



平成26年1月28日

入学・転勤など春の新生活を安心して迎えるために ～賃貸住宅契約で注意すべきポイントについて～

1. 概要

昨年度、中部地方整備局に寄せられる賃貸トラブル相談件数は100件を超え、過去3年間では最高の件数となりました。

また名古屋市消費生活センターに寄せられる消費者相談においても、平成25年度上半期の商品・サービス別相談数ランキングで「賃貸アパート」が2番目に多いところでもあります。

新年度を前に、賃貸住宅の新契約が多くなる時期となることから、中部地方整備局では賃貸トラブルの減少を目指し、契約に先立ち注意すべきポイントを改めて周知するとともに、業界団体に対して注意喚起を促す通知を発出しましたのでお知らせします。

2. 資料

別添

3. 配布先

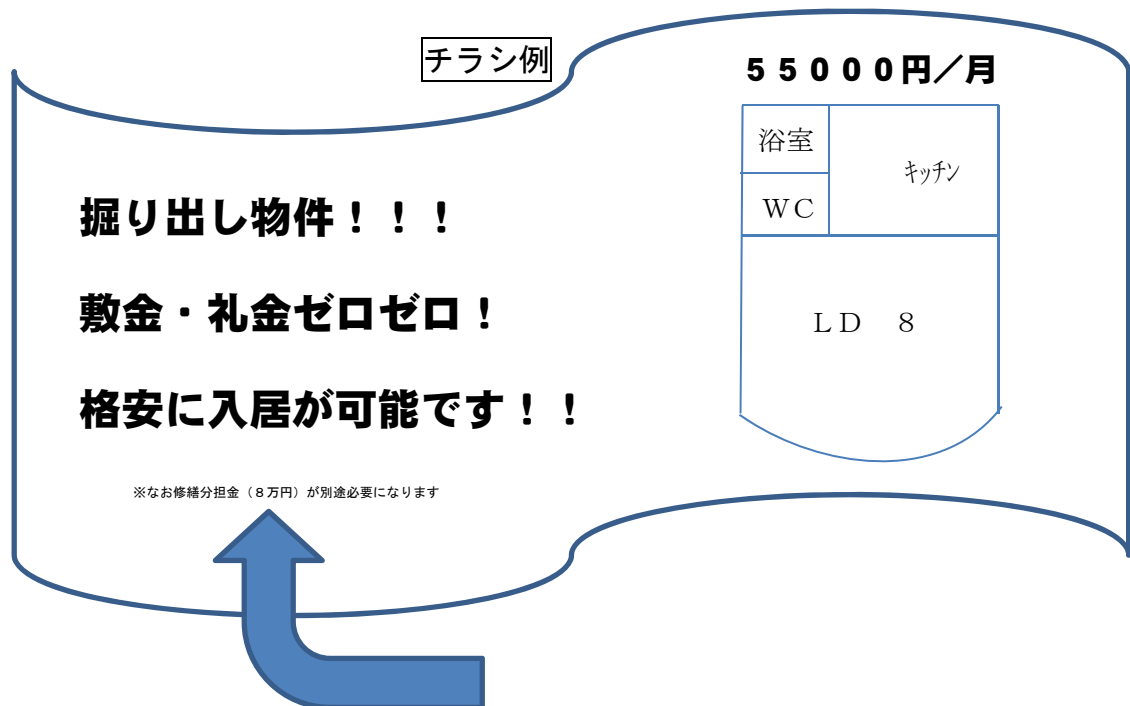
中部地方整備局記者クラブ

問い合わせ先
国土交通省 中部地方整備局 建設産業課
課長 伊藤 光一 課長補佐 近藤 高史
(TEL) 052-953-8572 (FAX) 052-953-8606

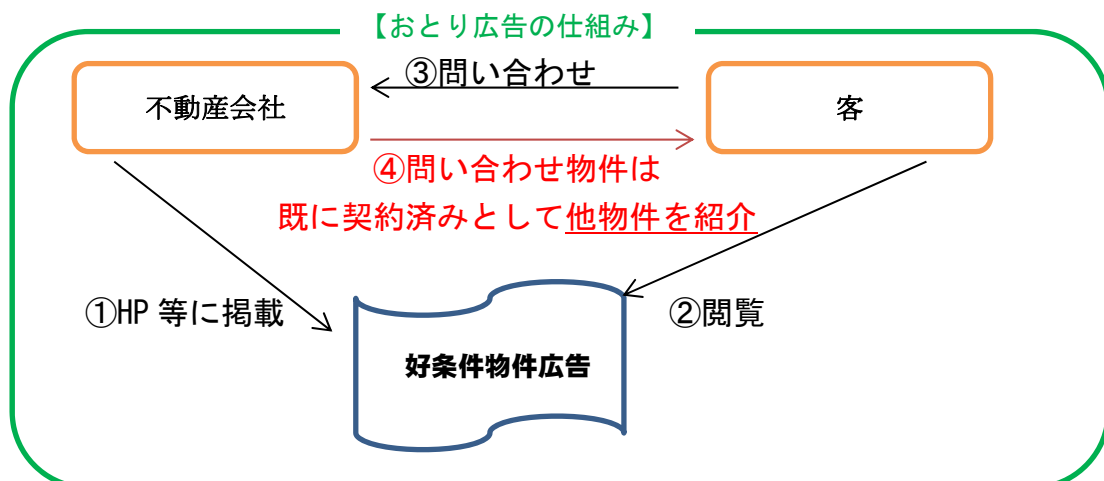
契約に先立ち注意すべき3つのポイント

< 1 > 情報収集は注意深く

広告宣伝では一見好条件に見えても、実は借り手に大きな負担の掛かる契約だった・・・、というケースが少なくありません。いわゆる敷金礼金無しの「ゼロゼロ物件」とうたわれていても、あらかじめ部屋の修繕負担金が前もって設定されており返還されない、ということもあります。また実際には既に契約済であるにも関わらず、客寄せ目的で好条件の部屋を宣伝する「おとり広告」や、物件条件を实际よりよく見せる不当表示広告を出している業者もいるため、広告宣伝には注意深くあたる必要があります。



このように小さく書いてある条件にもしっかり注意することが大事です。

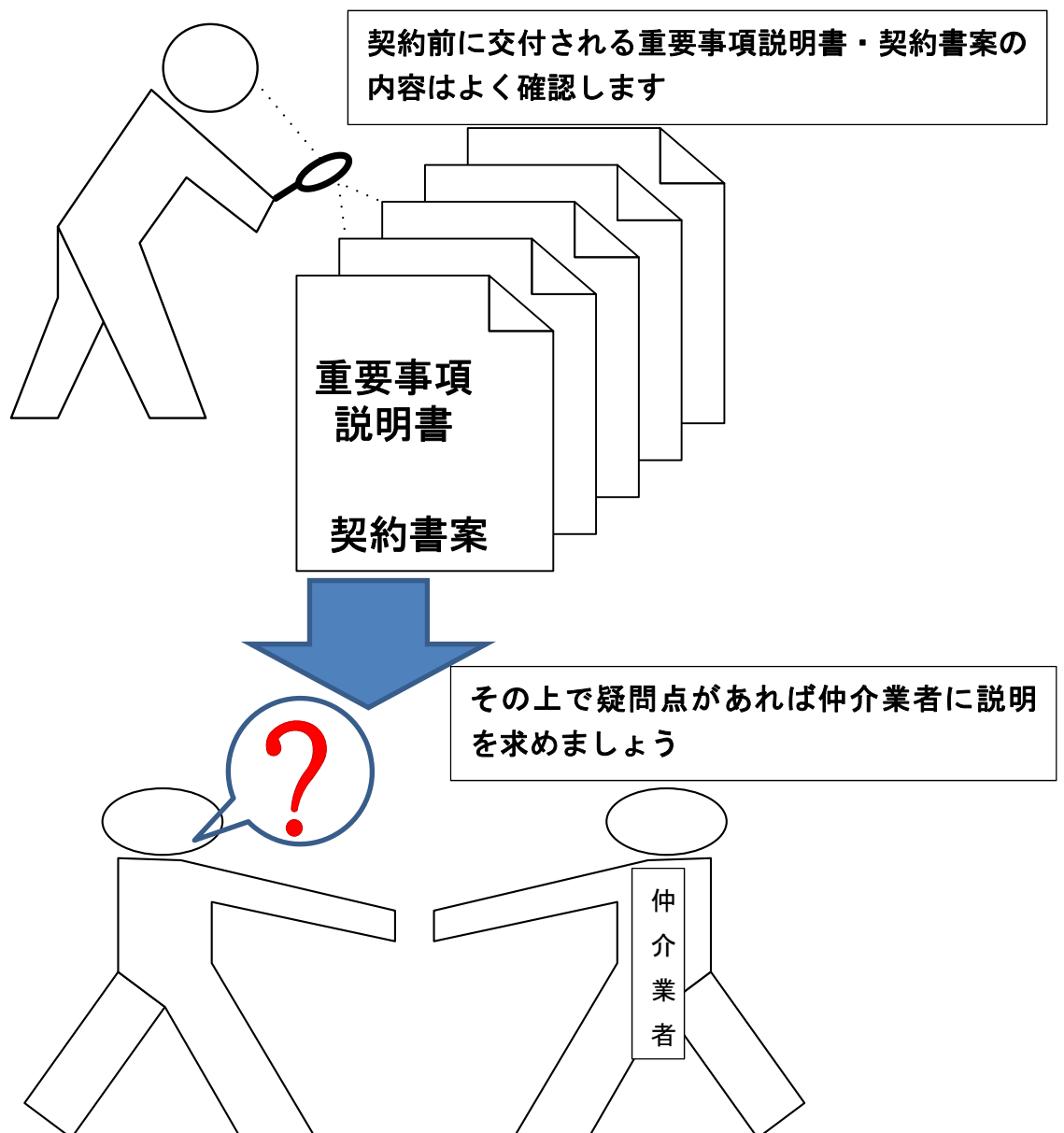


＜２＞即決は禁物、重要事項説明書・契約書案をよく読み、疑問点、納得がいかない点は徹底して質問

一旦契約してしまえば賃貸条件は納得したものとして扱われてしまいます。退去時の条件、契約更新料、施設の整備状況、ペット飼育や楽器演奏の可否など、契約前に交付・説明される重要事項説明書や契約書案をよく読み、少しでも疑問に思う点、納得がいかない点は仲介業者に説明を求めましょう。

※チェックにあたっては、ポイントをとりまとめた「住宅賃貸借契約の手引」

<http://www.retio.or.jp/info/pdf/syakuya.pdf> ((一財)不動産適正取引推進機構発行)
などを参照下さい

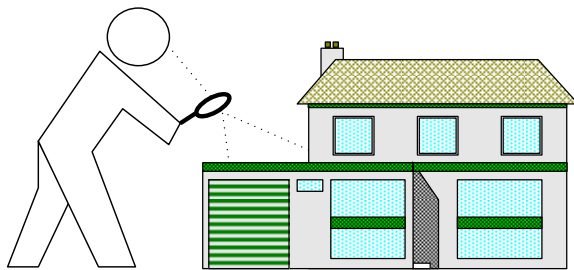


< 3 > 入居後の家賃支払いや設備の不具合の修繕などの管理も賃貸生活の質を大きく左右する重要なポイント

入居後の管理行為には特別な事業者法がありません。管理業者は免許制ではなく自由に営めるため、賃貸住宅の管理水準は一定ではないことが考えられます。そのため現地で管理状況を確認することが大切です。

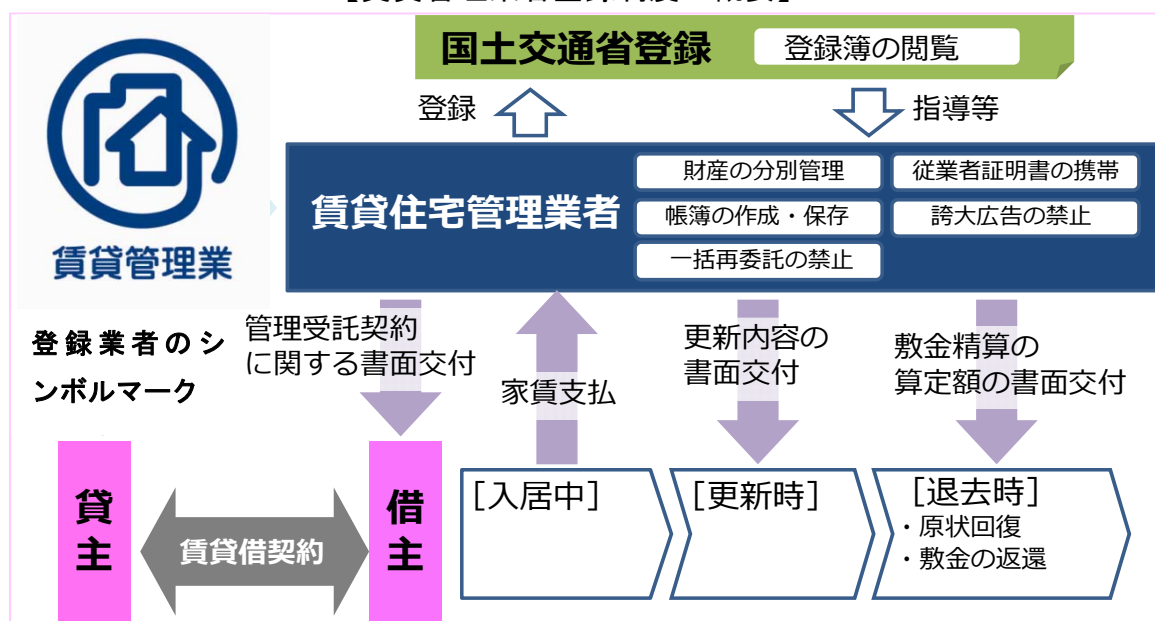
国土交通省では「賃貸住宅管理業者登録制度」を設けており、国土交通省ホームページから業者名が確認できますので参考として下さい。

現地で管理状況をチェック



賃貸住宅管理業者として登録された業者が下記図に記された業務を適切に行っていない場合、国土交通省から指導を行うこととなります。

【賃貸管理業者登録制度の概要】



平成26年1月28日

不動産各団体 宛

国土交通省中部地方整備局
建設産業課長

賃貸仲介における広告適正化・重要事項説明の徹底について

厳寒の候、時下ますますご隆盛のこととお慶び申し上げます。

平素より国土交通行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さてこれから年度末にかけては就学・転勤等に伴い、賃貸住宅の新規契約が盛んな時期となります。貴協会会員各社におかれましては日々、適正な仲介業務の実施に努めていただいているところですが、昨年度において当地整に寄せられた賃貸住宅関係相談のうち、契約の入り口段階（広告・重要事項説明）にて十分な注意を図ることにより防げたであろうトラブルの数は前年度、前々年度に比べ増加傾向を見せているところです。

つきましては、これから本格化する賃貸仲介業務の実施にあたり、最近生じているトラブルの実情を踏まえ、これを防止する観点から適切な広告、及び十分な重要事項説明を実施いただきますよう、会員各位への喚起を宜しくお願い申し上げます。

連絡先：国土交通省中部地方整備局
建設産業課

TEL: 052-953-8572

FAX: 052-953-8606