

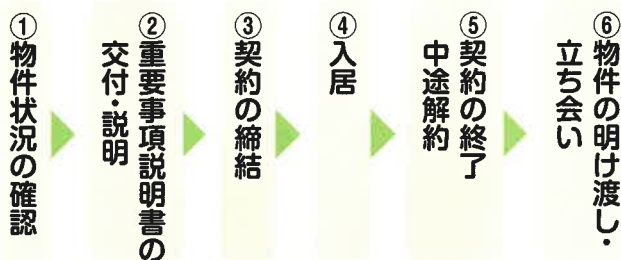


気を付けよう！賃貸住宅で起きやすいトラブル



春は引っ越しの季節ですが、賃貸住宅の契約は、家主との間でさまざまなトラブルが生じています。トラブルを未然に防止するため、以下の点に気を付けるようにしましょう。

契約から明け渡しまで(普通賃貸借契約の流れ)



▶入居前

①物件状況の確認

車の騒音など、インターネット上の文字情報や写真だけではわからないことがあります。必ず現地に行き、家主か仲介業者と物件状況を確認しましょう。入居時に傷や汚れがあれば日付入りの写真を撮るようにしましょう。



②重要事項説明書の交付・説明

法律で仲介業者は、借主に契約条件や設備など重要事項を記載した書面を交付し説明するよう義務付けられています。書かれている内容は多岐にわたるので、事前にコピーをお願いし、一読しておくことが大切です。重要事項説明を受ける際は、記載されている内容はもちろん、それ以外のことも十分に理解・納得するまで質問するようにしましょう。

③契約の締結

契約書には中途解約など大切なことが書いてあります。また、特約(特別な約束)がある場合、借主に不利な内容であっても、原則、有効です。内容をよく確認したうえで記名・押印するようにしましょう。

▶入居中

④入居

借主は、窓を開けての換気や清掃をするなど借り

た物件を適切に管理使用する義務があります。修繕などが必要になった場合は放置せず、その都度、家主などに連絡をするようにしましょう。



▶退去時

⑤契約の終了/中途解約

「期間の定めのある賃貸借契約」の場合、中途解約できないのが原則です。しかし、契約書に中途解約条項があることが多いので、内容を確認してください。

⑥物件の明け渡し・立ち会い

すべての荷物を搬出し、清掃した後、明け渡しを行います。そのうえで、家主か管理会社立ち会いのもと、日付入りの写真を撮り、修繕が必要な箇所について双方で確認しておきましょう。



原状回復義務とは

賃貸住宅の契約は「退去の際には、物件を原状に回復したうえで明け渡さなければならない」とされていますが、借りた当時の状態に戻すという意味ではありません。故意や過失(不注意)によって生じた損耗(傷や汚れ)は借主負担になりますが、時間の経過や通常の使用によって生じた損耗は、家主負担となります。詳細は以下をご参照ください。



*国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

不明な点があれば消費生活センターまでご相談ください。