



賃貸住宅契約時の注意点



契約書の「特約」について

事例

転勤で引っ越すことになり、賃貸アパートを退去する際に、ハウスクリーニング代と鍵の交換費を請求された。これらは入居する際に結んだ賃貸借契約書の特約に書かれていたことだと言われた。

アドバイス

賃貸住宅を退去する際、入居者は借りてきた部屋の原状回復義務を負います。

原状回復義務とは、部屋を入居時の状態に戻すことではなく、故意や不注意により

部屋を汚損、破損した場合に、これを修繕する義務です。国土交通省が示している

『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』では、ハウスクリーニング代について、「借り主

が通常の清掃を実施している場合は貸し主負担とすることが妥当と考えられる」とし、

鍵交換についても「入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸し主負

担とすることが妥当と考えられる」と書かれています。

しかし、契約時に負担する範囲などを明確に定め、借り主側が正確に理解したうえで

双方が合意している場合、ガイドラインで「貸し主負担が妥当」とされていても、借り主

側の負担となる可能性があります。

こうした追加費用は、契約書の「特約」に書かれていることが多いです。

実際に契約する場では、書面が分かりにくいなど、一つ一つ確認するのが難しい状況

にあるかもしれませんが、疑問点はきちんと質問し、納得してから契約しましょう。

また、退去時のトラブル防止のため、契約後・入居時は物件の損耗等の状況や原状

回復の内容について、当事者が立ち合いの上、十分に確認してください。その際に平

面図に記入する、写真を撮るなどの手段を合わせて活用することも重要です

消費者ホットライン ☎ 1 8 8 (いやや!)

困ったとき 不安に思ったときは 一人で悩まず まず電話!

小金井市消費生活相談室

☎ 0 4 2 - 3 8 4 - 4 9 9 9 (直通)