝いをすることもあります。

3. 必要に応じて専門機関を紹介します

相談の中で、消費生活相談員が他の専門機関での助言・解決が望ましいと判断した場合、他の専門機関をご案内します。

新成人になる
みなさんへ

成年に達すると、親などの法定代理人の同意がなくても、自分の意志で様々な契約を結ぶことができるようになります。自分の意志で契約を結ぶということは、その契約についての責任を自分自身で負うということです。18歳になったばかりの若者は契約に関する知識や、社会経験が少ないために、若者の消費者被害の拡大が懸念されます。少しでもおかしい、不安と感じたら消費生活センターへご相談ください。