資料 2-6

賃貸住宅管理と消費生活相談事例について
【消費者庁】

１．事例にみるタイプと課題等

【例１】賃貸マンションの雨漏り修理を管理会社へ依頼しているが、修理をしてくれない。修理させる方法はないか。（入居中の修繕）

※家主、賃借人、管理会社の関係において、賃借人にとって修繕の要請先が分からない等の課題。（自主管理、管理受託（管理受託サービス内容は多様））

○考えられる方策例：連絡先・要請先の周知等

【例２】10 年以上住んでいた借家を退去したところ、高額な原状回復費用を請求された。不動産屋がガイドラインを理解していない。（退去時の負担・交渉）

※査定時における管理会社等の役割、貸主の負担躊躇、借主負担すべきケース等様々の課題や特約等への不満。（自主管理、サブリース、管理受託）

○考えられる方策例：仲介業者による契約締結時の原状回復に関する契約条件の開示や、貸主（仲介業者、管理を受託している業者、サブリース事業者（転貸人）を含む）及び借主による入退去時の物件の確認

【例３】所有の土地に 10 年前賃貸住宅を建てサブリースしている。管理会社が 10 年目に家賃見直しの減額提案。納得いかない。（サブリース期間中の賃料減額）

※サブリースについての説明不足あるいは家主の認識不足等の課題。建築提携型・購入勧誘型（含投資用マンション）の類型。

○考えられる方策例：断定的判断の提供の禁止。物件購入時、工事契約時を含めた対応の適正化

２．その他

・一定事項の義務化（法制化）／あるいは任意制度として優良事業者の認証等

・消費者保護に寄与する内容についてより明示的に示すことによる普及促進