

事業者の  
皆さまへ

## ～業務用の「はかり」は定期検査を受検しなければいけません～

消費生活センターでは、「はかりの検査業務」を行っています。「取引・証明」に使用するはかりは、計量法により2年に1度の定期検査を受けるように義務付けられています。

### 【取引・証明に使用するはかりの例】

- 商品の値段を“重さ”で取引するための「はかり」  
(例) 100g〇〇円で商品を売る、買い取る
- 小包郵便物、貨物運送事業者等の宅配便物の料金算出に使用する「はかり」
- 病院、薬局で調剤に使用する「はかり」
- 学校、病院、福祉施設等で健康診断に使用する「はかり(体重計)」



検査済みのはかりには「合格シール」を貼付しています。みなさんもお店や病院に行かれた際には探してみてくださいはいかがでしょうか？

## 「消費生活教室」を受講してみませんか？

消費生活に関することなどをテーマに、専門の講師を招いて講座を行っています。たくさんのご応募をお待ちしております。

日時：5月～9月までの毎月1回 13:30～15:00 (予定)

場所：佐世保市常盤町5番5号  
まちなかコミュニティセンター (予定)

内容：未定

※日時、場所、講座内容は、4月下旬に発送予定の受講希望者への案内状にてお知らせいたします。

(令和6年度のテーマ：SDGsとエシカル消費、暮らしに役立つ食品表示など)

受講料：無料

申込：受講を希望される方は、郵便ハガキに「教室受講希望」と明記し、「住所、氏名、電話番号」を記入して、消費生活センターまで郵送してください。電話による申し込みも受け付けております。

宛先：〒857-8585 佐世保市八幡町1番10号  
佐世保市役所 佐世保市消費生活センター

問合せ：消費生活センター (電話：0956-22-2591)

※マスクの着用については、個人でご判断ください。



# 消費生活ニュース

No.192

令和7年2月発行

## 賃貸住宅の契約や原状回復トラブルにご注意ください

もうすぐ季節も冬から春へと移り変わり、ご家族の中に新生活をスタートさせる人もいないでしょうか。今回は部屋を借りるときに起こるトラブルについてご紹介します。

部屋探しは大変ですが、入居後にトラブルがあるととっても大変です。契約を結ぶ前に、次のようなことに注意をしましょう。

【以下の出典は2023年版くらしの豆知識(国民生活センター発行)より】

### 部屋を借りるとき

#### ●部屋は見学(内見)してから決める

特に多いのが「現地を見ずに契約したところ、後で部屋や周辺環境に問題があることが分かり契約をやめたい」というトラブルです。

最近では、スマホやパソコンで部屋を探すのが一般的になり、なかには、申し込みから契約までネットでできるものもありますが、ネットの写真等の情報だけで契約することは危険です。居住中のため部屋の内見ができない場合でも、建物の外観や周辺環境は、必ず現地に行って確認しましょう。

部屋の内見では、実際の部屋の広さ、設備の状況、周辺の環境などを確認します\*1。

また、他の住人と騒音等のトラブルがなかったか、防災・防犯設備、ごみ出しのルールなど、生活に関する情報についても、内見の担当者等に聞いて確認しておきます。

\*1 日照(方位)、通風、騒音・振動(外部・隣室)、臭気(室外・室内)、間取り・収納、給湯設備、水圧、排水の流れ、洗濯機置場(サイズ)、照明・エアコン、インターネット設備、防災(避難経路)、防犯(インターホン・鍵)、ベランダ(物干し)、駅からの距離、道の勾配、周辺施設(病院・スーパー等)など

#### ●重要事項説明書の内容を確認する

宅地建物取引業者の仲介・代理によって賃貸借契約を結ぶ場合、契約の前に、借主の契約締結の判断に必要な事項にかかる重要事項説明が宅地建物取引士により行われます。建物設備の状況、建物使用に関する制限、契約の取引条件に関する事項、特にトラブルとなりやすい退去時の原状回復費用などについて説明がありますので、不明な点や気になる事項は、納得できるまで質問しましょう。

## 消費生活センターに電話で相談するときは

### 佐世保市消費生活センター

佐世保市八幡町1番10号(市役所12階)

☎0956-22-2591

■業務時間…8:30～17:15

■閉所日…土・日・祝日・年末年始

#### 【相談をする際の注意点】

1. 相談は佐世保市民の方からのみお受けしております。
2. 事業者の方からの相談はお受けしていません。



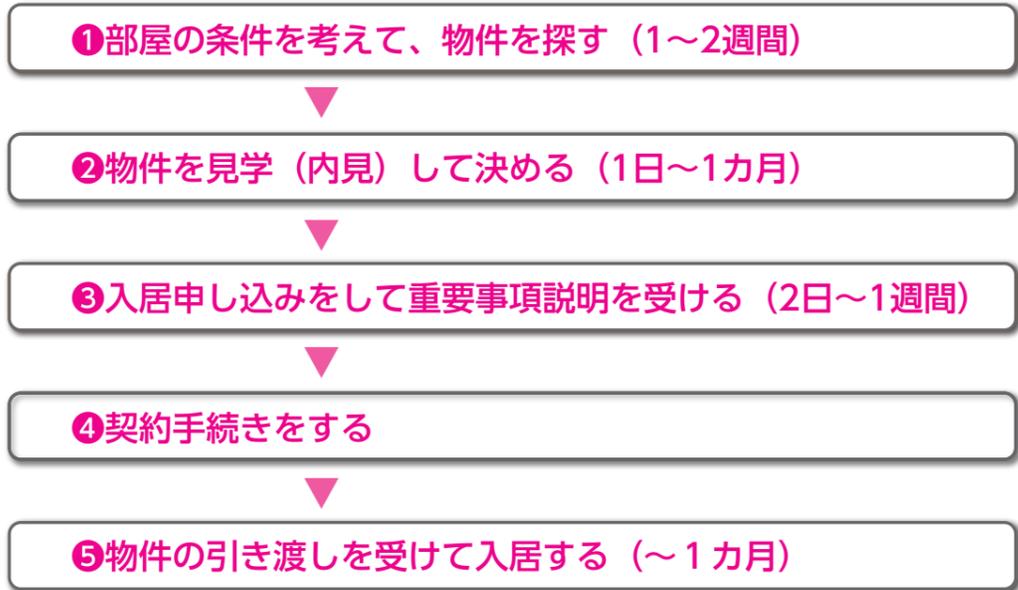
## ●契約書の内容を理解・確認してから契約する

借主がいったん締結した契約を解約するには、契約書に定められた解約予告期間分の賃料等の支払いが必要となります。契約の締結は、契約書の内容を十分に確認・理解してから行いましょう。もし、契約の内容に納得がいかず、契約内容の変更を求めても応じてもらえない場合には、契約をしないという判断も必要です\*2。

なお、契約が書面でなく画面上で行われる場合、見落としなどがなく、より慎重に確認を行う必要があります。契約書はいったんプリントアウトして、書面で確認してから契約しましょう。

\*2 契約を締結するまでは（重要事項説明が行われていても）契約の申し込みを撤回することは自由（民法521条。契約締結の自由）。なお、宅地建物取引業法は、申し込みの撤回がされたのに、宅地建物取引業者が申込者より預かった申込金の返還を拒む行為を禁止している。

## ★物件探しから入居までの流れ



※ ( ) 内は必要となる期間の目安

## 退去時のトラブルを防ぐ

賃貸住宅の退去時に多額の修繕費を請求されたなど、原状回復費用をめぐるトラブルが多くみられます。借主負担となる原状回復の範囲について、事前に賃貸借契約書や国土交通省のガイドライン（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）国土交通省 以下「ガイドライン」）で、確認・理解しておくことが重要です。

## ●原状回復義務

原状回復とは、借主の故意・過失や不適切な管理などにより、部屋に生じた損耗等について修復することで、その費用は借主の負担となります。部屋には、通常の使用による通常損耗や経年劣化も生じますが、それらについては貸主の負担です（民法621条）（表）。

貸主が用意する賃貸借契約書によっては、この原則と異なる定めが置かれることがよくありますので、契約前に、原状回復に関する借主の負担についての確認が必要です。もし、過重な借主負担があるようでしたら、契約内容の変更を求めましょう。

## ●トラブルを回避するため

・入居前 室内の汚れや損傷状況について、貸主（管理会社）立ち会いのもと、確認しましょう。傷や汚れに関係なく、部屋の各所を写真に撮り保存しておく、退去時のトラブル防止に役立ちます。

・退去時 あらかじめ、賃貸借契約書とガイドラインの内容を確認したうえで退去立ち会いに臨みましょう。すべての荷物を搬出し部屋を清掃した後、貸主側と部屋の状況の確認を行います。このとき借主の責任となる損耗等があるかどうか、ある場合にはその程度や範囲等を確認しておきます。後日の確認資料として、入居前と同様に部屋の写真（損耗等がある部分だけでなく、損耗等がない部分も）を撮っておくとよいでしょう。

## ●原状回復費用の確認・合意

貸主より、原状回復費用の借主負担の明細が来たら内容を確認し、立ち会い時に確認した損耗等か、借主が負担すべき費用か、負担割合は適切であるか\*3など、ガイドラインを参考に確認しましょう。

貸主の請求に納得できない場合は、借主が適切と思う負担額とその理由を明細書に書くなどして貸主と話し合みましょう。合意ができれば、敷金と原状回復費用の精算を行い、敷金残額の返還を受けます。

話し合いによる合意が一番ですが、どうしても合意が難しい場合には、裁判所の調停制度や少額訴訟制度\*4を利用する方法もあります。

\*3 クロスやクッションフロア等の張り替えが必要な場合の原状回復費用の借主負担割合は、原則、設置時より経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合が減少する。

\*4 60万円以下の金銭の支払いを求める訴えについて、原則として1回の審理で紛争解決を図る手続き。ただし、訴えられた相手の申し出により、通常訴訟となる場合がある。

（表）貸主と借主の負担区分の例

窓	地震で破損したガラス	貸主負担
床（フローリング）	家具の設置による床のへこみ	貸主負担
	引っ越し作業で生じた引っかき傷	借主負担
建具（柱など）	ペットによる傷・臭い	借主負担
水回り	風呂、トイレ、洗面台の水あか、カビ等（手入れ不足等によるもの）	借主負担
壁（クロス）	クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	貸主負担
	画びょう、ピン等の穴	貸主負担
	たばこ等のヤニ・臭い	借主負担
台所	釘穴、ねじ穴（下地ボードの張り替えが必要な程度のもの）	借主負担
	ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ（手入れ不足等によるもの）	借主負担

賃貸住宅の契約、原状回復のトラブルは一人で悩まず、すぐに消費生活センターへご相談ください。

## だまされないで、長崎!!

### 【県内の二セ電話詐欺被害】

認知件数165件 被害総額約1億7,700万円（令和6年1月～11月末現在）

### 【県内のSNS型投資・ロマンス詐欺被害】

認知件数148件 被害総額約8億9,000万円（令和6年1月～11月末現在）

※ SNSを悪用した詐欺による高額被害が急増しています！

※ 投資目的での個人名義口座へ振込は危険！家族や警察へすぐ相談！

警察安全相談電話#9110

