

敷引きに関して

以下は「賃貸情報NAVI」より抜粋

2003年10月、大阪簡裁にて、賃貸マンションの引き渡しの際に、部屋の損傷の有無にかかわらず保証金の一部を差し引く、いわゆる「敷引き」特約に対して2001年4月施行の「消費者契約法」を適用する形で「消費者の利益を一方的に害する条項にあたる」として敷引き特約の無効の判決がなされました。

そもそも保証金・敷引きとは、どのような制度なのでしょう？

保証金・敷引きも、地域により様々であり、賃貸借契約書に「明渡し時には保証金(敷金)30万円から10万円を差し引いた20万円を返還する」、あるいは「明渡し時には家賃3ヵ月分の保証金(敷金)のうち1ヵ月分を差し引いた2ヵ月分を返還する。」と書かれていることにあたり、一般的な意味合いは、原状回復にかかる費用を予め決めてしまい、部屋の補修費が敷引き額を超えても、超えなくてもそれで済ませましようという考え方です。(補償額が敷引きを超える場合は、実費請求される場合もあります。)出る時に経年変化や過失割合などをいちいち考慮せず、汚れていてもきれいでも一律敷引き額で収める。これを敷引きといいます。

オーナー様、入居者にとって、それぞれメリット、デメリットがあります。例えば、10年間入居されても、退室時に引かれる敷引き額は決まっていますので、入居者にとっては、負担が少なくなります。またオーナー様にとっては、退室時に希望者以外は、立ち会いをしなくても良いという点ができます。しかし、入居から、もし3ヶ月後に退室されても引かれる敷引き額は決まっているので、お部屋の補修費用以上の金額となります。入居者にとっては、割が合わなくなりデメリットになります。消費者契約法に反することになり、この点が問題になっています。

学生ハウジングとしては、上記に記述しているようなことから敷引き制を避け、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』に基づく実費請求の敷金制度を重視しておりますので、ご理解・ご協力お願い致します。

※ご参考に地域により、どのような慣習があるのか一例をあげてみます。

東京を中心に関東では、賃貸借契約の期間が2年であり、敷金が家賃の2ヶ月分だとしますと、2年が経つと敷金がゼロになり、3年目に入るときに(契約更新をするとき)また敷金を預託するという制度になります。退去時の原状回復では預り金額が多くなります。

中京では、契約更新も自動更新(特に手続き無し)が多く、入居時に一度、支払うだけですので、3~4ヶ月分預ったとしても、10年間入居されると補修費用が全然足りなくなり、敷金・保証金の精算で一番トラブルの起きやすい地域かもしれません。

関西では、保証金の償却というかたちを取っており、保証金を最初に50万円預託したとします。償却率が50%とされていれば、25万円は礼金もしくは権利金という意味合いになる物件が多いです。ただし、償却率はそれぞれ業者や物件の状況により、異なります。

京都では、関西の慣習を加えて、一年契約で毎年、再契約料(相場は、家賃の2ヶ月分)が発生する契約もあり、入居者負担が大きい地域です。