

賃貸住宅のトラブル防止のための8つのポイント

1 契約前に、必ず現地と部屋の確認を

契約前に、部屋が自分の希望条件等に合うかどうか、十分に現地と部屋の確認をしましょう。入居後に、実際の部屋の状況が契約前の宅建業者の説明等と異なる点があったとしても、業者が誤った説明をしたことを認めず、その証拠がない場合、そのことをもって契約の解除をすることは困難です。

2 原状回復等に関して、契約上、どのような特約があるか確認を

賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書において、原状回復等に関する法律上の原則や特約について確認しましょう。

3 入居時に、物件や設備の状況をチェック！

入居時に、部屋のキズや汚れを確認して写真などを撮っておくと、退去時の部屋と比較することができるため、退去時、原状回復の費用負担について有効な判断材料となります。

4 契約の禁止条項を守ろう

建物の使用方法について、契約に禁止事項が定められている場合があります。

例えば、ペット禁止と定められている契約にもかかわらず、部屋で犬や猫などを飼ってしまうと、契約違反として貸主から契約の解除を求められることがあります。

5 入居中は、部屋はきれいに大切に

他人の財産を借りている場合、借主は契約してから契約終了時に物件を貸主に明渡すまでの間は、相当の注意を払って物件を使用、管理することが求められます。（善管注意義務）

6 入居中の修繕等の連絡をすみやかに

入居中の修繕は、原則として貸主や貸主から管理を委託された会社が行います。修繕等が必要となった時は、すみやかに貸主や管理会社に連絡をして、対応について相談しましょう。

7 入居中の設備の取付けやリフォームは貸主の承諾を得てから

貸主の承諾を得ずに、部屋の造作や設備を変えたり、壁を塗り替えたりするのはやめましょう。また、事前に貸主の承諾を得て設備の取付けやリフォームを行う場合でも、退去時の取扱い（取外し等）について貸主とよく話し合っておきましょう。

8 退去するときは

退去時には、部屋の荷物をすべて運び出し、念入りに清掃してから明渡しをしましょう。

貸主や管理会社の立会いのもと、入居時の写真や確認書などと比較しながら、退去時の物件状況を確認しましょう。