

報道発表資料

令和4年3月3日  
独立行政法人国民生活センター

【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！！

住宅の賃貸借に関する消費者トラブルは、10～20歳代の若者にもみられます。特に、親元を離れ新たな生活を始める際に賃貸借の契約をすることが多く、トラブルにならないよう注意が必要です。全国の消費生活センター等には、賃貸借契約に関して次のような相談が寄せられています。

### 【事例1】入居前に解約を申し出たが支払ったお金が返金されない

娘が賃貸マンションを借りることになり、営業所に向いて娘が契約書にサインし、私が保証契約書にサインして仲介手数料、敷金（家賃1カ月分）を含む約18万円を支払った。その後、娘が体調を崩して入居できなくなったため、仲介業者に解約を申し出たところ、「契約は成立している。受け取った金額のうち、清掃費用2万円のみ返還できる。その他は返金できない」と言われた。契約書には、解約時の違約金として家賃1カ月分と記載されていた。鍵も受け取っていないのに、支払ったお金がほとんど返ってこない。自己都合であることはわかっているが、なんとかならないか。

（2021年1月受付 当事者：10歳代 女性 学生）



### 【事例2】退去時に高額な原状回復費用を請求された

2年間居住した賃貸マンションを退去した後、貸主から、ハウスクリーニング費用やクロス・天井の貼り替え費用、エアコン洗浄費用、風呂の鏡のうろこ取り等で計17万円もの原状回復費用を請求された。契約時に敷金礼金はなく、家賃は約12万円で、契約書に原状回復に関する特約もなかった。普通に掃除はしており、タバコは吸っていないしペットも飼っていない。クロスは細かいキズがあるため修復するというが、家具を置いた際についたもので、高額な請求に納得できない。

（2021年8月受付 20歳代 女性 給与生活者）



## トラブル防止のポイント

### (1) 契約時：契約書類の記載内容や賃貸物件の現状をよく確認しましょう

賃貸物件の契約時には、貸主側（大家や仲介業者）から「重要事項説明書」と「賃貸借契約書」を渡されます。契約した後で、借主（消費者）に不利な条件を見つけても、条件の変更は難しいことが多いので、**契約前に書類の内容をよく確認**しましょう。特に、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、必ず確認しておきましょう。

貸主側に「契約します」と伝えた後で、「やっぱりやめたい」と申し出てトラブルになることもあります。その賃貸物件を契約するかどうか、よく検討してから契約しましょう。

また、**入居前に、できる限り貸主側と一緒に賃貸物件の現状を確認しておきましょう**。賃貸借に関するトラブルは、退去時に起こることが多いですが、**入居前からあったキズや汚れ等の写真を撮っておく**と、退去時のトラブル防止につながります。

### (2) 入居中：入居中のトラブルは貸主側にすぐ相談しましょう

入居中に、雨漏りやトイレの水漏れ等のトラブルが発生したら、すぐに貸主側に連絡し、どうすればよいか相談しましょう。修繕が必要と思われる場合、賃貸物件の使用のために必要な修繕は、原則として貸主側に修繕の義務があります。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りますので、注意が必要です。借主自身で修繕できるのはどのような場合か等について、賃貸借契約書の記載を確認しましょう。

また、賃貸物件はあくまで借りているものであることを意識し、日頃からできるだけきれいに使うことを心がけましょう。

### (3) 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ましょう

賃貸物件を退去するとき、貸主側と借主のどちらが「原状回復<sup>1)</sup>」の費用を負担するかについて、トラブルになることがあります。年月の経過による変化や普通に使っていたにもかかわらずついたキズ等の修繕費用は、借主が費用を負担する必要はないと考えられます。

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<sup>2)</sup>」を参考に、貸主側に説明を求め、費用負担について話し合みましょう。

また、賃貸物件の**退去時は、入居時と同様に、できる限り貸主側と一緒に賃貸物件の現状を確認しましょう**。その際、**確認した内容をメモに残したり、修繕が必要と思われる箇所の写真を撮ったりして、証拠となる記録を残しておく**ことが大切です。

### (4) 2022年4月から『18歳で大人』に！

2022年4月1日から、18歳になれば、一人で契約ができるようになります。しかし、原則として一方的に契約をやめることはできないので、契約するかどうか、慎重に検討しましょう。

**賃貸借契約の内容などについて不安になったとき、トラブルになったときなどには「188」（消費者ホットライン）に相談しましょう！**

<sup>1</sup> 原状回復とは、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・き損を復旧することをいいます。


<sup>2</sup> ガイドラインの詳細は、国土交通省ウェブサイトに掲載されていますので、内容をよく読んでください。


[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)

### 【情報提供先】

- ・消費者庁（法人番号 5000012010024）
- ・内閣府 消費者委員会事務局（法人番号 2000012010019）

国民生活センター公式LINEアカウントでも、さまざまな消費者トラブルの情報を発信しています






## 国民生活センター 公式LINEアカウント

LINE ID：@line\_ncac

〔友だち登録〕で生活に役立つ情報をお届け！  
チャットボットでよくあるトラブル&解決策を調べてみよう♪

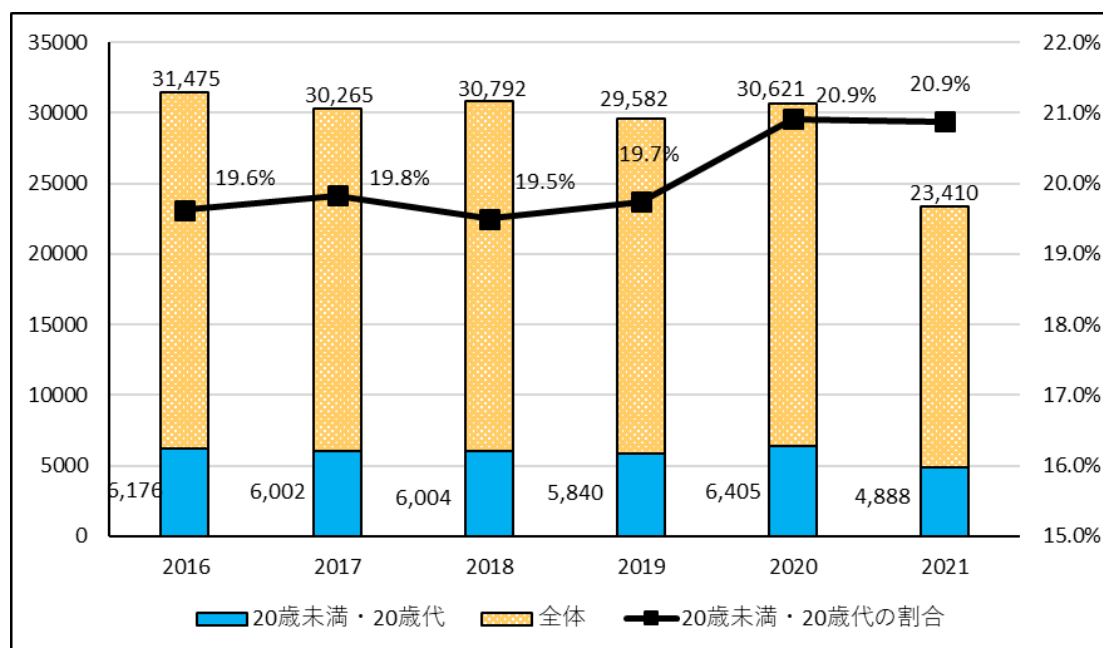


### 参考

#### 1. 相談の傾向

PIO-NET<sup>3</sup>にみる住宅の賃貸借に関する消費生活相談のうち、契約当事者が20歳未満および20歳代である相談の件数は、毎年6,000件程度寄せられています。相談全体にみる20歳未満および20歳代の相談件数の割合をみると、毎年20%程度となっています（契約当事者の年代が不明または無回答である相談を除く）。

図1 住宅の賃貸借に関する20歳未満・20歳代の年度別相談件数と全体に占める割合



(n=176,145、不明・無回答を除く)

なお、2020年4月～2021年1月の相談件数（2021年度の前年度同期。2020年度受付、2021年1月31日までの登録分）は、相談全体で24,869件、20歳未満および20歳代は5,029件となっています。

<sup>3</sup> PIO-NET(パイオネット:全国消費生活情報ネットワークシステム)とは、国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する相談情報を蓄積しているデータベースのこと。消費生活センター等からの経由相談は含まれていない。2016～2021年度受付、2022年1月31日までの登録分。

## 2. 住宅の賃貸借契約から退去までの間に寄せられるおもなトラブル

賃貸借契約をするときから、入居中、退去のときまでの間に寄せられるおもなトラブルには、次のようなものがあります。

### 契約時

- 申込みのキャンセル可否：契約をやめたい、申込金を返還してほしい
- 契約内容（特約）への不満：物件自体は気に入っているが礼金の額や特約等に不満
- 保証人：連帯保証人がいるのに保証会社と契約するよう求められた
- 家賃の支払い：引越し前なのに家賃を請求された

### 入居中

- 水漏れやカビ等の不具合：家財に損害を受けた、貸主側が修理してくれない
- 修理の費用負担：高額な修理費用を請求された
- 近隣トラブル：近隣の騒音について貸主側が対応してくれない
- 契約更新時の家賃値上げ、更新手数料、更新拒否

### 退去時

- 原状回復の費用負担：退去時に高額な費用を請求された
- 解約料、違約金：契約期間途中での退去を申し出たら高額な解約料を請求された

### 3. 契約書をみるときのチェックポイント

契約書にはたくさんの方が書かれています。特にチェックすべき点をまとめました。契約する前に、このチェックポイントを使って、契約書に必ず目を通しておきましょう。

契約書のチェックポイント	
1	借りる部屋の名前や場所、部屋の設備に間違いはないか？ 事前説明や内見時と違っている箇所はないか？
	名称、所在地、住戸番号、間取り
	洗濯機置場、冷暖房設備、宅配ボックス等
	インターネット回線の有無、種類
	ガスの種類
	使用可能電気容量
	駐車場、自転車置場等
2	契約期間はいつからいつまでか？
	始期、終期
3	賃料の金額や支払方法、計算方法に間違いはないか？
	賃料
	共益費
	敷金
	附属施設使用料
	賃料の計算方法
4	貸主や管理業者の連絡先は記載されているか？
	貸主、管理業者、家賃保証業者
5	禁止行為はあるか？
	ペットの飼育可否
	その他
6	修理についてはどのように決められているか？
	修繕条項
7	契約の更新についてはどのように決められているか？
	更新条項
8	退去する時の手続きはどうなっているか？
	退去日の通知期限
	違約金条項
9	原状回復についてはどのように決められているか？
	貸主負担項目
	借主負担項目
10	その他、特約事項がないか？
	特定の保険への加入、営業目的での使用禁止等
	ハウスクリーニング費用の入居時先払い
	敷金の不返還
	その他