

2015くらしのサポーター通信

賃貸住宅退去時のトラブル

ハイライト:

- 今月のテーマ
 - ・賃貸住宅退去時のトラブル
 - ・抱っこひもからの落下事故に気を付けて!
 - ・セキュリティコードって!?
- お知らせ
- くらしのコラム
 - 服喪～忌の期間のみ～

1 概要

平成26年4月から12月までに、徳島県消費者情報センターに寄せられた相談を商品役務別に見ると、「レンタル・リース・貸借」に関するものが91件で、5位（前年同期91件、5位）となっています。

年代別では、20歳代～50歳代からの相談が58件で全体の63.7%を占めています。また、「レンタル・リース・貸借」に分類されている相談のうち、借家、賃貸アパートに関するものが、91件のうち66件（72.5%）となっています。

相談内容を借家、賃貸アパート退去時の敷金の返還等に関するトラブルに絞ると、20歳代と30歳代がそれぞれ5件、8件と多く、「レンタル・リース・貸借」全体に占める割合でもそれぞれ、38.5%、38.1%と大きく、この年代で借家、賃貸アパートの退去時のトラブルが件数、割合とも多いことが分かります。

	レンタル・リース・貸借	うち借家・賃貸アパート	うち退去時の敷金等のトラブル	レンタル・リース・貸借に占める敷金等のトラブルの割合
10歳代	2	2	1	50.0%
20歳代	13	10	5	38.5%
30歳代	21	20	8	38.1%
40歳代	13	11	2	15.4%
50歳代	11	10	2	18.2%
60歳代	5	5	1	20.0%
70歳代	1	1	0	0.0%
年齢不明	25	7	2	8.0%
計	91	66	21	23.1%

2 相談事例

- 5年間住んだ賃貸アパートを先月退去した。敷金15万円は戻らず、修理代と原状回復費用としてさらに5万円請求されている。
- 10年間住んだ賃貸マンションを退去した。通常のくらし方をしていたが、敷金が返金されず連絡もない。



- 3年間住んだ賃貸マンションを退去したが、玄関のクロスが少し剥がれたただけなのに、広範囲の張り替え費用を請求された。

3 賃貸住宅の「原状回復」とは？

賃貸住宅の退去の際に、損耗等の補修や修繕の費用を貸主、借主のどちらが負担するのかといった、原状回復をめぐるトラブルが問題になっています。

賃貸住宅を退去する際には、借主は借りている部屋を「原状回復」して明け渡す義務を負っています。「現状回復」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・毀損を復旧すること」であり、新築時・入居時の状態に戻すという意味ではありません。国土交通省の「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、貸主と借主の負担の考え方が示されています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

貸主負担の例	「鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）」「畳の表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のためにおこなうもの）」「クロスの変色、壁に貼ったポスターや絵画の跡（日照などの自然現象、通常の使用による損耗）」「専門業者によるハウスクリーニング（借主が通常の清掃を実施している場合）」「テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（電気ヤケ）」「エアコン設置による壁のビス跡、穴」 ※賃借人の負担単位は、原則、畳は1枚単位、フローリングは㎡単位とされています。壁紙は㎡単位が望ましいとされています。
借主負担の例	「壁、天井のタバコ等のヤニ・臭い」「風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合）」「くぎ穴、ネジ穴（下地ボードの張替が必要な程度のもの）」「引越作業で生じたひっかきキズ」「飼育ペット等による柱等のキズ・臭い」「飲物等をこぼしたことによるカーペットのシミ、カビ」

4 アドバイス

通常の使用により生ずる損耗等は貸主の負担となりますが、「特約」により異なる定めをしている場合があります。原状回復トラブルを防ぐために、次のことに気をつけましょう。

- ①契約前・・・契約前に原状回復の基本的条件について、不明な点があれば業者に聞き、契約書をよく確認しましょう。
 - ②入居前・・・入居前の部屋の状況を貸主・宅地建物取引業者等と立会いや写真撮影、記録などにより、十分に確認しましょう。
 - ③退去時・・・退去時の部屋の状況を、貸主・不動産管理業者等と立会いや写真撮影などにより、十分に確認しましょう。
- 退去時に示された原状回復費用について納得できないときは、修繕費の明細を記載した見積書や請求書、敷金精算書等を出してもらい、なぜ支払う必要があるのか説明してもらいましょう。自分に故意・過失、善管注意義務違反があったことを明らかにする資料の提示を求めてもよいでしょう。
 - 修繕にかかる工事代等が高額であると感じたときは、複数の業者から見積を提示してもらおうよう家主側へ要求しましょう。

抱っこひもからの落下事故に気を付けて！

消費者庁



セキュリティコードって！？

セキュリティコードは、クレジットカード・デビットカードの裏面のサインパネルに印字されている数字のうち、右側の3桁（表面の右上に4桁で印字されているものもある）の数字のことです。

①セキュリティコードは磁気情報に含まれないので、スキミングを行ってカードの磁気テープ情報を読み取っても入手できません。

②顧客からセキュリティコードを伝えられたショップ側（加盟店）は、信用照会と取引が正常に終われば、セキュリティコード情報を破棄することを義務づけられています。

< 利点 >

このような特徴から、セキュリティコードは、決済時、顧客が間違いなくカードそのものを所有していることを確認するために利用され、インターネットショッピングでの偽造・変造カード、カード番号盗用（成りすまし）等によるカードの不正利用を抑止しています。

< 問題点 >

カードの不正利用を防ぐ利点のあるセキュリティコードですが、フィッシング詐欺では、消費者は要求されるままセキュリティコード情報を入力し、コード情報は窃盗者の手に渡ってしまいます。フィッシング詐欺の拡大は、防犯対策としてのセキュリティコードの有用性を縮小させています。カード番号やセキュリティコードは厳重に管理しましょう。



徳島県消費者情報センター

〒770-0851

徳島市徳島町城内2番地1

とくぎんトモニプラザ 5階

- ・相談電話 088-623-0110
- ・啓発受付 088-625-8285
- ・事務担当 088-623-0612
- ・ファクシミリ 088-623-0174

電子メール

t-shouhi@mail.pref.tokushima.lg.jp

ホームページ

<http://www.pref.tokushima.jp/shohi/>

くらしのサポーター通信はこちら

<http://www.pref.tokushima.jp/shohi/supporthp/>



徳島県マスコットキャラクター
すだちくん

お知らせ

「心の健康・法律相談会（無料相談会）」を開催します！

求職者の方の悩みの解消に努めることにより、自殺予防の推進を図るため、次のとおり「心の健康相談・法律相談会（無料相談会）」を開催します。

- 日時：平成27年3月3日（火）、3月10日（火）
心の健康相談 9：30～12：00
法律相談 14：00～16：00
- 場所：ハローワーク徳島
（徳島市出来島本町1丁目5番地）
- 主催：徳島県
- 内容：
○保健師等による心の健康相談
○弁護士による多重債務等の法律相談
- 相談料：無料（予約優先）
- 問合せ・申込み先
徳島県消費者情報センター
電話088-623-0612

くらしのコラム

服喪～忌の期間のみ～

年末に年賀状の欠礼の葉書が私にも幾枚か届いた。薄い親戚までに気配りし、ちょっと気の遣い過ぎと思うこともある。

ローカルな「リビング鳴門」と言う情報誌に神主さんが書いている。服喪とは喪に服すことで一番長い両親で、忌の期間50日間、伯父や叔母では20日、甥や姪なら3日間である。それを過ぎたら神棚の白紙を剥がしてお祀りを再開し、氏神さんもお詣りする。

年賀状で「おめでとう」と外に向かって言うのを遠慮はしても、結婚式への招待や神社の当屋が当たったと言う、向こうから来る慶事には出てあげないと失礼である。

なんでも服（喪）では福は授からない。（参考「リビング鳴門」）

くらしのサポーター 三原茂雄



くらしのサポーター担当者より
今、話題になっているMVNO（仮想移動体通信事業者Mobile Virtual Network Operator）を使ってスマホを使い始めました。
スマートフォンからはたくさんの情報が得られ、便利なツールも多く、基本料金も大手事業者の1/3に減りました。

良いことづくめのようにですが、スマホの使いすぎには注意です。目が疲れるのはもちろん、睡眠への悪影響も指摘されています。