

くらしの  
Be careful!  
シグナル

新年度の始まりに合わせて、3月4月は、引越しに関する相談が増える傾向にあります。今回は、トラブルが目立っている、借家を明け渡す際の敷金精算について紹介します。

原状回復ガイドライン

国土交通省は平成23年8月に、賃貸住宅を退去する際の「原状回復ガイドライン再改定版」を公表しました。このガイドラインでは、借り主の負担となる原状回復の費用について、次のような考え方が示されています。

【借り主の負担となる損耗など】

子どもの落書き、たばこなどのヤニ・臭い、ペットによる傷、台所などの油污れ、風呂・洗面・トイレなどの水垢やカビなどは、借り主の不注意や手入れ不足、過度の使用などにより生じたものと考え、借り主の負担になるとしています。

一方、日照によるクロス・畳の変色、フローリングの色落ち、電気ヤケ（テレビや冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ）、家具の設置跡、画びょうの跡などの自然に傷んだもの（通常損耗）は、貸し主が負担すべきであるとしています。

【借り主の費用負担の割合】

借り主に原状回復義務が生じた場合の借り主の費用負担の割合は、経過年数を考慮して算定する減価償却の考え方が示されています。

また、毀損部分については、補修工事が可能な最低限度を施工単位としており、例えば、クロス・フローリングなどの内装材は原則として㎡単位、畳・ふすまなどは1枚単位となります。

【事例①】

エアコンの洗浄費用を請求されている。たばこは吸っていたが、支払う必要があるのか。

○原則として、借り主にエアコンの洗浄義務まではないと考えられますが、たばこを吸っていた場合は、ヤニによる汚れと臭いが付着するため、負担してもやむを得ないと思われます。

【事例②】

震度6の地震でテレビが倒れて床のフローリングに傷がつき、張替え費用を請求されている。

○大きな地震による家具の転倒は、借り主に責任があるとはいえないので、フローリングの張替え費用の負担義務はないと考えられます。

※ここで紹介した例は、基本的な考え方です。その有効性は、契約時の説明や契約書の内容が重視されますので、契約時にしっかり確認しておくことが大切です。

困ったときは、まず相談

市民相談係では、一般相談・消費生活相談の窓口を設け、随時相談を



悩んだら相談よ！

受け付けています。また、弁護士や司法書士などによる専門相談も、毎月定例で開催しています。いずれも無料で、秘密は厳守します。本紙33ページの「便利帳」で開設日時をご確認の上、ぜひご利用ください。

なお、相談時間に制限のある弁護士相談などの一部の定例相談は、事前の相談や予約が必要です。当日お越しいただいても受け付けできませんので、あらかじめ電話で問い合わせください。

市民安心課 市民相談係

【その他の相談機関】

- 暮らしなんでも相談ダイヤル  
内容／労働、法律、家庭、子育て、消費生活、その他生活全般  
受け付け／平日 午前9時～午後5時  
※どなたでも、気軽にご利用ください。
- ライフサポートセンターしずおか（しだ・はいばら事務所）  
0546466055

生活用品活用バンク

とき／毎週火曜日・木曜日 午前9時～午後4時（祝日・プラザお休み日を除く）  
ところ／市民相談係（プラザおおり1階）

登録方法／電話または直接、市民相談係まで

①譲ります

- ▽ベッド・机・棚・餅つき機・ホットプレート・マッサー器・制服・歩行器・電子オルガン・ベビーチェア・健康器具・小鳥小屋・ポータブルトイレ・リュックサック・一輪車・子ども用自転車・島田大祭法被・レジスター・羽毛布団・シニアカー
- ②譲ってください  
▽ソファ・食卓イス・下駄箱・CDラジカセ・ビデオカメラ・ベビーベッド・制服・大正琴・琴・ピアノ・子ども用ドラム・地球儀・耕運機・自転車（子ども、大人）・石臼・白と杵

※2月14日現在の状況です。  
注意  
●譲りたい物は、自宅で保管  
●譲って欲しい人が運搬  
●譲りたい物には、値付け可（上限5000円）

※右記以外の登録品など、詳しくは、お問い合わせください。  
市民安心課 市民相談係  
367153