

修繕業者と結託して丸儲け

500万世帯が密集して住む東京。マイホームは夢のまた夢、4割にあたる205万世帯は、賃貸住宅で暮らしを立てている。

2月から3月にかけては、進学や転勤による引っ越しがピークを迎える。そこで大量発生するのが、賃貸住宅の退去に伴う「敷金返還をめぐるトラブル」である。

東京都の『賃貸生活何でも相談』サイトに寄せられる相談の内容でも、最も多いのが「退去時

の敷金精算」（全体の22%、平成15年度実績）の問題。賃貸住宅の貸し主と借り主、仲介する不動産業者の間で、この手のトラブルは年々増加してきた。

こうした現状を受けて、98年に建設省（現・国土交通省）が賃貸住宅退去時の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を作成。昨年には、より具体的なルール

知らなきや大損！

を示す改訂版を作り、問題を未然に防ぐ目安としてきた。が、一般に浸透した形跡は見られず、国土省の改訂と連動する形で、東京都は昨年「東京における住宅の賃貸借に係

る紛争の防止に関する条例」を全国で初めて制定、10月から施行したのである。

国が「ガイドライン」を示したにもかかわらず、一向に遵守されない有様に業を煮やした石原都知事の「鶴の一声」で決まったともいわれ

るこの条例は

「慎太郎ルール」とも呼ばれている。

条例では、借り主に対して「退去時の現状回復は国のガイドラインに沿って貸し主が行なうことが基本」と定めた上で、「貸し主や業者は、修繕や維持管理についての説明義務を負う」ことを規定。悪質な違反があれば「業者名を公表する」としている。

ところが、事態はそれほど改善されてはいない。「敷金を100%取り戻す本」（データハウス刊）の著者グループ「賃貸派同盟」代表で、マンション経営も手がける諸岡歩知氏はこういうのだ。

「違反業者は公表されることになりはしたものの、新聞に名前が出るわけでもなく、効果の程は疑問です。今でも悪質な貸し主や不動産業者は減る気配

慎太郎ルールで



プロが教える「引っ越し」の裏ワザ
タバコの箱の裏の黒ずみは
冷蔵庫の裏の黒ずみは
負担ゼロって知ってました？

敷金100%取り戻せ!

がありません」

そういった悪質な貸し主や不動産業者は、本来借り主が払う必要のない箇所について敷金から修繕費を捻出するだけではないという。

「借り主の引っ越しが決まると、自分たちと仲の良いクリーニング業者、修繕業者等に相場よりかなり高い値段で仕事を発注、相応のキックバックを受けているのはこの業界の常識です」(同前)

「立ち会いなし」の業者は危険

一方の貸し主は「一旦手に入ったお金を、みすみす返還したくない」という心理から、あの手の手で「現状回復費用」を請求する。賃貸契約を仲介した不

管轄する民法や借地借家法などどこにも敷金についての記載はない。では、敷金とは一体どういうものなのか。

不動産コンサルタントの長谷川高氏はこう語る。

「借り主の不注意で火事になった場合や、家賃の滞納、故意に部屋に傷を付けた場合に生じる損害賠償債務を担保する目的で、借り主が貸し主に預けるお金です。従って、特別な事がなければ、借り主に全額返還するのが原則です」

不動産業者も、貸し主寄りの立場に立って、これに加担する。そこにトラブルが発生するわけである。具体例は後述するとして、納得できない請求を受けた場合、どう対抗するかについて指南してもらおう。

床は傷だらけ、壁はタバコのヤニで真っ黒、風呂場はカビが生え——となれば敷金が戻ってくるなんて、そもそも期待していないという人がほとんどだろう。しかし、それは間違い。全額取り戻すのが「当たり前」なのである。

いを求めましょう。その際、トラブルの相談に乗ってくれた東京都の都市整備局など、役所へ話を持ち込むようなことをチラつかせるのも有効です」(諸岡氏)

また、敵を知ることでも大切というのは長谷川氏。悪徳不動産業者の窓口には決まったパターンがあるという。「退去の時に立ち会いがない場合は要注意です。勝手に見積もりを作ってしまう。これだけお金がかかりましたから、と勝手にその金額を差し引いた敷金を返還してきたり、敷金では足りないといって追加額を要求。どちらにしても事後承諾なんです」

負担頂くのが常識ですが、半分はこちらで負担します」と得した気分になせたり、「東京ルールが施行される前に契約していらっしゃいますから関係ありません」

とウソをつくのも常套手段。そういった海千山千の練手管に負けず、敷金返還を強く要求しても応じないとなれば、次は実力行動だ。「直ちに内容証明を送るべきです。書面は、敷金を返して欲しい」という、ただ1文だけ

人が普通に生活をしていれば、壁が変色したり床が擦れて傷んでくるのは当然のことだ。こうした「通常損耗」や「経年変化」について借り主

けでも結構。裁判も辞さない覚悟を示すことにもなり、相手に与える効果は大きい」(前出・諸岡氏)

それでも相手が動かない場合には最後の手段として、簡易裁判所の「少額訴訟制度」を利用する手がある。しかし、そこまで決定的なトラブルにならないための防御策もある。「借り主の側にも十分な意識と心構えが必要」と諸岡氏は語る。

「入居時に物件の状態を念頭にチェックしておけば、退去時に原状回復で揉めなくて済むケースも多い。畳、フローリング、カーペット、ふすま、壁と、汚れそうな箇所はデジカメで日付け入りの画像を保存しておくことをオススメします。傷や汚れがあれば貸し主か不動産業者に報告しておくことです」

畳の交換は1枚ずつでOK

が「原状回復」の義務を負うことはない。具体的個別のケースについては別表にまとめた。「○」が付いているものは、家具を置いたためにカー



