

## Ⅳ トラブル回避! ~7つのポイント~

### 1 肝心なのは、契約の前! 事前説明できちんと確認を

宅建業法による重要事項や本条例に基づく説明を受けるときに、原状回復等の原則を理解し、契約の内容が原則どおりか、どのような特約があるのかをきちんと確認して、契約を結ぶ判断材料にしてください。なお、改正宅建業法の施行（平成30年4月1日）以降に既存住宅を賃貸借するときは、重要事項説明書の建物状況調査（インスペクション）に関する記述も参考にしてください。

### 2 いよいよ新生活のスタート! 物件や設備の状況をしっかりチェック

トラブル防止には、入居当初にキズや汚れの状況を確認しておくことも大切です。退去する際に比較できるように写真などを撮っておくといいでしょう。

### 3 言うまでもないですが…契約内容を守りましょう

ペット禁止の部屋で犬や猫を飼うことは、契約違反ですから、契約の解除や退去を求められるケースもあります。また、退去の際には、部屋の消毒・消臭など、多額の費用を請求されることにもなりかねません。



### 4 部屋はきれいに、大切に! 借主には「善良なる管理者の注意義務」があります

賃貸住宅は他人の財産です。自己の財産に対するよりも高いレベルの注意義務が求められることとなります。部屋は、大切に使いましょう。最近では、タバコをめぐる問題も見受けられます。入居者同士で、お互いに配慮し、マナーを守るよう心掛けましょう。

### 5 入居中の修繕等の連絡は、こまめに・速やかに

修繕等が必要となった時は、速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。



### 6 設備の取り付けやグレードアップは、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問題です。事前に貸主の承諾を得るようにし、また、原状回復についてもよく話し合っておきましょう。なお、改修工事の費用負担者が誰かに関わらず、当初から、借主の意向を反映した改修やグレードアップが可能な賃貸借契約（DIY型賃貸借）を結ぶ場合は、事前に貸主・借主間でDIY工事部分の原状回復等に係る承諾書・合意書を作成しましょう（書式例等は、国土交通省のホームページ参照）。

DIY型賃貸借契約 国土交通省 [検索へ](#)

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000104.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html)

### 7 「立つ鳥跡を濁さず」 粗大ごみの放置は厳禁

退去するときは、部屋に持ち込んだ荷物はすべて運び出し、念入りに清掃してから明け渡しましょう。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。

