

# 新ガイドライン全国で大きい影響

全国賃貸住宅新聞より 06.01.23 より抜粋

(財)日本賃貸住宅管理協会の情報調査研究会では平成 17 年 4 月から 7 月の期間政令指定都市を中心に 20 のエリアで賃貸市場動向調査を実施した。今回はこの結果をレポートする。

一昨年 10 月に施行された東京ルールの影響は各地どうだったのだろうか。調査では原状回復トラブルについての変化についてもまとめている。札幌市、北九州市、郡山市、福岡市、沖縄県では負担増を納得しない家主が増えている。札幌市では入居者と家主の双方に納得してもらえないケースが増えている。郡山市ではテレビやインターネットで知識をつけた入居者が増え、退去立会時の要求が増えた。北九州市では消費者契約法を理由にクロスや畳表等は家主の負担だと主張する入居者が増えてきた。

埼玉県では、すぐに「訴訟する」という入居者が増加。東京ルールを持ち出す人も出てきた。負担割合の見直しにより入居者とのトラブル数自体は減少しているが、家主からの不満が増えてしまった。千葉県についても入居者とのトラブルは減ったが、東京ルールを引き合いに出して敷金返還を求める入居者が増えた。特に畳の表替えについて家主負担を主張されることが多い。

トラブルはほとんどなく、特に精算段階でのクレームが減ったのが、神奈川県。ただし、敷金の全額返還を求める入居者が増えた。名古屋市についてもガイドラインに沿った主張、特に敷金の全額返還を要求する入居者が増えた。甲府市では入居者の金額の交渉が増え、足元を見る入居者も増えたが、トラブルにまでは発展していないようだ。

広島市では特約無効を主張して敷金の全額返還を要求する入居者が増えた。また、交渉請負い業者を利用する入居者が増えた。

高松市では入居者から「自然消耗」や「ガイドライン」等の専門的な言葉が出るようになり、敷金全額返還の要求が増えた。大阪府では実費精算の契約でトラブルが増加、全体的に返還額が増えた。

神戸市では実費精算の物件で退去立会時に入居者ともめることが増えた。このように全国的に入居者が主張を強める一方で、一部の地域を除いて全国的に家主のガイドラインへの理解は深まってきている。その結果、トラブルは減少している、あるいはトラブルに発展する前に解決できるようになってきたという声が多い。特に家主が譲歩して解決するケースが目立ち、新ルールに対する家主の理解を深めていくことが今後、ますます重要になりそうだ。

学生ハウジングでは、敷金・保証金診断士が国土交通省発行の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』に基づき、負担割合の査定を行っております。宜しくご理解ください。