

## 賃貸住宅入退去時に気を付けること

3 月は、引っ越しをしたり、一人暮らしを始めたりなど、賃貸住宅の入退去が増える時期です。気持ちよく新生活をスタートできるように、次の点に注意しましょう。

### ◎賃貸住宅を契約するとき

#### ■物件は必ず現地に行って確認する

インターネットの情報だけで判断せず、自分の目と足で物件や周辺環境（駅やスーパーとの距離など）を確認しましょう。昼と夜、晴天時と雨天時など違う環境でのチェックをおすすめします。

#### ■契約前に説明をしっかりと聞く

不動産業者には「重要事項説明書」の交付やその内容、過去の事故・事件などの事項を説明する義務があります。

#### ■特約は慎重に判断

特約がある場合は必ず確認し、借主に著しく過度な負担を求める条項などはトラブルが生じる可能性が高いため慎重に判断しましょう。

### ◎賃貸住宅を退去するとき

#### ■原状回復の考え方

入居中に取り付けた棚などは撤去します。また、入居中に不注意で付けた傷や汚れ、破損があれば補修して明け渡さなければなりません。

#### ■貸主・借主の原状回復の負担区分の考え方

判例や国土交通省の「原状回復ガイドライン」では負担区分は次の通りです。

※国土交通省のホームページでも確認できます

★貸主負担・・・建物・設備などの経年変化による自然損耗（クロスの日焼けなど）

借主の通常使用による通常損耗（家具の設置跡など）

★借主負担・・・借主の善管注意義務違反（通常の清掃や手入れ管理をしないこと）、通常の使用を超える使い方による汚損・破損

※建物の価値は年数の経過とともに減少するため、残存価値を基準に借主の負担割合を算定します

※退去時のトラブルを防ぐために入居時のうちに写真を撮るなど、入退去時の状況が比較できるよう記録しておきましょう

問い合わせ・・・消費生活センター ☎（４２２）２１５５