

町連合經由 一般文書

令和4年 6月25日

町内会長各位

白老町長 戸田安彦

町内会宛て文書班回覧のお願いについて

貴町内会におかれましては益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。
また、日頃より生活環境行政の運営には格別のご理解ご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

この度「白老町消費者被害防止ネットワークだより第79号」を作成いたしました。班回覧で各世帯へのご周知いただき被害防止にお役立てくださいますようお願い申し上げます。

白老町消費者被害防止ネットワーク事務局
白老町役場生活環境課町民生活G
白老町消費生活センター
TEL 0144-82-2265

白老町消費者被害防止ネットワークだより第79号

消費者被害情報 No.79.2022年6月
発行：白老町消費者被害防止
ネットワーク事務局
白老町消費生活センター
〒059-0995
白老町大町1丁目1-1 (役場生活環境課内)
TEL0144-82-2265 / FAX0144-82-4391

消費者被害防止情報

賃貸住宅契約ガイド～物件探しから退去まで～

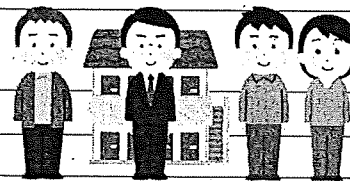
契約から退去まで賃貸住宅では全国的にもトラブルが多く発生しており、訴訟になるケースも少なくありません。煩わしいトラブルは出来れば避けて通りたいもの！では、どんな点に気をつけたら良いのでしょうか？

物件探し

まずは家賃、入居日、間取り、設備、最寄り駅など自分の中での条件を優先順位をつけてから！物件は現地に出向いて確認しましょう。

【参考】「大家さんと直接契約」「不動産仲介業者と契約」の違い

大家さん	仲介業者
物件を所有し貸し出す	物件を借りたい人と貸したい人をマッチング
免許や資格は特になし	宅地建物取引業の免許が必要
書面交付・重要事項説明の法的義務なし (定期建物賃貸借を除く※) ※契約で定めた期間が満了することにより更新されることなく契約が終了する契約	宅地建物取引業法に則り営業 重要事項説明と書面交付(重要事項説明書・契約書)の義務づけ 契約の重要な内容について書面に基づき有資格者(宅地建物取引士)による説明の義務づけ
十分な説明がないまま契約した場合は後にトラブルになる可能性	説明時に不明な点を確認できる 説明内容を基に契約の検討が可能
仲介手数料がかからない	仲介手数料が必要
条件交渉などは自身で	条件交渉は仲介業者に依頼
直接交渉なので契約が早く進められる	一定期間が必要



※重要事項説明とは 賃貸契約を結ぶ前に物件の内容や取引の条件など契約の判断に必要な情報の説明

◇不動産業者さんを選ぶ◇



賃貸借契約は期間の長い契約でその間、何が起こるかは誰にも分かりません。物件自体の間取りや設備が重要なのはもちろんですがトラブルが起きた時にきちんと対応してくれる相手と契約する事が気持ちよく生活するためには大変重要な要素です。複数業者を比べてよく見極めましょう。

契約

仲介業者との契約の場合「入居申込書」を貸主に提出し承諾を得ます。その後「重要事項説明」を受け内容を確認の上で必要書類を提出し契約します。

大家さんと直接契約する場合、書面交付の法的な義務づけはありません。(定期建物賃貸借を除く)口約束でも契約は成立しますが後のトラブルが心配されます。貸主、借主双方のために！

内容はすべて、必ず書面に残しましょう！

契約は当事者双方の申し込みと承諾の意思が合致した時点で成立し、契約が成立すると一方的に取り消すことは出来ません！

貸主、借主間の紛争は契約に基づいて解決されます。内容をしっかりと確認！疑問点は質問し納得してから契約しましょう。契約書面は大切な記録です、必ず保管しましょう！

◇特約について◇

契約条項の中に「特約」が設けられている場合がありますが有効にするには次の要件を満たす必要があります。借主に過度な負担のある特約は後のトラブルにつながります。必ず確認を！

- ・特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなど客観的、合理的理由が存在する事
- ・賃借人が特約によって通常の状態回復義務を超えた修繕等の義務を負う事について認識していること
- ・賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

入居時



退去時の原状回復トラブル防止のため入居時には貸主立ち合いのもと、チェックリストなどを使って部屋の原状を確認し、入居時の状態を日付のわかる状態に画像に残しましょう！

入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト (例)

入居時・退去時物件状況確認リスト										
物件名					住戸番号					
所在地					TEL()					
借主氏名					貸主氏名					
契約日		年	月	日	入居日		年	月	日	
転居先住所					転居先 TEL()					
場所	箇所	入居時			退去時					
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕	交換	負担	
	天井	有・無			有・無		要	不	要	不

★チェックリスト例：国土交通省住宅局HPより
「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」物件状況及び現状回復確認リスト

入居中

入居者には次のような義務があることを覚えておきましょう



- 家賃の支払い
- 部屋を契約の目的に沿って使うこと
- 善管注意義務 社会通念上要求される注意を払って建物を使用する義務
違反例：「通常の清掃を怠る」「結露を放置する」「水漏れなどの設備の破損を貸主に通知しない」など
- 原状回復義務 入居者の故意、過失や通常を超える使用等により壊れたり、すり減った部分について退去時に復元する義務

◇入居中にトラブルが起きたら◇

- ・まずは大家さん（貸主）に連絡！貸主には建物を問題なく使わせ、必要に応じて修繕する義務があります連絡して対応を求めましょう！緊急時に備え連絡先を控えておきましょう
- ・自己判断で修理しない！
大家さんに伝えずに修理してしまうと修理代金の支払いをこぼまれるなどトラブルに発展する可能性があります。
～契約書面に軽微な修繕に（例えば電球や蛍光灯の交換）などについて記載がある場合は、この限りではありません

※貸主による自力救済 家賃滞納等を理由に「居住妨害」や「鍵を勝手に変える」「荷物を処分する」などの行為は基本的に違法です。

退去時

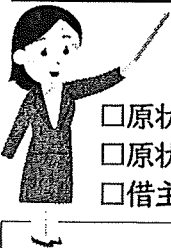
賃貸住宅についてトラブルが一番多いのが退去時です。

原状回復トラブル 原状回復とは入居前の状態に戻すことではありません！

入居者の「故意、過失」「通常を超える使用」等により壊れたりすり減ったりした部分について退去時に復元する事です。国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に基本的な考え方が示されています。通常の使用による損耗・経年劣化（自然損耗・通常損耗）の修繕は貸主の負担です。借主の過失により修繕する場合も退去時の価値（経過年数を考慮）で換算し、施工単位は最小限で良いとされています。

貸主と借主の負担区分の例	負担区分	損耗の区分	例
	貸主の負担	自然損耗	畳・クロス・床材・などの自然変色/設備機器の通常使用による故障など
		通常損耗	電気製品による後部壁面の電気焼け/家具の設置跡など
借主の負担	借主の不注意により生じた損耗	喫煙による汚損/子供の落書き/ペットによるキズ/結露の放置によるカビやシミなど	

■詳細は（国土交通省HP）で確認できます <https://www.mlit.go.jp/common/001016469.pdf>



- 原状回復費用を総額のみ伝えられた場合は明細を出してもらい、内容を確認しましょう
- 原状回復をめぐるガイドラインに則って、正当な請求かを確認し納得いかなければ説明を求めましょう
- 借主に家賃の滞納がなく、貸主に対し原状回復費用などが発生していない場合、敷金は返金されます

◇入居中に生じた傷や汚れかどうかを証明する責任は貸主側ですが・・・◇

借主側でも入居時の状態を記録し破損、汚損箇所の発生時期を明確にしておくことで退去時の原状回復トラブルの解決につながります。

トラブルになったら・・・

《相談窓口》

- 白老町消費生活センター ☎ 82-2265 (白老町役場内)
- (公社)北海道宅地建物取引業協会 ☎ 011-641-8931
- 札幌弁護士会無料法律相談 (申し込み後、面談) ☎ 35-8373/82-2265