



くらしのほっと通信

- P.2 賃貸住宅・退去時
- P.3 「糖」に関する表示
- P.4 栄養表示
- 春休み親子教室

引越しのシーズンです… 賃貸住宅の契約

消費生活センターへ寄せられる賃貸住宅に関するトラブル。入居から退去にあたって、未然にトラブルを防ぐために知っておきたい賃貸借契約の基礎知識をご紹介します。



契約前 (物件さがし)

部屋を借りようと、仲介業者に申込金を払ったが、他に気に入った部屋が見つかったのでキャンセルしたい。返金されますか？



申込金 (申込み証拠金・予約金・内金など)

契約の成立前に払ったお金は「預り金」として扱われ、申込者がキャンセルしたとき、宅地建物取引業者はこのお金を返還しなければなりません。

契約時

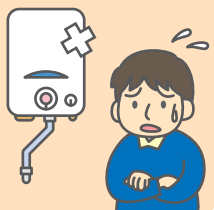
契約前に重要事項の説明を受け、借りるかどうか判断します。その後、契約書をよく読み、不利な特約がないかなどを確認。一旦、結んだ契約は内容を理解したことになるので、わからない点は説明を求めて理解したうえで契約することが大切です。
※契約時に払うお金・敷金・礼金(次ページ参照)

入居時

退去時のトラブルをさけるためにも、**貸主(管理会社)**と**借主**で立会い、部屋を点検・確認して、記録・証明になる写真を撮っておきましょう。

入居中

ガス給湯器がこわれたので修理してほしい。



修繕義務



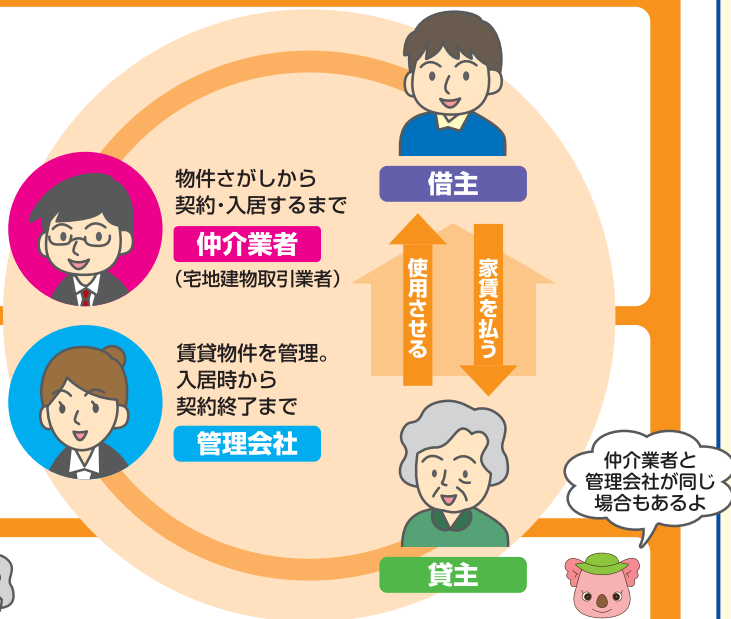
貸主には、借主が居住するために必要な修理をする義務があります。
●給湯器、エアコンなどの付帯設備 ●雨漏り など

通知義務・保管(善管注意)義務



設備機器の故障など修理が必要な場合や不具合は、**すぐに貸主や管理会社へ連絡**。また、借りている間は、注意をもって使用・管理しなければなりません。**借主**の不注意による破損の場合は借主が修理することになります。

自室の電球の取替えなど「小修繕」は借主だね



退去時は次ページへ▶

相談

月～金

052-222-9671
052-222-9674
052-223-3160

消費生活相談・金融商品等特別相談

架空請求ホットダイヤル

サラ金・多重債務特別相談

土・日

土・日テレフォン相談

052-222-9690

※相談は市内在住・在勤・在学の方が対象です

退去時のトラブル



事例 退去時の修繕費

2年前に入居したマンションを退去した。壁のクロスの張り替え代など総額35万円から敷金15万円を差し引いて20万円を請求されている。敷金を返してもらおうどころか高額な請求をされて納得できない。



賃貸住宅の借主は、退去するにあたって部屋を明け渡し、預けてある敷金※1の精算を行うこととなります。借主には「**原状回復義務**※2があるので、エアコンや棚などを取り付けたり、不注意により損傷・破損した箇所がある場合には原状に戻すこととなります

ポイント

- ① 賃貸借契約書を再確認する
- ② 退去の際には、貸主(管理会社)と双方で立会い、入居時の記録や写真を参考にして、修繕の必要な箇所を確認する
- ③ 修繕費の明細書を確認し、納得がいかない点について交渉する



アドバイス ガイドライン※3を目安にして貸主とよく話し合みましょう

話し合いが進まないときは書面を出して交渉、それでも解決できなければ、**調停**※4や**少額訴訟**※5をする方法もあります

ガイドラインによる費用負担の一般的な例



貸主の負担

借主が通常の住まい方・使い方をしていても発生する建物の劣化・損耗。次の入居者のための化粧直し

- 床・カーペットの家具の設置跡
- 日照によるクロス・畳の変色
- 壁に貼ったポスターや絵画の跡
- 家電による壁の黒ずみ
- 全体のハウスクリーニング
- 紛失・破損のない鍵の取替え など



借主の負担

手入れなど管理が悪かったことにより発生、拡大したもの。通常の使用によるとはいえないもの

- 台所の油汚れ
- 結露放置によるカビ、シミ
- 引越し作業でのひっかきキズ
- 下地ボードの張替えが必要な壁の釘穴
- タバコ等のヤニ・臭い
- カーペットに飲み物等をこぼしたシミやカビ など

参考:「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」
「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(財)不動産適正取引推進機構 ほか

※1 敷金(保証金)

契約を結ぶ際に、借主が貸主に預け入れるお金のこと。家賃の滞納や、不注意による汚れ・破損などがなければ契約の終了時に返金されます。ちなみに「礼金」は地域の慣習で貸主へ払うもので返金されません

※2 原状回復とは

借主の居住、使用により発生した建物価値の減少の内、借主の故意、過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による汚損や破損を復旧すること。**借主が借りた当時の状態に戻すことではありません**

*善管注意義務=社会通念上、要求される程度の注意を払って賃借物を使用する義務

※3 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

(平成23年8月、再改訂)

国土交通省が、民間賃貸住宅の退去時の原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、修繕費用の負担の考え方についての一般的な基準を公表しています。ガイドラインには法的な強制力はありませんが、原状回復の考え方の指針となっています

※4 調停(民事調停)

裁判官や調停委員の立会いのもと、話し合いによってトラブルを円満に解決する手続き

※5 少額訴訟

60万円以下の支払いをめぐるトラブルを速やかに解決するための手続き。1回の審理で解決されます

※4,5 いずれも簡易裁判所へ申し立てます

「糖質ゼロ」のビール、「無糖」のコーヒー… これってどういうこと? 「糖」に関する表示

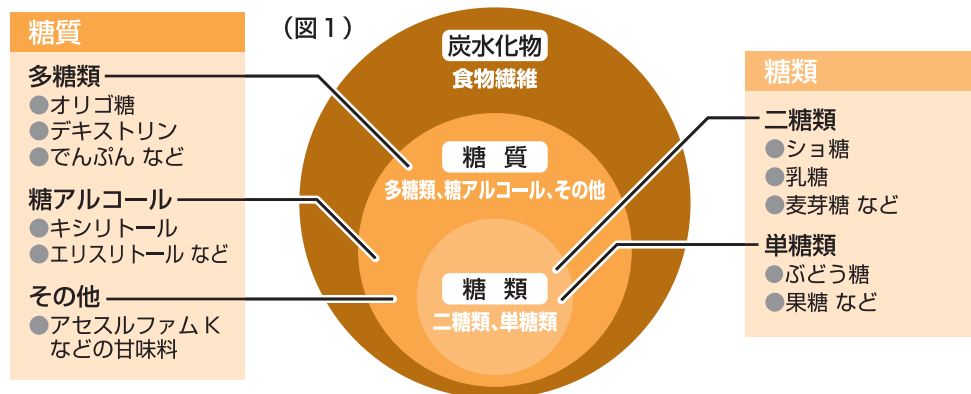


情報アドバイザー

ダイエット志向やメタボ解消への関心から、食生活を見直そうと思っている人も少なくありません。そんな中、最近、目を引くのが「糖質ゼロ」「糖類ゼロ」「シュガーレス」などとうたった商品。これらの表示の意味や違いはどうなっているのでしょうか。「糖」に関する表示について調べてみました。

「糖」って?

消費者庁の「栄養表示基準」によると、炭水化物は「食物繊維」と「糖質」に分類されます。(図1) 「糖質」はオリゴ糖やでんぷんなどの多糖類やキシリトールやエリスリトールなどの糖アルコールと、砂糖(ショ糖)やぶどう糖、果糖などの「糖類」に分類されます。よく「糖分は控えめに」などという場合の糖分は、糖類のことを指すことが多いようです。また、「シュガーレス」のガムやキャンディーにはキシリトールやエリスリトールなどが使用されています。



栄養成分の表示 食品の栄養成分は次のように表示されます

栄養成分表示の例(図2)

栄養成分表示(100g当たり)	
エネルギー	〇〇kcal
たんぱく質	〇〇g
脂質	〇〇g
炭水化物	〇〇g
ナトリウム	〇〇mg

「必要表示事項」
必ず表示する
基本項目。この
順番で表示する

糖質及び食物繊維でも可

具体例

発泡酒(糖質ゼロ)

栄養成分表示(100ml当たり)	
エネルギー	24kcal
たんぱく質	0g
脂質	0g
糖質	0g
食物繊維	1.3~2.0g
ナトリウム	0~10mg



コーヒー(無糖)

栄養成分(100g当たり)	
エネルギー	0kcal
たんぱく質	0g
脂質	0g
炭水化物	0.6g
ナトリウム	118mg
糖類	0g



栄養表示基準制度(消費者庁)

健康増進法に基づき、販売する食品について栄養成分、熱量について表示を行う場合に適用される基準です。**栄養成分表示**は、その食品にどのような成分がどのくらい含まれているかわかるように表示したものです。(図2) 必要表示事項のほかに、ビタミン(13種類)やミネラル(12種類)、糖類、コレステロール、コラーゲンなどの任意表示事項があります。

次ページへ続く▶

「00ゼロ」の表示…実はゼロではない!?

栄養表示基準では、熱量(エネルギー)、たんぱく質、脂質、炭水化物などの量が「基準」の範囲内であれば、成分量を0(ゼロ)と表示することができます。

主な例

たんぱく質、炭水化物、糖質

100gまたは100ml中**0.5g未満**

糖質0

特に、熱量、脂質、コレステロール、糖類など、過剰に摂取すると健康に影響を与える栄養成分が少ないことを強調する表示を「栄養強調表示」といいます。

糖類の例

100gまたは100ml中**0.5g未満**

無糖

【糖類ゼロ】

ノンシュガー

100g中**5g未満** または
100ml中**2.5g未満**

低糖

微糖

砂糖控えめ*

対象となる食品の成分量と比較し、
100gまたは100ml中**低減された割合**

糖類**60%減**
(当社○○比)



*「甘さひかえめ」の「甘さ」という表示は、味覚を表すもので、糖類が少ないという意味ではありません

●食物繊維や鉄分、カルシウムなど欠乏すると健康に影響を与える栄養成分が多いことを強調する表示もあります。

100gまたは100ml中の糖類や糖質が0.5g未満であれば、「0g」と成分表示することができます。ラベルに「無糖」や「糖質ゼロ」と表示して販売することができます。

実はゼロではないことも!!



アドバイス

商品名やキャッチコピーだけにとらわれず、栄養成分表示を理解することが大切です。

「ゼロ」と表示されているからといって大量に摂取することなく、健康のためにはバランスのとれた食事と適度な運動を心がけましょう。



情報アドバイザー



春休み親子消費者教室 受講者募集

受講料
無料

テーマ:遊んで学ぼう お金とお買い物

「おこづかいゲームで遊ぼう」&「オリジナル炭酸ジュースを作ってみよう」

- 日時** 3月26日(火) 午前10時から正午
- 開催場所** 名古屋市消費生活センター 伏見ライフプラザ11階 ぐらしの情報プラザ
- 対象** 小学校3~5年生とその保護者 10組
- 持ち物** 筆記用具・エプロン・ハンドタオル
- 申込方法** 3月19日(火)午前10時より~電話受付(先着順10組まで)
名古屋市消費生活センターぐらしの情報プラザ ☎222-9677まで
電話でお申し込みください



利用のご案内

相談室

受付時間 月~金曜日 9:00~16:15
(祝日・年末年始を除く)

TEL **052-222-9671** 消費生活相談・金融商品等特別相談

TEL **052-222-9674** 架空請求ホットダイヤル

TEL **052-223-3160** サラ金・多重債務特別相談

受付時間 土・日曜日 9:00~16:15
(祝日・年末年始を除く)

TEL **052-222-9690** 土・日テレフォン相談

*架空請求、多重債務の相談もこちらの番号で受け付けています。
*土・日曜日は電話相談のみで、来所相談は行っていません。

ぐらしの情報プラザ

開館時間 月~土曜日 9:00~17:00
(祝日・年末年始を除く)

TEL **052-222-9677**

*ぐらしに役立つ幅広い情報を提供しています。

名古屋市消費生活センター

〒460-0008
名古屋市中区栄一丁目23番13号 伏見ライフプラザ11階
TEL (052)222-9679 FAX (052)222-9678

パソコン用 <http://www.seikatsu.city.nagoya.jp>

携帯電話用 <http://www.seikatsu.city.nagoya.jp/m/>



●本誌の内容の無断転載と利用をお断り致します。
●このパンフレットは、古紙ハルブを含む再生紙を使用しています。