



mbs.jp

MBS home > JNN News 1 > Kyoto News >

## 敷金トラブル第三弾 ～敷金を返して！戦う借り主～

2002/06/13 放送



VOICEではこれまで、賃貸マンションの敷金を巡るトラブルを「憤懣本舗」の特集で繰り返し伝えてきた。今回は、「特優賃」という公的な住宅で、敷金のぼったくりが相次いでいる現状を伝える。

### 敷金ぼったくり高額な修繕費を請求

特定優良賃貸住宅。国や自治体が補助金を出しているファミリー用マンションのことで、業界では「特優賃」とよばれ、人気が高い。

ところが、特優賃を退去する時、敷金が戻ってこないばかりか、高額な支払いを求められるケースが相次いでいる。

被害者らは「業者は、床をはうようにほふく前進しながら、キズを見つけ」「クロス汚れ一ヶ所でも、その部屋を全部取り替える」と、「どう考えてもおかしい。泣き寝入りはしたくない」と業者の態度に憤る。



特優賃

### 国のガイドライン無視の大手業者

「特優賃」のように公的資金が入っているマンションでは、敷金は家賃の3ヵ月分とされ、退去時に「原状回復費」として実費清算することになっている。

問題は、この「原状回復費」というもの。国はガイドラインを決めて「住つうちに生活して生じる汚れは、原状回復に含まなくてよい」、つまり「家主側の負担で修繕する」としているのだが、この方針を無視した大手業者が高額な請求を繰り返している。



公的マンション

### 「原状回復費」80万円の請求！

大阪市内に住む井上 美恵子さん(39)は、「敷金44万円余りを返して」と訴える内容証明郵便を出した。家主と不

動産業者を相手にした戦いの始まりだった…。



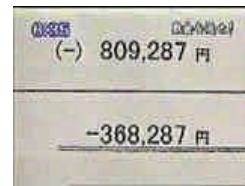
井上 美恵子さん

井上さんが子ども2人と住んでいた特優賃のマンション。新築で入居し、3年余りを過ごした4月末、新しいパートナーと別の場所で暮らすことになり、解約した。

井上さんが住んでいた  
『特優賃』(大阪市内)

そして、業者から請求書がつきつけられた。原状回復費として80万円かかるので、敷金との差額、およそ37万円を支払えというのだ。

井上さんは『完全リフォームのような請求書だった。絶対、払うべきお金じゃないと確信した』と話す。



業者からの請求書

### 『特優賃』とは…

特定優良賃貸住宅 = 『特優賃』は、93年に施行された法律をもとに運用されている。ファミリータイプのマンションを建設する家主に対して、建設費のおよそ1割が公的補助される上に、家賃の一部も税金でまかなわれ、家主に入る。



特優賃は、計画段階から管理にいたるまで、自治体の指定する不動産管理業者が行う。大阪府内では30社余りが指定されているが、『普通の生活で生じた汚れは家主の負担とする』という国のガイドラインは、十分に承知しているはずだ。



大阪市の指定業者説明会

### 不満なら裁判起こして…」と業者

80万円を請求してきた業者と家主との2度目の立会いで、井上さん側は、請求はガイドラインに反し、不当だと訴えた。

すると..業者は『裁判起こしてください。うちは請求だしてますから、それに対して不満なら裁判おこして下さい』(井上さんが録音した業者の声)と応じた。



業者が指摘したキズ(赤のシール)

井上さんは『業者は、高圧的な言い方で『借りた人が払うべき』と、さんざん言い張った』と話す。

立ち会ったパートナーの岡田さんも『安い敷金で、家賃も

負担してもらって借りているのに、何、文句があるねん。そんな言い方をされた」と憤る。



井上さんとパートナーの岡田さん

### 大阪市 業者の言い分、問題なし」

MBSの取材を察知した大阪市は、すばやい対応にでた。すぐに指定業者の言い分を聞いたのだ。

大阪市住宅助成課の梅村 宏尚課長代理は「ガイドラインと違う部分はあるが、両者の合意のもとなので、不当なものとは認識していない」と話す。

つまり 大阪市は業者の言い分だけを聞いて、問題なし」と判断したのだ。



大阪市住宅助成課 梅村 宏尚課長代理

これに対し、税金を使っている特優賃のトラブルに、自治体はもっと関わるべきだと批判する自治体もある。

西宮市の特定優良賃貸住宅課の浜崎 克巳課長は「80万円の請求は目をむく金額。そういう話があれば、当然、業者から理由を訊いたり、市としてもいろんな動きをする」と話す。

そして、井上さんの部屋の写真を見てもらったところ...  
「このくらいの汚れやキズは自然損耗の範囲」と判断した。



特定優良賃貸住宅課 浜崎 克巳課長

### 業者 契約時に渡した「特約」をタテに...

ではなぜ、井上さんはリフォーム代とも解釈できる80万円を請求されるのか。指定業者の言い分はこうだ。

「入居のしおりの「特約事項」に書いてあるし、契約書も渡してある。それでして下さい」

業者は、契約時に渡したしおりに「特約」として、通常の生活で生じたキズや汚れも借主の負担と書いていると主張する。



業者との電話交渉

### 争いは「法廷の場」へ...

80万円を請求された井上さんは、「争い」をとうとう法廷に持ち込んだ。敷金の返還を求めて、大阪簡易裁判所に提訴した。争う相手は家主になるが、家主側の指定不動産業者のやり方に強い反発を感じている。



敷金返還を求め提訴

## 敷金以上の請求 続々...

井上さんが住んでいたマンション以外でも、同じ業者から敷金以上の請求をされた人たちがいる。

匿名(敷金+32万円) 部屋に入るなり『ボロボロですね』から始まって、押しピン穴1個に対して、全部の壁を替えずなくては行けないと言われた」

匿名(敷金+9万) 次の人が入っても指摘されない状態に戻してもらって出ていってらっていると...

匿名(敷金+15万) はよ言えば、「ぼったくり」。見栄えが悪いから全面張り替えと言われた。詐欺にあったような感じ...



同じ業者の『特優賃』を出した人

## 業者「『特約』が有効 府も市も指導できない」

当の指定業者はMBSの取材に対し、「特約」が有効で、大阪府も大阪市も指導はできないはず」と言い切る。

府は『MBSの取材に対し、業者の指導はできないと答えたと』私に言ってきた。府も市も一緒。私ら、しじゅう会ってますから、月1回幹事会してますから」と業者は、請求に問題がないことを強調する。



指定業者が入っているビル(大阪市内)

## ガイドラインは厳守すべき」という業者も..

『特約』をタテにした敷金の請求の仕方に反発する業者もいる。適切な賃貸管理業を目指し、全国300社余りが加盟する『JREM・国際CPM協会』では、ガイドラインは厳守すべきだと断言する。

JREM初代会長の定村 吉高さんは「消費者を保護し、導くのがプロフェッショナルなのに、消費者の無知をいいことに、だまして費用を取るとは問題」と批判する。



JREM初代会長・定村 吉高さん

国土交通省 住宅整備課の飯島 正室長は「特約は自由だが、そこにはルールがある。ガイドラインを知らなかった、守らなかった、では困る。罰せられることはないが、道義的に好ましくない」と見解を述べる。



国土交通省 住宅総合整備課・飯島 克巳室長

## 当たり前顔して「ぼったくり」

提訴に踏み切った井上さんは、「不当なことを当たり前のような顔をして、消費者に言うてる。知らない者は泣き寝入りするしかないように追い込んでいく。本当なら、家主ではなく、管理会社相手に裁判を起こしたいくらいだ」と憤る。

この指定業者は、「管理業務を家主から委託されている



だけなので、コメントできない」と話している。

今回、井上さんがやりあった業者だけの問題にとどまらず、住民の中からは、大阪の特優賃住宅は、敷金のぼったくりが多い」という声がしきりに聞かれる。

提訴に踏み切った井上さん

( 2002/06/13 O.A )

---

>> VOICE TOP

Copyright(c) 2001-2002, Mainichi Broadcasting System, Inc. All Rights Reserved.