



表紙 | 賃貸借契約に関するルールが明確になりました

2,3頁 | 賃貸アパートの原状回復はどこまでしなければならないの？

4頁 | 5月は消費者月間です

賃貸アパートを退去 原状回復費用の負担は？

壁紙全面の張替え
とクリーニング費用
として、敷金を超える
請求を受けた！

15年間住んでいた
賃貸アパート。
30万円の高額な修繕
費を請求された！

ペットの犬が
つけた柱のキズは
どうなるの？

賃貸借契約に関するルールが明確になりました

4月は、賃貸アパートなどの賃貸借契約に関する相談が増加する時期です。なかでも「退去時の原状回復費用の負担」に関する相談が多くを占めます。

これまでは、国土交通省が公表する「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」や過去の判例などを一般的な基準として、助言・情報提供をしてきました。

令和2年4月1日からは「民法の一部を改正する法律」が施行され、この一般的な基準としていた考え方が、法律上のルールとして明確にされました。

この改正民法のルールは、令和2年4月1日以降に成立した契約から適用になります。

賃貸アパートの原状回復はどこまでしなければならないの？



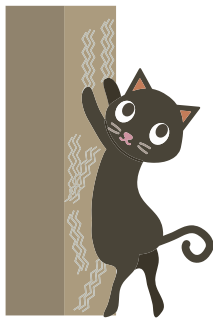
賃貸アパートを退去するときは、借主が元の状態に戻して(原状回復)、貸主に返さなければならないとされています。

改正民法において「借主の故意や不注意、通常でない使用による汚れなどは、原状回復の義務を負うが、経年劣化や通常の使用による汚れなどは、原状回復の義務を負わないこと」が明確にされました。

退去時に原状回復を目的とした修繕費の請求を受けたときは、借主が負担すべきかどうか確認することが大切です。納得できないものは、請求元(貸主)に説明を求めてよく話し合しましょう。

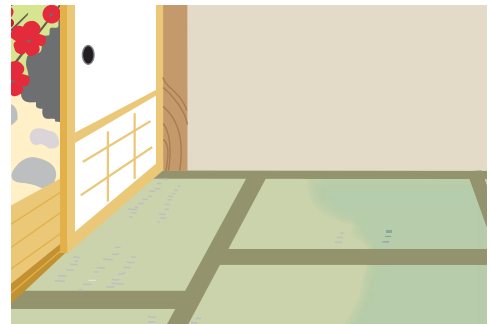
◇原状回復の義務を負うとされる例

- ・換気扇等の油汚れやお風呂のカビ
 - ・たばこのヤニや臭い
 - ・飼育ペットによる柱などのキズや臭い
- ※故意や不注意、通常でない使用により生じるもの



◇原状回復の義務を負わないとされる例

- ・家具の設置による床、カーペットのへこみ
 - ・テレビ、冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ
 - ・畳やクロス、床の変色(日照など自然現象による)
- ※経年劣化や通常の使用により生じるもの



豆知識①



「特約」 「入居期間に関わらず、退去時に畳や壁紙などを借主の負担で全て新しくする」など、原則と異なるルールを特約と言います。特約を定めること自体は可能ですが、①その必要性と合理的理由がある ②借主が特約内容を認識している ③借主が特約による義務負担の意思表示をしている の3要件を満たす*ことで有効とされています。退去時に慌てないためにも、契約をする前には、特約の有無についてしっかりと確認しましょう。

ポイント：原状回復は、借りた当時の状態に戻すことではない

借主の不注意で壁紙を汚し原状回復の義務を負った場合、修繕費を全額負担しなければならないでしょうか。賃料には、経年劣化などの修繕費が含まれており、全額負担だと2重に負担することになります。そのため、経過年数や壁紙の修繕範囲を考慮した費用を負担することが妥当と考えられます。

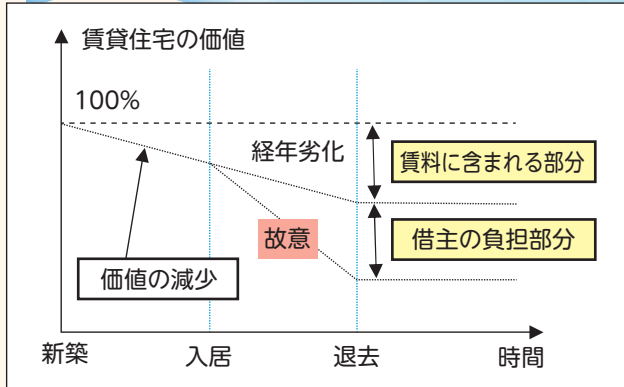


図1 賃貸住宅価値の減少と借主の負担※

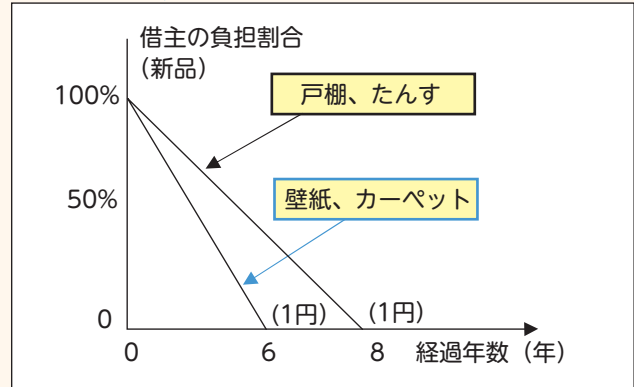


図2 借主の負担割合と経過年数※

退去時のトラブル防止！ここに気をつけよう！

アドバイス

契約時は

- 不明な点なくなるまで説明を受け、特約の有無やその内容を確認する
- 入居する前に、部屋にキズや汚れがある場合は、写真を撮っておく

入居中は

- 修繕や設備の取り付けをするときは、貸主または管理会社に相談し、退去時の原状回復について話し合っておく

退去時は

- 貸主または管理会社と立ち会い、室内の状況を双方で確認する
- 修繕費の請求を受けたら、明細を確認して説明を求める

借りている部屋なので、大切に使いましょう。

相談先▶ (一財)不動産適正取引推進機構 03(3435)8111 URL▶ <http://www.retio.or.jp>

◎ホームページには不動産取引に関する判例情報等が掲載されています。

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

URL▶ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html

豆知識②

「敷金」

家賃の滞納などの担保として「敷金」「保証金」などの名目で、契約時に借主が貸主に預ける金銭のことです。問題なく賃貸借契約が終了した時に、返還請求できることが今回の改正民法で明確にされました。



事業者とのトラブル あなたならどうしますか?

第1部

〈演劇〉百聞は一見に如かず!
悪質商法のさまざまな手口

時間 ● 午前10時～11時 定員 ● 60人

内容 ● 悪質商法の手口と対策を、
市内4校の中学生演劇部員が熱演します!



第2部

〈見学会〉あなたの暮らしの安全・安心を
支える現場お見せします

時間 ● 午前11時10分～午後0時10分 定員 ● 50人

内容 ● 国民生活センター相模原事務所にある
商品テスト施設を見学します。
第1部から続けて参加することが必要です。
※見学する際、階段の昇り降りがあります。



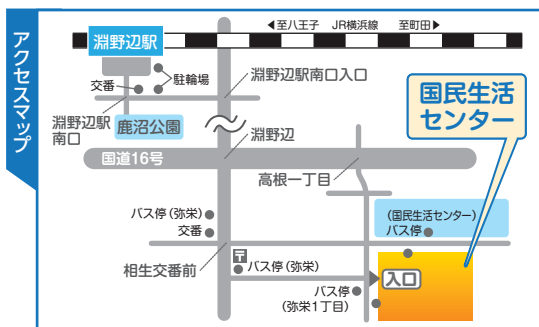
開催日: 5月23日(土)

会場 国民生活センター相模原事務所(中央区弥栄)

対象 相模原市在住か在勤・在学の人

申込み 5月1日(金)から5月22日(金)までに、
電話で消費生活総合センター(042-776-2598)へ
※第1部に参加した方が、第2部に参加できます。

◎新型コロナウイルスの影響により、予定が変更される可能性があります。



消費生活に関わる安全・安心情報をお届け!
相模原市消費生活メールマガジン

頻発している
悪質商法
の情報

製品事故や
リコール
情報

消費生活
イベント
情報

その他
消費生活
情報



パソコンや携帯電話のメールアドレス
をご登録いただいた方に、悪質商法や製
品事故などの消費生活に関する情報を、
週1回程度、メールでお知らせします。

- 1 QRコードから読み込んだアドレスへ空メール
- 2 届いた本登録用のメールから登録フォームにアクセス
- 3 必要事項(年代・性別・お住まいの地域)を入力
- 4 登録ボタンを押す

消費生活
相談窓口
のご案内

消費生活総合センター

☎ 042-776-2511

中央区相模原 1-1-3 シティ・プラザさがみはら内(JR相模原駅 セレオ相模原4階)

相談日時: 毎日(年末年始を除く) 午前9時～午後4時

※第2・第4金曜日は午後6時まで
※土・日・祝日は正午～午後1時はつながりません