

# 相談事例

ID: 03-02-011

## 相談タイトル

入居している戸建賃貸物件の雨漏りの修繕について

### Q：ご相談内容

入居している戸建て賃貸物件が雨漏りしたことから、屋根修理の見積もりを取ったところ120万円程かかることがわかった。大家さんは高齢の方で宮城県に在住していて、屋根修理はしないと管理不動産業者経由で回答してきた。そのため家賃の減額交渉をしたが、応じてもらえない。賃貸借契約の期間は来年の6月までとなっており、家賃の滞納はしていない。家賃は現在6万円なので、5万円にしてくれれば雨漏りも我慢すると伝えてあるがどのように対応したらよいか。

### A：回答

賃貸借契約が継続している間は、賃貸物件について、借り手の通常の居住に必要な（使用収益）な修繕を行う義務を大家さんは負っています。相談者が雨漏りの修繕をしてほしいという要求は、契約期間中は賃借人としての権利として主張できます。

大家さんが、築年数が古いので契約の更新をする意思がなく、そのため修理をしないというのであれば、賃貸借契約は「賃借人が使用収益させることを約し、賃借人がこれに対して賃料を支払うことを約する契約」という関係から、家賃の減額を求めることも可能と考えます。

1万円の減額要求という金額については、双方の歩み寄りの範ちゅうと思われますが、交渉の中でのことですので、相手（大家さん）の主張、考えもあるので、相談センターでは金額につきましてもはなんとも言えません。