

くらしの Eye あい

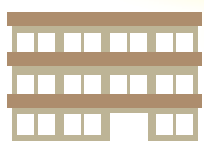
賃貸住宅の入居・退去における
注意点 p1~3

原野商法の二次被害に
ご注意ください! p4

編集・発行 板橋区消費者センター



賃貸住宅の



入居・退去における 注意点



～契約・入居から退去・原状回復まで 知っておきたいこと～

T M不動産トラブル研究所 代表 村川隆生

入学、入社等で賃貸住宅を借りて新しい生活を出発する人、卒業、転職等で賃貸住宅を退去する人などで3月、4月は賃貸住宅の入れ替わりが一年で一番多くなりますが、契約のとき、退去のとき、それぞれでトラブルが生じることがあります。トラブルを生じさせないために注意すること、トラブルが生じたときの解決に必要な法律その他の基本的な考え方を知っておきましょう。

物件探しから契約(入居)、退去までの一般的な流れ



契約に際しての約束事は書面で

*賃貸住宅を借りる場合、仲介業者(取引を仲介する不動産業者のこと)を通して契約することがほとんどですが、④の重要事項説明は仲介業者に義務付けられた説明です。

1 物件探しから入居申込までの注意点

賃貸住宅を探すときにインターネットで探すことが多いと思いますが、公開された写真等だけの情報で判断せずに実際に見て確認することが何より大事です。物件の状況、周辺環境、駅までの距離、利便施設を自分の足と目でしっかり確認します。見ないで契約したことがトラブルの原因であることが少なくありません。3月は前入居者が退去前で部屋の内部を確認できない物件も少なくありませんが、そのような物件の場合は、気に入ったとしても



実際に見て確認することが大事

入居申込だけをしておき、前入居者が退去後に部屋を確認して契約をするようにします。しかし、それまで契約を待ってもらえないときは、重要事項説明の内容をしっかりとチェックし、入居時の部屋の清掃等の必要な条件を取り決めておきます。契約に際しての約束事は必ず書面にしてもらい、口約束で済ませないことが大事です。

2 入居申込のキャンセルと申込金の返金トラブルに注意

入居申込の際に申込金を仲介業者に支払うことがあります。申込をキャンセルしたときに申込金の返金をめぐりトラブルになることがあります。宅建業者（不動産業者）が守らなければならない法律である宅地建物取引業法は、仲介業者に対し、申込のキャンセルを受けたときに申込金の返金を拒むことを禁止しています。いかなる理由があっても返さなければならないとしていますので、申込金は、申込をキャンセルしたときは返してもらえるお金であることを知っておいてください。

3 重要事項説明は” 契約の判断” をするための大事な説明

契約してもよい賃貸住宅かどうかを判断するために必要な情報を記載した書面が「重要事項説明書」です。宅地建物取引業法は、仲介業者に対し、契約をする前までに重要事項説明書を交付して説明することを義務付けています。重要事項説明書には、①設備の整備状況などの「建物に直接関係する事項」、②契約の解除や敷金の精算に関することなどの「取引条件に関する事項」が必要最低限の事項として記載されます。また、③その他過去に生じた事故・事件などの「契約の判断に重要な影響を及ぼす事項」を仲介業者が知っている場合には、そのことも説明することを義務付けています。



重要事項説明は契約をするかどうかを判断するための重要なものですので、しっかり聞いて、不明な点は質問して確認しておくことが大事です。

4 借主に不利な特約と契約の判断

契約書に借主に不利な特約がある場合、契約条件について交渉することができます。

しかし、貸主が条件変更に応じることは少ないのが現実です。条件変更に応じないことが不当とはいえませんが、借主に著しく過度な負担を求めるなどの不当といえる特約のある賃貸物件は、入居期間中、退去時にトラブルが生じる可能性が高いともいえますので、契約をするか否かの判断は慎重に行うことが必要です。

5 契約を解約するときは解約特約に注意

契約書には、借主が契約を解約するときには、「解約日の1か月前（2カ月前の場合もあります）までに通知する」旨の解約特約が定められているのが通常です。解約するときには、定められた期日前までに通知することを忘れないように注意します。通知を忘れると通知期間に応じた賃料相当分を支払うこととなります。解約時期により解約（違約）金が発生する特約があることもありますので、契約書をよく確認しておきます。

6 「原状回復ガイドライン」の考え方をしておく

契約期間満了や解約等により契約が終了すると、借主には、契約期間中に生じた傷、汚れ、壊れたものがあるときには修復して、付属させたものがあるときには撤去して、元の状態に戻さなければならない義務（「原状回復義務」）があります。借主の原状回復（修復）費用の負担をめぐり、貸主・借主間でトラブルが多く発生しています。



国は、この原状回復をめぐるトラブルを未然に防止するために、「原状回復ガイドライン」（正式名称は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」）を公表しています。ガイドラインは法律ではありませんが、現時点において妥当と考えられる借主負担となる原状回復費用の算定の考え方を示したものです。ガイドラインの考え方を勉強しておき、納得できない原状回復（修復）費用を請求されたときには、このガイドラインの考え方に基づいて自分（借主）の負担となる金額を算出してみましょう。そのうえで負担金額について話し合いをします。なお、当事者間の話し合いで決められない場合の最終解決方法は裁判になります（敷金の返還請求を「少額訴訟制度」を利用して行うと安い費用で迅速に解決できます）。

* 原状回復ガイドラインは、国土交通省のホームページで見ることができます。書籍版は（一財）不動産適正取引推進機構のホームページ内「出版物のご案内」で紹介しています。<http://www.retio.or.jp>

原状回復ガイドラインの基本的な考え方

貸主負担となるもの

- 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化・自然損耗）
（畳・クロス・床材等の日照などによる変色、設備機器の経年劣化による故障等）
- 借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
（電気製品による電気やけ、家具の設置跡等）

借主負担となるもの

- 借主の故意・過失、善管注意義務違反、通常の使用を超えるような使用による損耗等（借主の不注意、不適切な手入れ・用法違反等によるキズ、汚れ、破損等）

借主に原状回復義務がある場合の原状回復費用の借主負担割合

内装材や設備等の経過年数（新品の時からの年数）に応じて借主の負担割合を減少させ、耐用年数経過時点で残存価値を1円として借主の負担金額を算定する。
ただし、耐用年数経過後の設備等であっても費用負担が必要になることがあります。

7 困ったときは

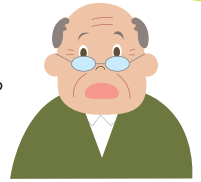
トラブルで困ったときは、お住まいのある消費者センター等の相談窓口にご相談してみましょう。電話で相談するときは書類等を手元において質問に答えられるようにしておきます。内容によっては、他の専門機関をご案内することがあります。



原野商法の二次被害にご注意!



将来の値上がりの見込みがほとんどないような山林や原野などの土地を、値上がりするように偽って販売する手口を「原野商法」といいます。その原野商法の被害にあった人が土地を高く買い取る等とだまされ、新たな費用を請求されるといった二次被害が増えています。



相談事例

約40年前に購入した山林を太陽光発電導入のために購入したい人がいると電話があり、不動産業者が来訪した。税金対策として、山林を売却するために別の山林を購入するよう勧められ、あまり書面も見ずに契約し、手数料と言われ100万円を支払った。その後、家族が契約書をよく見ると、所有していた土地を業者が買い取ったことにはなっているが、さらに高額な別の山林を買わされ、代金の差額として100万円を支払っていたことがわかった。



消費者へのアドバイス

- 原野商法の被害者の多くは購入から時間の経った土地を現在も所有し、何とか早く処分したいという思いから悪質な勧誘にのってしまいうケースが多数あります。
- 「土地を売りたい人がいる」「高く売れる」などのセールストークをうのみにしなないようにしましょう。
- 業者はさまざまな名目でお金を要求してきます。不審な勧誘は、きっぱりと断りましょう。
- できる限り、自分の所有する土地の現状や登記情報を確認しておきましょう。

(板橋区消費生活相談員)

広告



こんな仕事をお待ちしています

- ◎植木・除草 ◎襖・クロス
- ◎大工・塗装◎毛筆あて名書き
- ◎マンション・事務所等清掃
- ◎家事・育児援助サービス
- ◎洋服のお直し・オーダー 他

◆ お気軽にお問合わせください。

公益社団法人

板橋区 シルバー人材センター

〒173-0004 板橋区板橋 2-65-6

板橋区情報処理センター2階

☎ 3964-0871

商品の購入や契約など消費生活にかかわる相談を無料で受け付けています。

板橋区消費者センター

tel : 03-3962-3511 (相談専用)

〈受付時間〉月曜～金曜 9:00～16:30 (祝日・年末年始を除く)

土・日・祝日はこちらへ

消費者ホットライン

いやや!

tel : (局番なし) 188

以下の窓口へおつなぎします。(年末年始を除く)

土曜 9:00～17:00 東京都消費生活総合センター(直通あり 03-3235-1155)

土・日・祝日 10:00～16:00 国民生活センター

音声ガイダンスに沿って電話機を操作してください。
一部のIP電話、プリペイド式携帯電話からはご利用できません。

板橋区消費者センター

tel : 03-3579-2266

〒173-0004

板橋区板橋2-65-6

板橋区情報処理センター7階

Fax : 03-3962-3955

ホームページ

<http://www.city.itabashi.tokyo.jp>

記事に関するご意見ご要望をお聞かせください。

