

iSHARE



ライフスタイル

賃貸住宅のトラブル回避のコツ／第6回

賃貸住宅のトラブル…無料の公的相談窓口と少額訴訟を活用する方法【専門家に聞く】



ユンブル穂積啓子賃貸賃貸トラブル

2023/04/11

賃貸住宅から借主が退去するとき、貸主（家主）から、クロスなど部屋の設備や機器の「原状回復の費用」や、「ハウスクリーニング代」「リフォーム代」などの費用を敷金から差し引かれた、敷金が返還されないといったトラブルが後を絶ちません。

そこで、「安全で快適な暮らし」をモットーにメディアでも活動する不動産アドバイザーの穂積啓子さんに、トラブルの対処法や予防法の具体策について、連載で聞いています。

これまで、2020年4月に施行の民法の改正点を踏まえ、国土交通省（以下、国交省）発行の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』、東京都の条例『東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例』などをもとに対処法を紹介してきました（リンク先は文末参照）。今回は、実際にトラブルになったときにはどうすればいいのか、その相談窓口などについて尋ねます。

トラブル相談ができる公的な機関がある

——これまで、住宅の設備や機器について、日常生活で生じた損傷や自然な劣化の修繕費用は家主側の負担であること、借主に責任がある場合でも耐用年数によっては借主が負担する必要はないこと、ハウスクリーニング代、リフォーム代などを請求されても支払う必要はないことなどを教えてもらいました。

しかしながら、「家主側が、原状回復について借主の責任だと主張して費用を請求され、話し合いが進まない」「催促しても敷金が返還されない」といった、解決が見え

編集部オススメ



2022年は3年ぶりの行動制限のない年末。久しぶりに親や家族に会ったときにふと「親の介護」が頭をよぎる人もいるのでは？ たとえ介護が終わっても、私たちの日常は続くからー。介護について考えることは親と自分との関係性や距離感についても考えること。人生100年時代と言われる今だからこそ、介護について考えてみませんか？ これまでウートピで掲載した介護に関する記事も特集します。



「困っている状況に感情移入してしまった」長澤まさみが脚本を読んで考えたこと



前田哲監督「松山ケンイチの演技の強さに対抗できるのは、長澤まさみだけだと思った」



鉄則は「親のお金で回す」…やっぱり不安な介護にかかるお金のこと【親不孝介護】



大人世代の美と健康をサポートしてくれるアイテムを紹介します。



いつもの洗髪に髪専用の原液美容液をプラスして、疲れ髪をケアしてみた【ワタシにイイもの】



40歳を前に「HITOKAN」の洗顔料を試して「落とす」と「守る」の大切さ知った【ワタシにイイもの】



機能「使ヤーイイ」フラコラが提唱する新時代エイジングケアメソッドって？イラストで簡単にわかる！詳細はこちらから▶

ないケースもあります。どうすればいいですか。

穂積さん：そうした例で協議が難航したら、自治体など公的機関に相談窓口が設けられているので活用しましょう。専門家が無料で相談に応じています。賃貸住宅の原状回復費用や敷金返還に関するトラブルは多発しています。そのため、第1回で紹介したように、「国民生活センター」が公式サイトで大きく注意を呼び掛けているほどのです。

しかるべき機関に相談すると、解決の糸口が見つかるはずですよ。いずれも、ウェブ上に問い合わせ先が掲載されています。次にその一部を紹介しておきます。

- ・居住地の消費生活センター（国民生活センター） <https://www.kokusen.go.jp/map/index.html>
- ・日本司法支援センター「法テラス」（国が設立した法的トラブル解決のための相談所。全国に事務所がある）の「住環境」 <https://www.houterasu.or.jp/service/juukankyou/index.html>
- ・東京都は「賃貸住宅トラブルガイドライン」のP.36～39・80参照 https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-6-juutaku.pdf?2022=
- ・大阪府は「賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために 大阪府版ガイドライン」裏表紙参照 https://www.pref.osaka.lg.jp/attach/19432/00000000/genjyoukaihuku_koukai.pdf
- ・各自治体の都道府県市区町村役所に相談窓口があるので、ウェブサイトや電話で問い合わせる など

18歳で成年…賃貸借契約が取り消せない

——2022年4月からは成年年齢の引き下げで、18歳から保護者の同意がなくても賃貸住宅の契約が可能となりましたね。

穂積さん：そうです。民法に定められた「未成年者が親や法定代理人の同意を得ずに結んだ契約は取り消すことができる」という「未成年者取消権」について、今後、18歳・19歳では行使することが不可能になったわけです。

そこで、トラブルの増加が社会的に懸念されています。国民生活センターは、とくに若者を対象に、『新しいお部屋で新生活！「賃貸借契約」を理解して、トラブルを防ごう！！』と題して、[ウェブ上](#)に啓発資料をアップしています。

初めて自分で部屋を借りる世代でもあり、契約に際しては「トラブルがあるかもしれない」と想定し、信頼できる身近な人に相談するなど、慎重に行いましょう。

【若者向け注意喚起シリーズ〈No.10〉】

新しいお部屋で新生活！
「賃貸借契約」を理解して、トラブルを防ごう！！

◆ 事例①
賃貸マンションを借り、敷金など約18万円を支払ったが、入居できなくなったため解約を申し出たら「契約は成立している。清掃費用以外は返金できない」と言われた。鍵も受け取っていないのに、返金されない。なんとかならないか。

◆ 事例②
賃貸マンションを退去後、貸主から、ハウスクリーニング費用等で計17万円の原状回復費用を請求された。敷金礼金はない部屋で、契約書に原状回復に関する特約もなかった。高額な請求に納得できない。

◆ トラブルに遭わないために

契約時：契約書の記載内容や賃貸物件の現状をよく確認する。禁止事項、修繕に関する事項、退去する際の費用負担に関する事項のほか、「ルームクリーニング費用は全額借主負担」といった特約がないかについて確認しよう。

入居中：入居中のトラブルは貸主側にすぐ相談する。借主が貸主側に無断で修繕を行うと、その内容や金額について貸主側とトラブルになることがあるので、注意が必要です。

退去時：精算内容をよく確認し、納得できない点は貸主側に説明を求める。納得できない費用を請求された場合には、国土交通省が定めている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考に、貸主側に説明を求め、費用負担について話し合おう。

国民生活センターによる啓発資料

「少額訴訟」は意外に簡便で自分で行える

——どうしても解決できない場合はどうすればいいのでしょうか。「訴訟をした」という人もいます。

記事ランキング

NOW	WEEK	MONTH
-----	------	-------

- 1



またやっちゃった…！ “会話泥棒”する人の心理は？【DJあおい】
- 2



女性が男性、どっちが生きづらい？ 調査では「男の苦しさは理解が少ない」との声も
- 3



わたし史上いちばん楽しかったデート！ オトナ女子に聞いてみた
- 4



同性に恋をしたと思う瞬間って？ 「性別じゃなく人間性を好きになる」
- 5



セックス＋覚せい剤で脳が壊れる！ 犯罪ジャーナリストが警告する、女性こそハマりやすい「クスリ」の恐怖
- 6



ネガティブでも生き延びたいなら無理やり笑え 女性AV監督が語る「いい女」の条件
- 7



街の瘴氣で婚期を逃す… 恵比寿在住10年目の高年収サラリーマン「元カノの結婚で、やっと我に返った」
- 8



乳液を使わないほうがいい人って？ 皮膚科医が教える「30歳からの乳液選び」
- 9



他人から与えられる優越感甘い罠…「仕事も愛も手にしたい女」の悲鳴
- 10



「コレステロール値が高い」と言われたけど…検査結果の見方は？【糖尿病専門医に聞く】

穂積さん：司法手続きとして、訴訟の前に、簡易裁判所で調停委員会が仲介する「民事調停手続」という方法があります。低額の手数料で非公開で約3カ月以内での調整成立を目指しています。契約する賃貸住宅の所在地を管轄する簡易裁判所や地方裁判所に申し立てます。

また、訴訟には「通常訴訟」のほかに、「少額訴訟」という方法があります。少額訴訟は60万円以下の金銭の支払いに関するトラブルについて、低額の手数料（訴額60万円の場合は6,000円）で1回の審理でその日のうちに判決となる簡易迅速な制度です。

賃貸住宅の敷金返還に関して借主が訴える場合、この少額訴訟のケースが多くあります。各簡易裁判所に、説明用パンフレットや申立書が用意されています。そのため、弁護士に依頼せずに自分で手続きをする人が多いといわれます。先ほど紹介した国交省や東京都のガイドラインや、裁判所の公式サイトなど、ウェブ上に多くの情報が公開されています。

——司法手続きとなると大変そうで気が臆します。

穂積さん：それが意外に簡単で便利で、経験者の多くは、「自分ひとりで、法律の知識などまったくなくても簡単にできた。用意するべき書類の『賃貸借契約書』や、原状回復のトラブル部分の証拠写真などについても窓口で教えてくれる」と話されます。書類の書きかたや手続き法も簡易裁判所で教えてくれるといわれ、また書類のひな形である書式とその記載例はウェブ上で公開されていて誰でも無料でダウンロードができます。その書式の中には「敷金返還請求」もあり、訴訟の数が多いのだろうということがわかります。

実際には司法手続きまでしなくても、最終的にはこうした方法があることを知っていることこそが、泣き寝入りを予防する最善策だと思われます。

聞き手によるまとめ

これまで連載中に教えてもらった退去時のトラブルなど、協議で解決しない場合は、誰もが無料で相談できる窓口が自治体や国による公的機関に複数あること、訴訟の方法もわかりやすく案内してくれるという情報も心強いものです。これらの情報を事前に知っておくと、積極的にトラブルを予防する意識が芽生え、いざというときには具体的に対処ができそうです。[次回・第7回は入居前の契約に関するよくあるトラブル](#)について紹介します。

（構成・取材・文 品川緑／ユンブル）

この記事を読んだ人におすすめ

- [＜前回＞賃貸住宅の退去時トラブル対策知識⑤…入居時にこの2つは確認を！【専門家に聞く】](#)
- [【第1回】賃貸住宅で冷蔵庫の裏の壁が黒ずんだ…退去時「原状回復」の費用は？](#)
- [賃貸住宅の退去時にハウスクリーニング代を請求された…どうする？「原状回復」の知識②](#)
- [賃貸住宅の退去時の部屋確認のコツ…むやみに費用を請求されないための知識③](#)
- [賃貸住宅の退去時「敷金が返還されない」…泣き寝入りしないための知識④](#)

取材協力・監修 穂積啓子氏

「安全で快適な一人暮らし」、「女性の安全な暮らし」をモットーに活動する不動産アドバイザー。宅地建物取引士。『奇跡体験！アンビリバ





ポー』（フジテレビ）、『林修先生が驚く初耳学』（TBS）ほかメディアでも活躍中。

この記事にコメントする [利用規約](#)

記事の内容についてコメントをお願い致します。

※誹謗中傷や名誉毀損、他人に不快感を与える投稿をしないように十分に注意してください

0/500

名前（任意）

コメントを送信

この記事が気に入ったらいいね！しよう



関連する記事



ブルーボトルの次はコレ！ 日本初上陸、1963年創業老舗カフェ「コーヒービーン&ティーリーフ」に行ってきた



帰省しなくてもコミュニケーションは取れる ミゾイクコさんに聞く、親との付き合い方



「うちの子」と「よその子」 養子を迎えて3年目のマンガ家が今思うこと



アロマ＝「癒し」だけじゃない！ 企業も注目している「香り」の可能性とは？

をフォロー



▲ ページトップへ

- カテゴリー
- ソーシャル

ワークスタイル

ライフスタイル

恋愛・結婚

妊娠・出産

健康

美容・コスメ

ファッション

アイテム

旅・グルメ

スマートライフ

SDGs

月別アーカイブ

2023	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月		
2022	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
2021	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
2020	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
2019	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
2018	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
2017	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
2016	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
2015	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
2014	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月

フラコラが提供する
新時代エイジングケアメソッドって？

イラストで簡単にわかる！詳細はこちらから▶