

***** ◇◆ 目次 ◆◇ *****

- 1 賃貸住宅退去時の原状回復について
- 2 いろいろな詐欺的勧誘
- 3 アイネスからのお知らせ

■ 賃貸住宅退去時の原状回復について

春は引越のシーズンですが、退去時に部屋の壁紙の張り替えや設備交換などの費用負担をめぐって、入居者（借主）と貸主でトラブルになることがあります。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

国土交通省では、賃貸住宅の退去時におけるトラブルを防止するため、原状回復のルールとして、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を定めています。

… <http://www.retio.or.jp/info/pdf/honbun.pdf>

ガイドラインは、強制的な基準ではなく、現時点における原状回復の費用負担について妥当と考えられる一般的な基準としてまとめられたものですが、引越の際に読んでおくとも参考になります。

原状回復とは、借りた当時の状態に戻すことではありません。ガイドラインでは原状回復を、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失など通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」としています。

ガイドラインによる借主と貸主の負担の考え方は、次のとおりです。

〈 借主の負担 〉

- ① 借主の責任により生じた汚れやキズ
 - ・タバコによる畳の焼き焦げ
 - ・引越作業でできたキズ
- ② 故障や不具合を放置してできた汚れやキズ
 - ・結露を放置したため、拡大したシミやカビ

〈 貸主の負担 〉

- ① 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等
 - ・日照等による畳やクロスの変色
- ② 通常の使用により生ずる損耗等
 - ・ポスター等を貼ってできた壁の変色
 - ・家具を設置してできたカーペットのへこみ

- ③ 退去後に行う、次の入居者向けの化粧直しや設備交換
 - ・ 次の入居者確保のために行う畳の裏返しや表替え
- ④ 震災等の不可抗力による消耗

賃貸住宅退去時のトラブル防止

アパート、マンション等の賃貸住宅へ入居する際には、通常賃貸借契約を家主と結び、敷金等を支払うのが一般的です。

敷金は、賃貸住宅から退去した後、家主が原状回復費用を差し引き、残額を借主に返還すべきものと考えられています。

ところが、賃貸住宅を退去した後のトラブルが多く、毎年1万件を超える相談が全国の消費生活センターに寄せられています。

〈相談事例〉

- 契約書に記載があるとして、敷金を返してもらえない
- アパートの退去時に、ハウスクリーニングやクロス張替えの原状回復費用として、多額の修理代を請求された

【アドバイス】

- ◆ 入居時には、室内や気になる箇所を撮影したり記録を取っておく
- ◆ 退去時には、管理会社等と双方で部屋の汚れや破損等をチェックし、修理箇所等について確認しておく
- ◆ 退去時に示された原状回復費用の内訳について、家主側に十分な説明を求める
- ◆ 当事者間の交渉で解決しない時は、裁判によることとなります。裁判でも少ない費用と時間で判決を言い渡す少額訴訟の手続きもあります
- ◆ 困ったときは市町村やアイネスにご相談ください

■ いろいろな詐欺的勧誘

未公開株、外国通貨、東京オリンピック関連、老人ホームなど名目は様々ですが、詐欺的な勧誘に関する相談が続いています。

いずれも投資について説明したパンフレットを高齢者宅に送付した後で、様々な役割の者が登場し、次のように持ちかけて、高額の出資を勧誘します。

「パンフレットは限られた人だけに送付されており、ぜひ買い取りたい」

「代わりに買ってくれたら、後で高値で買い取る」

「名義を貸してくれたら謝礼を払う」

先月、消費者庁から注意喚起のあった未公開株を販売する事業者の例でも、送付されたパンフレットは、信頼できる会社だと思い込ませる内容となっているなど、手口は巧妙化しています。

…http://www.caa.go.jp/adjustments/pdf/140218adjustments_1_1.pdf

これらの勧誘によってお金を払ってしまうと、取り戻すのは非常に困難です。
おかしいと思ったときやトラブルが起きたときは、すぐに市町村やアイネスにご相談ください。

【消費生活に関するご相談は・・・】

☆ **市町村の消費生活相談窓口**

県下すべての市町村には、消費生活センターや相談窓口が設置されています。

次の消費者ホットラインの利用により、全国どこでも、お近くの市町村や県の相談窓口
に自動的につながり、市内料金で相談できます。お気軽にご相談下さい。

《 **消費者ホットライン：0570-064-370** 》

☆ **県の消費生活相談窓口** ※メールやファックスでは受付しておりません。

◇ **消費生活等相談**（契約、販売方法、多重債務、消費生活に関する相談）

- ・ 受付時間：月～金曜日（祝、休日をのぞく）9：00～17：30
- ・ 相談電話：**097-534-0999**

◇ **消費生活特別相談**

- ・ 受付時間：日曜日（第3日曜をのぞく）13：00～16：00
- ・ 相談電話：**097-534-0999**

◇ **食品表示110番**（不審な食品表示に関する情報、食品表示に関する質問など）

- ・ 受付時間：月～金曜日（祝、休日をのぞく）9：00～16：30
- ・ 相談電話：**097-536-5000**

☆ **メルマガバックナンバー**（これまでの配信内容は、こちらからご覧ください）

http://cms.ncsv.pref.oita.jp/soshiki/detail.php?lif_id=235347

☆ **メルマガ登録者を募集しています！**

配信ご希望の方は、お名前、市町村名、「PC版または携帯版」の配信希望と書いて、
下記メールアドレスあて送信してお申し込みください。

○申込先 → iness.csm@pref.oita.jp（メルマガ専用アドレス）

大分県消費生活・男女共同参画プラザ（県消費生活センター）

〒870-0037 大分県大分市東春日町1番1号（NS大分ビル内）

TEL：097(534)4034 FAX：097(534)0684

ホームページ：<http://www.pref.oita.jp/soshiki/13040/>

E-mail：oita-shouhi@pref.oita.lg.jp
