

報道機関各社 様

担当：札幌市消費生活課調査指導係
TEL728-2111

賃貸住宅に関するトラブルに注意！

札幌市消費者センターには、下図のとおり、賃貸住宅（賃貸アパート・賃貸マンション等）に関する相談が毎年度1,000件以上寄せられています。

2019年度は2月末日現在で844件であり、例年と比べると少ない状況ですが、今後、進学や就職による入居、転勤などによる退去を契機に相談が多くなることが予想されます。



当センターに寄せられる相談の中でも特に多いのは、退去時の原状回復に係るもので、「退去する際の修繕費用の請求が高額すぎる」、「退去立会時には修繕費用はかからないと言われたが、後から費用を請求された」などがあります。

また、入居後の排水管の水漏れや建具の不具合等について、貸主に連絡しても対応してくれないなどの相談も寄せられています。

【相談事例1】

10年以上居住している賃貸アパートを退去。クロスの貼替やドアの修理などで約40万円の修理代を請求された。費用負担の考え方を知りたい。

【相談事例2】

賃貸アパート退去立会時、管理会社は洗面台のひび割れについて、「長く住んでもらったので請求しない」と言ったが、後から修理費用を請求された。支払義務はあるか。

【相談事例3】

賃貸アパートに備え付けのストーブが故障し、大家に修繕を求めたが、私が定期的にオーバーホールをしなかったせいだと言われた。対処方法を知りたい。

●消費者へのアドバイス

<契約前>

- ・インターネット上の情報だけで判断するとトラブルになる可能性があります。現地に行き、住居の状況などを自分の目できちんと確認しましょう。
- ・物件情報のほか、解約に関する事項や敷金・礼金、更新料などの重要事項について貸主から説明を受け、書面（重要事項説明書）でも確認しましょう。

<契約時>

- ・契約書の内容をよく確かめ、原状回復等に係る特約事項（負担割合や費用の目安等）についても貸主から説明を受け、内容を理解した上で契約しましょう。
- ・鍵を受取る際には、貸主立会いのもと行い、できるだけ部屋の現状を写真で残しておきましょう。

<退去時>

- ・貸主側の立会いのもとで部屋の現状を確認し、原状回復に関するやり取りについてメモとして残しておきましょう。
- ・原状回復費用については、貸主に修繕費に係る請求の明細を見せてもらうことや国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考にしながら十分に話し合しましょう。
- ・民法の一部を改正する法律（債権法改正）が2020年4月1日に施行されます。敷金返還の時期や原状回復の範囲に関する規定が明記されていますので、併せて確認しておきましょう。

<その他>

- ・退去時や入居中の修繕などにおいて、貸主との話し合いによる解決が困難な場合は弁護士や司法書士などの法律の専門家に相談するほか、民事調停や少額訴訟などの手続きを取る方法もあります。

●お問い合わせ

賃貸住宅に係る契約や修繕等のトラブルが発生した場合は、最寄りの消費者センターをご案内する**消費者ホットライン「188」（局番なし）**又は札幌市民及び札幌市に通勤通学している方は**札幌市消費者センター（011-728-2121）**にお問い合わせください。