

2025年2月

消費者情報

八代市（氷川町・芦北町）消費生活センター

電話：0965-33-4162



今年度も残り2ヶ月となりました。新年度に向けて新居探しや転居の準備に取りかかる方も多いのではなのでしょうか。また、今住んでいるアパートやマンションから退去される方もいらっしゃると思います。この時期、消費生活センターには入居時のトラブルや退去時の原状回復に関する相談が多く寄せられます。入居時、退去時にトラブルにならないように注意しておくこと、入居される際のチェックポイント等をお伝えしたいと思います。

相談事例



【事例1】以前住んでいたアパートの退去費用が高額で支払いが難しい（50代女性）

以前、3～4年住んでいた遠方の賃貸アパート（家賃4万円）の退去費用が61万円でした。ペット可の物件で犬を飼っていましたが思いのほか高額な請求で驚きました。契約書にはペットによる借主負担は傷やペット臭等別途請求する内容が記載されています。一括での支払いは難しいですがどうしたらよいでしょうか。

<助言>

国土交通省監修の賃貸アパートの原状回復をめぐるトラブルとガイドラインについて説明しました。契約書の内容を再度確認してもらうよう助言し、県司法書士会の賃貸トラブル解決支援センターの電話番号を情報提供しました。

原則として、年月の経過による損耗や通常の使い方をしていても発生する汚れやキズなどの修繕費用については、入居者が費用を負担する必要はないと考えられています。ただし、契約書に費用負担についての特約があり、事業者との間で内容に合意している場合は、特約に従うことになります。

ペットがつけたひっかき傷や噛み跡、尿などでできたシミなどは通常損耗（貸主負担）ではなく特別損耗（借主負担）とみなされます。実際の費用負担は、損耗の程度、物件の築年数、契約内容などを総合的に考慮して判断されます。

【事例2】賃貸契約を結んだが入居時に建物の不具合がみつかった（30代男性）

先月、内見に行き今月頭に賃貸契約を結びました。今月入居したところ、内見の際はIHコンロが設置してあったのに入居時はガスコンロに変わっていました。重要事項説明書にはIH仕様であることは明記されています。部屋の引き戸も閉まりません。内見の際、引き戸は開け放しだったので引き戸が閉まらないことに気づきませんでした。管理会社には契約不履行でキャンセルを申し出ていますが応じてもらえません。このまま入居しないといけないのでしょうか。

<助言>

重要事項説明書の内容と実際の状況が違うのであれば、重要事項説明書通りの内容を求めることができます。IH コンロを設置してもらうこと、引き戸の修理を求めましょう。不動産会社とのやり取りは経緯書を作り、すべて記録しておくこと。今後のやり取りは口頭ではなく記録に残る文書かメールで行うように助言を行い、県司法書士会の賃貸トラブル解決支援センターの電話番号を情報提供しました。

賃貸借契約において、重要事項説明は借主が物件や契約条件を十分に理解するために欠かせません。確認しておくべきポイントをしっかりと理解することで、入居後のトラブルを未然に防ぎ、安心して新しい生活を始められます。

消費者へのアドバイス

■契約時

- 重要事項説明をしっかりと聞き、契約書の内容を十分に理解する（特約事項の確認）
- 内見時に物件情報及び契約書に相違がないか確認する
- 不明な点は必ず質問し書面で回答をもらう

■入居時

- 室内チェックと記録を残す。壁、床、天井、建具（ドア・窓）、水回り等の傷、汚れ、カビ、水漏れ等の確認及び写真を撮って残す
- 設備（エアコン、給湯器、照明、コンセント、インターホン）などの動作確認。不具合があればすぐに管理会社に連絡する
- 前の居住者の忘れ物がないかの確認

■退去時

- 故意・過失によって傷つけた場合、火災保険の対象となるか問い合わせること。退去により火災保険が適用されない場合があるので入居中もしくは契約期間中に修理しましょう
- 退去費用についての家主あるいは不動産業者とのやり取りは、口頭だけにならないよう、メールや書面に残す。納得いかない場合はサインをせず相談機関へ相談すること
- 国交省の賃貸借契約のガイドラインを参考にする
- 不安なこと心配ながあれば、消費生活センターへご相談ください

消費生活相談関連のご案内【令和8年3月分】

相談内容	開催日
無料弁護士法律相談 «予約制»	令和8年3月13日（金）、27日（金） 10:00～12:00 13:00～16:00 予約は令和7年3月2日（月）午前8時30分から受付を開始します。 市民活動政策課 TEL：0965-33-4482までお電話ください。