



京都市住宅供給公社

安心すまいセンター

MIYAKO ANSHIN SUMAI CENTER



よくあるトラブル

賃貸住宅編

ひとつごとではありません!!

申込金は
戻ってくるの?

部屋の設備に
不具合が...
勝手に修理
してもよい?



中途解約しても、
翌月の家賃が
必要?

原状回復費用
借主の責任は
どこまで?

／こんなトラブルを防ぐために!／

基礎 知識

■契約前に知っておきたいこと

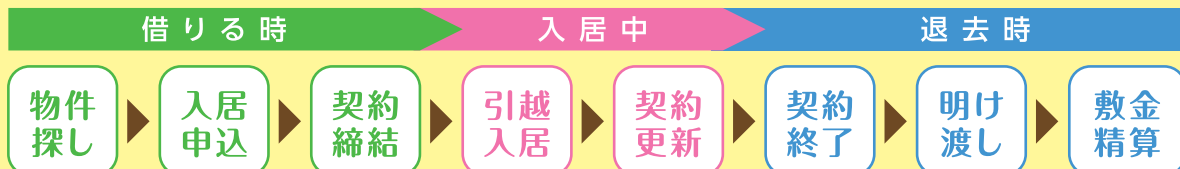
賃貸借契約とは、借主が家賃を支払い、貸主からその賃貸住宅を借りるという契約です。

契約時に、貸主と借主との合意により約束事を取り決め、契約書に定めています。

契約を結ぶと、「借主」、「貸主」とともに義務を負います。ここでは「借主」の義務をご紹介します。

- ・賃料支払義務
- ・善管注意義務 裏面※1(目的物を引き渡すまで、善良な注意をもって保存しなければなりません)
- ・用法遵守義務(契約に定められた用法に従って建物を利用しなければなりません)
- ・目的物返還(原状回復して貸主に返還しなければなりません)

■入居から退去までの流れ



Point

- 物件は、必ず現地確認を。
- 重要事項説明を受けて、契約内容を十分理解した上で契約しましょう。契約書は退去するまで大切に保管を!

Point

- 入居時に部屋の状況を確認し、記録を残しましょう。
- 入居中に不具合が生じた場合には、その都度貸主に相談を!

Point

- 借主には、原状回復義務があります。
- 原状回復の費用負担は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考にしましょう。



よくある賃貸住宅のご相談にお答えします!

借りる時

【申込金の返還】

Q 入居申込み後に、別により物件が見つかったのでキャンセルを申し出たら、キャンセルはできるが申込金は返せないと言われました。払った申込金は、戻ってきませんか?

A 入居申込みの際に、不動産会社側から、申込金・預り金・予約金などの名目でお金を求められることがあります。賃貸の契約成立前では、不動産会社側はこのお金を返還することが義務づけられています。

入居中

【付帯設備の修繕費の負担】

Q 備え付けのガス給湯器に不具合があり貸主に修理を依頼したのに、応じてくれません。自分で修理して、費用を貸主に請求してもよいですか?

A 貸主に修繕の必要性を通知し、又は貸主が修繕の必要を知ったにも関わらず修繕をしない場合や急迫の事情がある場合は、借主が修繕を行い、その費用を貸主に請求することができます。また、契約において修繕義務を負わない特約が定められている場合がありますので、契約の内容をチェックしましょう。

【中途解除した場合の賃料】

Q 6月で退去したいと申し出たら、7月分の家賃を請求されました。中途解約しても、翌月の家賃を支払う必要がありますか?

A 退去する場合、一般的な契約書には、退去予告を1箇月前に通知することや1箇月分の家賃を支払えば退去できることなどが定められています。まずは、契約書を確認しましょう。



退去時

【原状回復費用】

Q 敷金は原状回復費用に充当するので返還されないうえに、追加費用を請求されました。借主の責任は、どこまであるのでしょうか?

A 国土交通省は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」において、原状回復の費用負担について妥当と考えられる一般的な基準を示しています。借主の故意・過失、善管注意義務違反※1、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用、他方、経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれていると考えられます。

※1 借主には、入居中の物件を良好な状態に保つ義務があります。借主が日常の清掃を怠ったために生じた汚れやシミ、カビなどによる修繕費は、借主の負担になるのでご注意ください。

ガイドラインが確認できます



その他の相談例や回答は

WEBサイト「京すまいの情報ひろば」をご覧ください。



＼トラブル解決は当事者同士の話し合いから!／

トラブル発生

当事者間の話し合い

トラブル解決

アドバイスが必要な時は、



京都市住宅供給公社

安心すまいセンター
MIYAKO ANSHIN SUMAI CENTER

一般相談(電話・来館)

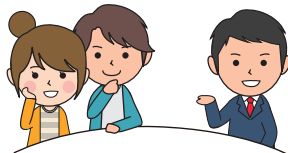


センターの相談員がご相談内容をお伺いし、解決の手がかりについてアドバイスをしています。

問題が解決しない場合は、専門相談へご案内

専門相談(要予約・日曜日)

不動産、法律の専門家が、一般相談では対応できない内容についてご相談をお伺いし、アドバイスを行います。



京都市住宅供給公社

安心すまいセンター
MIYAKO ANSHIN SUMAI CENTER

〒600-8127

京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83番地の1
(河原町五条下る東側)「ひとまち交流館」地下1階

【バス】市バス4、7、205号系統「河原町正面」下車

【電車】京阪電車「清水五条」下車 徒歩8分、地下鉄丸太線「五条」下車 徒歩10分

開館時間

午前9時30分～午後5時

※水曜日、祝日、第3火曜日及び年末年始(12月29日～1月4日)を除く

ホームページ

<https://www.kyoto-jksha.or.jp/sumai/>

すまいの相談

075-744-1635

FAX

075-744-1637

京安心すまいセンターが運営する、すまいに関する総合情報サイト



すまいの情報ひろば

<https://miyakoanshinsumai.com>

京すまいの情報ひろば



令和7年3月発行