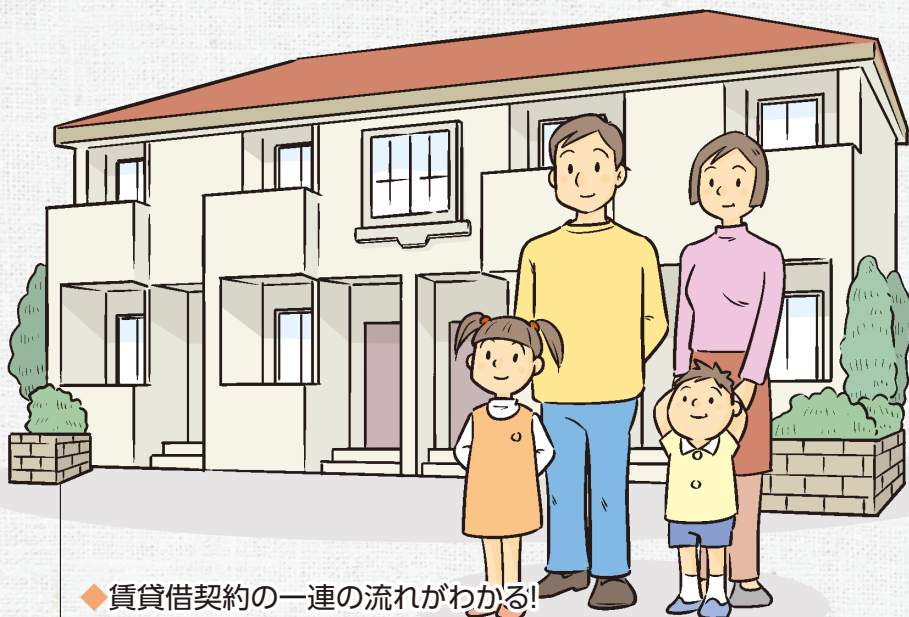


民間賃貸住宅での 入居のしおり

～快適な生活を送るための居住マナー～



◆ 賃貸借契約の一連の流れがわかる!

◆ 入居前、入居中、退去時のポイントをチェックできる!

◆ 原状回復とは何かがわかる!

❗ 応急借上げ住宅の場合の留意点つき



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

◆一般的な賃貸住宅の契約から退去までの流れ◆

応急借上げ住宅の場合には、行政との手続きが必要となるときがあるので、行政担当部局からの情報を確認してください。

【契約から入居前】

部屋探し

物件の下見
(内見)

入居申込み

重要事項
説明

契約締結



※入居する前に貸主(賃貸管理者や不動産会社の場合もある)と物件状況を現地で確認する

【入居中】

- 入居者として建物を大切に扱う義務(善管注意義務)
- 入居中の修繕と維持管理



【退去時】

退去の予告通知
(解約の申入れ)

物件状況の確認

原状回復の
必要性の確認

退去・明渡し



【退去後】

- 原状回復費用の確認と修繕箇所の決定
- 敷金の精算と返還



賃貸住宅の契約には、契約期間が満了しても更新が認められる「普通借家契約」のほか、契約期間が満了すれば終了し、更新がない「定期借家契約」があります(定期借家契約の場合、期間満了後も継続して住み続けたい場合には、改めて大家さんの同意を得て再契約をする必要があります)。契約の時点でどちらの契約形態なのか、しっかりと確認することが大切です。

◆入居時のチェックポイント◆

□ 家賃の支払いについて

① 部屋を借りるとはということ？

人からものを借りるとき、「どのくらいの期間、いくらで、どのように使うのか」などをあらかじめ決めることがあります。部屋を借りる場合も、借主(あなた)と所有者である貸主(大家さん)との間で、「契約期間2年間、賃料月々5万円、居住用として使用」などと約束ごとを決めます。これを賃貸借契約といいます。



② 家賃を支払わないと…

家賃は、毎月決まった金額を大家さんに支払うことを約束して入居しているわけですから、支払わないしていると遅延損害金が発生したり、大家さんから「契約違反だから出ていってください」と言われることになってしまいます。

！ 応急借上げ住宅の場合には、都道府県から家賃が支払われることになっており、このような問題は生じませんが、応急借上げ住宅としての取扱いが終わったあとも大家さんと賃貸借契約を継続するときは、この点に十分注意してください。

□ 契約書、カギの保管

賃貸借契約書には、借主(あなた)と貸主(大家さん)が交わした約束ごとや入居中の生活ルールが書かれています。特にペットの飼育やピアノ等の使用が制限されている場合がありますので注意しましょう。

また、カギはあなたがその部屋の入居者である証明ですし、あなたの財産を保護し、プライバシーを守ってくれる大切なものです。家族以外の知り合いなどにむやみにコピーを渡したりすることはやめましょう。

□ 入居時の物件確認

入居する部屋にキズや汚れがあるかどうかを入居前に確認しておきましょう。あなたと大家さん(賃貸管理業者など)が現地で立ち会って確認し、入居時の物件状況確認書を作成し、退去時に原状回復をする際の基にします。

！ 応急借上げ住宅の場合でも、物理的、時間的制約が考えられますが、後日のトラブルを回避するためにも、できるだけしっかりと物件確認をすることが大切です。

□ ライフラインの利用手続きと転入・転出届

電気・ガス・水道を利用する際は、入居するあなた自身が各事業者に連絡して開栓手続きを行います。特にガスの開栓は、事業者と立会いで行います。

また、現住所から新住所への住民票の移転、運転免許証の住所変更などの様々な手続きが必要になります。

□ ご近所へのあいさつ

新たな場所で円滑な生活を送るためには、近所の方々との良好なコミュニケーションが必要です。特に、アパートやマンションなどの集合住宅は、上下左右の部屋の人に引っ越しのあいさつをしておくことで、居住者間のトラブル防止にもつながります。

◆入居中のチェックポイント◆

□ 修繕等の連絡

① 部屋と設備は大切に扱きましょう

入居者には善管注意義務といって、入居中の物件を良好な状態に保つ義務があります。なお、入居後に設備等の不具合を発見した場合や、雨漏り、漏水、その他設備に不具合が生じた場合は、まずは応急処置をして大家さんまたは管理会社に連絡しましょう。

② 故障や事故にならないように

- 排水口に油やゴミを流さない⇒排水管が詰まる原因になります
- 水漏れ事故は素早くすぐに水を止める⇒階下まで達してしまう恐れがあります
- ガス臭いときはすぐに窓開け⇒一酸化炭素中毒や引火による事故の恐れがあります
- 停電したらブレーカーを点検⇒送電トラブルで近所一帯が停電なのか、電気の使い過ぎで自分の住居だけの停電なのかを確認
- トイレが詰まったら絶対に水を流さない⇒便器の排水穴にラバーカップを密着させ、勢いよく押し下したり引いたりしましょう



□ 入居中のマナー

- 1** 犬、猫などのペットを飼うことは、臭い、鳴き声、ダニの発生などで近隣住民に迷惑をかけることがあります。



- 2** 壁紙や畳を交換したり、造り付けの棚を造作する行為が契約で禁止されている場合、貸主の承諾なしに行くと退去の際に原状回復を求められますので注意しましょう。



- 3** ゴミ出しについてはお住まいの市区町村で指定されたとおりに分別し、決められた収集の日時と場所を守って出しましょう。

- 4** 集合住宅のトラブルで最も多いのが騒音です。生活音はある程度は許容しなくてはなりませんが、深夜のドアの開閉、入浴や洗濯なども心配りが必要です。また、テレビやステレオのボリュームにも注意しましょう。

- 5** 集合住宅の共用廊下やエントランス(玄関)などの共用部分に私物を置くなど、居住者の通行の妨げとなるばかりか、非常時には避難通路にもなりますので置かないようにしましょう。

- 6** 機密性の高い建物では、室内と外気との温度差によって居室の壁や窓ガラスに結露が生じることがあります。放っておくとカビなどの発生原因となりますので、風通しや換気をマメに行い、結露が発生したら拭き取るようにしましょう。

◆退去時のチェックポイント◆

□ 退去が決まったら早めに連絡

契約期間の満了や他の事情によって退去する場合は、契約書で取り決めた期間までに解約の申入れを直接または管理業者を通じて大家さんに行います。また、退去予定日が決まったら、すみやかに大家さんまたは管理業者に連絡します。

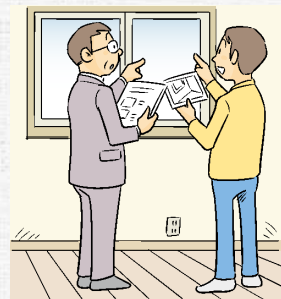
！ 応急借上げ住宅の場合には行政の担当部局にも連絡します。

□ 室内の清掃と不用品の処分

引っ越しが決まり、退去する際には、室内の清掃や荷物の置き忘れに注意してください。室内に持ち込んだ私物については、引っ越し先に搬送したり処分するなどの手配をしておき、あとで処分方法や費用について問題にならないようにします。

□ 退去立会と原状回復

大家さんや管理業者の立会いのもと、部屋の状態が入居時に比べてキズや汚れがどうなっているかを確認します。あなたの責任によって生じたキズや汚れがある場合には、その補修工事をするための費用を負担しなければなりません。これを原状回復といいます（くわしくは次ページを参照）。退去立会などの際には、このような原状回復の取扱いを踏まえて、あなたがどの程度負担する必要があるのかをよく確認することが大切です。



！ 応急借上げ住宅の場合には行政の担当者が立ち会うことがあります。

□ 敷金の精算

部屋を借りる契約をした際に大家さんに預けていた敷金は、あなたが負担すべき原状回復費用が差し引かれて、退去した後に戻ってくることになります。なお、預けていた敷金ではまかないきれない修繕が必要な場合には、原状回復工事後に不足分を請求されることになります。

！ 応急借上げ住宅の場合には敷金はありませんが、原状回復工事に要する費用が多額になる場合には、不足分を請求される可能性がありますので注意が必要です。また、応急借上げ住宅としての取扱いが終わったあとも大家さんと賃貸借契約を継続するときは、敷金が必要とされるのが一般的です。

◆ 現状回復について ◆

賃貸借契約では、借主は、契約終了時に借りていた物件を原状に復して明け渡さなければなりません。これを「現状回復」といいます。

しかしこれは、借りていた部屋を借主がすべて契約締結時と同じ状態に戻すということではありません。借主が現状回復をしなければならないのは、原則として、部屋を借りている間に生じたキズや汚れなどのうち、借主が不注意でつけてしまったキズや汚れ、または故障や不具合を知っていながら放置していたことで発生、拡大したキズや汚れについてです（以下に代表的な事例の考え方を紹介します）。ただし、契約で特別な定めがなされることもありますので、契約内容をしっかりと確認して負担の範囲を確定していくことになります。

貸主負担になるもの

- ・経年変化
- ・通常損耗

例えば

- 壁（クロス）、床の日照等による変色
 - 壁に貼ったポスターや絵画の跡
 - 家具の設置によるカーペットのへこみ
 - 畳の裏返し・表替え（破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの）
 - 網戸の張り替え（破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの）
 - 浴槽・風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者募集のために行うもの）
 - カギの取替え（破損、紛失のない場合）
 - トイレ、台所の消毒
 - ハウスクリーニング（借主が通常の清掃をしていた場合）
 - 冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）
- など

借主負担になるもの

- ・借主の責任によって生じたキズや汚れ
- ・故障や不具合を放置したことにより発生、拡大したキズや汚れ

例えば

- タバコの不始末による畳の焼け焦げ
 - 引っ越し作業で生じた引っかきキズ
 - 借主が結露を放置したために拡大したシミやカビ
 - タバコのヤニ（通常使用による汚損を超えると判断される場合、喫煙が禁じられている場合）
 - 床、壁、天井、建具への落書きなどの故意による毀損
- など


「現状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」(平成23年8月)を参考に整理

◆こんなときどうする？◆

【火 事】自らの不始末で火元にならないように気をつけましょう

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・すぐに水で十分ぬらした毛布やタオルを掛ける ・ブレーカーを落とし、ガスの元栓を閉めて火の始末 ・それでも火が消えない場合は119番通報して、ドアや窓を閉めて速やかに退避 ・退避の際、近隣の住民に火事であることを知らせる
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・火を使うときは、短時間でもその場を離れない ・避難経路を日頃から確認しておき、普段から廊下や玄関に荷物を置かない ・火災保険に入っておく

【カギの紛失】盗難の被害にもつながる恐れがあります

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・すぐに管理業者に連絡 ・管理業者の営業時間内であれば、カギの貸出し・交換が可能
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関回りや郵便受けなどにカギを隠したりしない ・他人にカギをコピーしたりしない ・自分自身で十分に注意して管理 

【盗 難】戸締まりの不注意から盗難の被害につながることがあります

対処法	<ul style="list-style-type: none"> ・空き巣の被害にあったら、すぐに警察に通報 ・キャッシュカードなどが盗まれたときは金融機関に使用停止を連絡
備え	<ul style="list-style-type: none"> ・戸締まりを確実にする ・数分の外出でもカギをかける ・空き巣対策には、窓に貼り付ける防犯フィルムも効果的

◆生活電話帳◆

●緊急連絡先

施設	連絡先名	電話番号
管理業者 (管理窓口)		
水道関係		
ガス関係		
電気関係		
役所		
病院		
銀行		
応急借上げ担当部局		

●家族の連絡先

名前	勤務先・学校	電話番号

●お住まいの地域の広域避難場所



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

お問合せは