



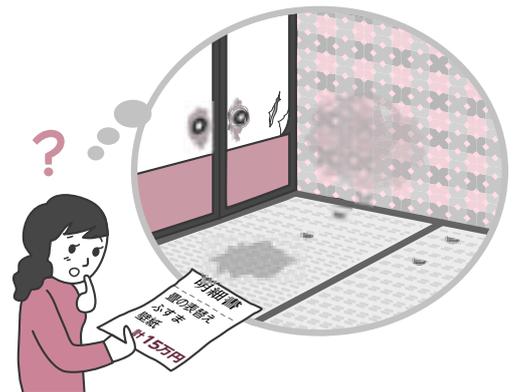
## 『賃貸住宅』の原状回復トラブル！避けるには？

賃貸住宅を退去する時に求められる原状回復の費用。その費用をめぐるトラブルを避けるには、費用負担の基本的なルールを知って、入居時から対応しておくことがポイントです。

### 事例

6年ほど借りていたマンションを引っ越すことになった。明け渡す時に事業者から立ち会う必要はないと言われ、室内のチェックを任せてしまった。

後日、修繕費の明細書が送られてきて、畳表替えやふすま・クロスなどの張り替え、ハウスクリーニング代などを請求された。敷金で相殺しても足りずさらに5万円も払うことに！納得できない。



国土交通省ではトラブルの未然防止のために「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\*を作成しています。また平成24年2月には「賃貸住宅標準契約書」\*が改訂され、原状回復の内容を確認する様式が追加されました。これらは法的な拘束力はないものの、原状回復の考え方の指針となっています。

### 借主が負担すべき原状回復とは？

- 不注意や通常の手入れを怠った場合など、**通常の使用によるキズや汚れを超える修繕**
- × 通常の使用による損耗や年数が経ったことによる**自然損耗の修繕**

### 借主が負担しなくてよい例(ガイドラインによる)

- 家具による床やカーペットのへこみ
- 日焼けによる畳・フローリング・クロスの変色
- 壁に貼ったカレンダーやポスター等の画鋏の穴
- 専門業者によるハウスクリーニング（借主が通常の掃除を行っている場合）
- 鍵の交換（鍵を破損や紛失していない場合）

※平成23年8月にガイドラインが改訂され、6年を経過したクロス・畳床・カーペット・エアコン等は残存価値が1円になるとされました。

## トラブル未然防止のポイント

- 契約する前に、退去時の『修復の範囲』や『敷金の返還条件』を確認する。
- 入居時と退去時に当事者が立ち会って室内の現状を確認する。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\*では、重要事項説明書や契約書に修復範囲や敷金の返還条件について書くように求められています。「賃貸住宅標準契約書」\*と比較しながら不利な条項や特約がないかを確認しましょう。

入居時に「すでにあるキズや汚れ」を確認して貸主に伝え、同様に退去時にも修繕が必要な部分を双方で確認しましょう。「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト」\*を作成し、写真と一緒に情報を共有しておくこと、意見が食い違った時にトラブルを早く解決できます。

\*については以下の国土交通省のホームページをご覧ください。

- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」、「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト」(例)  
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifuku.htm>
- 「賃貸住宅標準契約書」 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/keiyakusho.htm>

こんな事例  
増えています

## 出会い系の迷惑メールを開いて、配信停止をクリックしたら、請求のメールが…

### 30 歳代女性からの相談

携帯電話に出会い系のメールがしつこく届くので、メールを開き、『配信停止』をクリックしたところ、退会費用として『5,000 円』の請求メールが…

その後も毎日大量に「身元調査を行い、民事訴訟を起こします」「自宅・会社に伺います」などの脅しの督促メールが届くようになった。



こんなケースも

パソコン、スマートフォンでは、料金請求画面が張りついて消せないケースもあります。これはウイルスに感染したためと考えられます。

セキュリティー対策をするとともに、信頼できない場所からダウンロードしたファイルを不用意にインストールしないようにしましょう。

パソコンに請求画面が張りついた場合は、IPA（情報処理推進機構）のホームページで対応方法を案内しています。

<http://www.ipa.go.jp/security/topics/alert20080909.html>

- 入会した覚えのないものなので、契約が成立しておらず、支払う根拠は何もありません。また、契約申込みの意思の有無について確認できる表示がされていない場合、その契約は無効になります。
- 携帯の個人識別番号などから個人情報が分かることはなく、携帯電話会社が業者に教えることもありません。個人情報を知らせることになるので業者へは連絡を取らず、無視してください。
- しつこく督促メールが届く場合は、迷惑メール対策設定をする、メールアドレスを変えるなどの対応策をとりましょう。
- 怪しいメールについている URL には不用意にアクセスしないようにしましょう。

### 彩の国くらしプラザからのお知らせ

## 4月28日(土)にリニューアルオープン!!

※詳細は、4月上旬頃「彩の国くらしプラザ」ホームページで発表予定。

「お金のじょうずな使い方」や「悪質商法にだまされない方法」を学べる施設に生まれ変わります。



### こんな体験ゾーンが誕生!!

参加体験ゾーン「くらっしースクール」では、9つのブースが新登場! 「上手におつかいできるかな?」は、おつかいカードに従って、必要なものを予算内・時間内に買うシミュレーションゲーム。「ピンポン! きみならどうする?」では、実物大の映像で訪問販売員が登場。悪質商法の手口を臨場感いっぱい体験できます。

オープニングのイベントも楽しみにしていますね!

### 彩の国くらしプラザ

川口市上青木 3-12-18 (SKIP シティ A1 街区 2 階)

開館時間…9:30 ~ 17:00 休館日…月曜日

電話…048-261-0993

詳しくは…

くらっしー ©CA

### 消費生活相談窓口

【県の窓口】埼玉県消費生活支援センター

川 口：☎ 048-261-0999

川 越：☎ 049-247-0888

春日部：☎ 048-734-0999

熊 谷：☎ 048-524-0999

受付時間：9:30 ~ 16:00 (土・日・祝日・12月29日~1月3日は除く) ※川口は土曜日でも受け付けています。

【市町村の窓口】すべての市町村に設置されています。

埼玉県