



くらしの



すぎなみ

編集・発行：杉並区立消費者センター
杉並区天沼3-19-16 ウェルファーム杉並3階
tel.03-3398-3141



2021.3 NO. **321**
令和3年3月1日発行

引越しシーズン到来!!

トラブル回避のポイント! 賃貸住宅の契約から退去まで

毎年3月から4月にかけて、進学や転勤などに伴う賃貸住宅の入居・退去が多くなるこの季節。引越しに際し、賃貸住宅退去時の敷金精算などのトラブルも多く寄せられます。そうしたトラブルを未然に防ぐためにも、契約する際には、退去時の原状回復（※裏面参照）の基本的な考え方を知っておくことが大切です。

契約前

★賃貸借契約の事前説明はわかるまで確認することが重要です。

東京都は賃貸住宅紛争防止条例で、次の点について説明することを義務付けています。

- 退去時における住宅の損耗などの復旧について
- 入居中の修繕の基本的な考え方
- 実際の契約における借主の負担内容（※特約の有無や内容など）について
- 入居中の設備などの修繕及び維持管理などに関する連絡先

特約には注意を!!

※特約とは、「当事者間の特別の合意・約束」「特別の条件を付した約束」などを意味します。特約は、両者納得の上で結ばれた場合は、たとえ借主に不利なものであっても有効とされますので注意が必要です。



ペットは飼える?



ピアノはおける?

入居の際には物件確認はしっかりと!

入居当初にキズや汚れがあるかどうかを確認することは、トラブルを防止する上で大切です。チェックリストを作成し写真を撮っておくと退去時の証明資料に役立ちます。

入居中

★借主は善良な管理者としての注意義務があります。善管注意義務（※裏面参照）

★入居中の修繕などの相談や連絡はきちんとしましょう。

- 修繕が必要となった場合は、家主や管理会社に速やかに連絡してください。時間が経つと、修繕が必要な原因が経年劣化か借主の不注意などの判断が難しくなります。
- 入居中の鍵の紛失や突然の水漏れ、トイレの詰まりなど思わぬ事態に遭遇することもあります。入居前に家主や管理会社に対処方法や修理費用の負担について確認しておくことをお勧めします。
- トラブルを防ぐために、入居中のマナーを守りましょう！（掃除の徹底、ゴミ出しのルール、騒音問題など）

※善管注意義務とは・・・？

他人のものを借りている場合、借主は、契約してから契約終了時に物件を家主に明け渡すまでの間は、相当の注意を払って物件を使用、管理しなければならないということです。

退去時

- ★契約書に書かれた期日までに、家主に退去の申し入れをする必要があります。
- ★自分の持ち込んだ荷物はすべて撤去し、ゴミや不要物は処分して部屋を清掃してください。
- ★物件確認は、家主か管理会社の立会いのもとしっかり行ってください。

通常の使用に伴って生じた損耗を除いて、原状回復しなければなりません

家主負担

- 経年劣化
- 通常損耗

例えば・・・

- ・ 壁に貼ったポスターなどの跡
- ・ 家具の設置によるカーペットのへこみ
- ・ 日照などによる畳やクロスの変色



借主負担

- 借主の責任によって生じた汚れやキズ
- 故障や不具合を放置した汚れやキズ

例えば・・・

- ・ タバコによる畳の焼け焦げ
- ・ 引越作業で生じた引っかきキズ
- ・ 借主が、結露を放置したため拡大したシミやカビ

※現状回復とは・・・？

賃貸借契約における原状回復義務とは、借主の故意や過失によって生じた住宅の汚損、破損や、無断で原状を変更した時に、借主が負担する責任を言います。借りた住宅を入居時の状態に完全に戻すことではありません。

○相談事例1

不注意で壁のクロスの一部にクロス張り替えが必要なほどのキズをつけてしまいました。部屋全部のクロス張り替えを負担しなければならないのでしょうか。

▶不注意でキズをつけてしまったものは修理をしなければなりません。各部位ごとの経過年数を考慮したうえ、最低限可能な施工単位（毀損させた箇所を含む一面分の張り替えまではやむを得ない場合がある）で修理するのが妥当だと考えられます。

○相談事例2

賃貸借契約書に特に約定されていないのですが、退去にあたり、家主から襖や障子、畳を張り替えるように言われています。襖や障子・畳表は退去時に必ず借主が張り替えなければならないのでしょうか。

▶襖や障子、畳表の損耗が経年劣化や通常の使用によるものであれば、借主の負担で張り替える必要はないと考えられます。しかし、借主が破損した場合には、借主の負担で張り替えることになります。

困ったときは消費者センターにご相談ください。

参考資料の紹介

契約前に・・・

東京都住宅政策本部「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（第3版）」

HP <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/> でダウンロード（無料）



退去時に・・・

国土交通省発行「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

HP <https://www.mlit.go.jp/> でダウンロード（無料）





消費者グループ連絡会は、消費者運動を進めてきた団体や環境教育を行うグループ、生協など八つの団体で構成されています。時々の生活の課題について学習会や上映会を開いています。また毎月の定例会では杉並保健所や消費者センターから情報提供があり、意見交換をしています。

2月1日

学習会「プラスチック海洋汚染と私たちにできること」

私たちの生活に急増しているプラスチック。レジ袋や包装材が時とともに微細な破片となり、海に流れ着いています。これらは環境だけでなく、海洋生物や人の健康へも影響を与えます。ダイバーとして海の様子を観察している武本匡弘さんを講師に、プラスチックを減らすために私たちができることを考えました。



会場の様子

10月24日

上映会「お百姓さんになりたい」

埼玉県三芳町の明石農園は農薬や除草剤、さらに肥料も使わないで野菜を作っています。収穫後は種を採取して翌年につなぎます。農業を志す人を実習生として受け入れ、また障がいを持つ人たちもそれぞれのペースで働いています。農業の大変さとともに可能性を感じさせる映画でした。



お百姓さんになりたい

ドキュメンタリー
「お百姓さんになりたい」
チラシ

11月21日

学習会「私たちの食卓と日本の農業」

農業ジャーナリスト榎田みどりさんを講師に日本の農業の現状と課題を学びました。政府の「農業の成長産業化」という政策は、農地規模を拡大して競争力のある担い手を育成し生産量を増やすことを目指しましたが、それは離農者を生み、地域の衰退という結果になりました。一方、農村振興策や就農支援の動きがあり、また都会からの移住者が増え、農村・農業との関係づくりに関心が高まっていることなど明るいきざしもあるということです。



会場の様子

11月2日

区長に予算要望を提出

①プラスチック削減とマイボトル運動 ②農業公園の活用 ③コロナ禍での生活困窮家庭への支援を要望しました。

消費者の権利 …… 2004年に制定された大切な消費者基本法の基本理念です。

- ①安全が確保される権利 ②選択の機会が確保される権利 ③必要な情報が提供される権利
④教育の機会が確保される権利 ⑤意見が反映される権利 ⑥適切かつ迅速に被害から救済される権利

特別相談を実施します!!

相談無料

杉並区立消費者センターでは東京都と共同で3月に特別相談を実施します。
以下の日程で、相談者の年齢にかかわらず、また、ご本人以外の方からも受け付けています。まずは、お電話でご相談ください。

- 杉並区立消費者センター 相談電話03-3398-3121
平日の午前9時～午後4時
(杉並区民の方がご利用になれます)
- 東京都消費生活総合センター 相談電話03-3235-1155
月～土曜日の午前9時～午後5時

◆ 特別相談「多重債務」◆

3月1日(月)、2日(火)の2日間
借金などで悩んでいませんか。
きちんとした手続きをとれば
多重債務は必ず解決できます。



◆ 若者トラブル110番◆

3月8日(月)、3月9日(火)の2日間
架空請求や出会い系サイト、街で声を
かけられたり電話勧誘による取り引きなど、
さまざまな相談に応じます。

消費生活パネル展のお知らせ

消費者センターの周知及び、悪質商法の未然防止や消費生活の知識普及のため、安心・安全に役立つ身近な情報をお届けします。どうぞお気軽にお立ち寄りください。

- 日時 3月22日(月)～26日(金) 午前9時～午後5時まで
(初日は正午から、最終日は午後3時まで)
- 場所 区役所1階ロビー(新型コロナウイルス感染状況により、日程など変更する場合があります。)

こんな相談がありました!!

「トイレの修理で高額請求にびっくり。慌でないで!!」

相談事例

トイレが詰まり、ネットで探した業者に電話をして来てもらった。薬剤を入れても詰まりは解消せず、結局新しい便器に交換することになった。作業が終わった時点で「20万円」と言われた。すでに作業も終わっていたので仕方なく支払ったが、高額だと思う。



消費者へのアドバイス

- 慌てて事業者を呼んでしまいがちですが、複数社から見積もりを取って、作業内容や料金をよく確認しましょう。事前に出張や見積もりにかかる料金の有無を確認することも大切です。
- 現場の状況次第では、更に修理が必要な場合もあります。作業前に作業内容や料金などを確認し、納得できない場合はその場で契約しないようにしましょう。
- 急を要するトラブルに備え、安心して依頼できる事業者の情報を日ごろから集めておきましょう。水漏れの場合は、自宅の止水栓の位置と締め方を確認しておくといでしょう。
- 困ったときは消費者センターにご相談ください。

商品の購入、契約などについてトラブルが起きたとき、迷ったときなどお気軽にご相談下さい!

杉並区立 消費者センター

相談専用 03-3398-3121

相談受付時間 午前9時～午後4時(土曜・日曜・祝日・12/29～1/3は休み)

杉並区立消費者センター

検索