

第 54 回

## 賃貸住宅の 「原状回復」トラブルにご注意

### 相談事例

25年間入居していたアパートを先月退去した。家賃は約7万円で、敷金22万円を払っている。管理会社と立ち会い後、書面を交わして退去したが、その後、「床の張り替え、建具の塗り替え、畳表替え、クロス塗装、ハウスクリーニング等の費用約19万円を敷金から差し引いて返金する」との書面が届いた。居住年数が長いのでそれなりに汚れはあったが、破損させた箇所はないし、立ち会いの時にも特に指摘されなかったので、通常損耗だと思う。賃貸借契約書には畳の表替えに関する記載はあるが、ハウスクリーニング費用に関する記載はない。納得できないがどうしたらよいか。

(40歳代、男性)

### ●原状回復とは

賃貸借契約の「原状回復」とは、借主の故意・過失によって賃貸住宅に生じたキズや汚れ、また、借主が通常の使用方法とはいえないような使い方をしたことで生じた損傷等を元に戻すことをいいます。賃貸借契約終了時に、借主は原状回復を行う義務を負いますが、借主の責任によるものではない損傷や、普通に使用して生じた損耗(通常損耗)、年月の経過による損耗・毀損(経年変化)については、原状回復を行う義務はありません。

### ●問題点とアドバイス

賃貸借契約は長期間にわたることが多く、問題となっている損傷等が通常損耗や経年変化に当たるかどうか客観的な判断が難しいことがあります。賃貸住宅を退去する時にトラブルにならないため、次のようなことに注意しましょう。

#### (1) 契約する前に契約書類の記載内容をよく確認しましょう

国土交通省が示している賃貸借契約書のひな形である「賃貸住宅標準契約書」や貸主と借主の

どちらが原状回復費用を負担すべきかについて一定の基準を示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」と契約書類を見比べて、違っている箇所はよく読んでおきましょう。特に、「ハウスクリーニング費用は全額借主負担」といった、ガイドラインと異なる内容が特約で定められている場合がありますので、必ず確認しておきましょう。

#### (2) 入居する時には、賃貸住宅の現在の状況をよく確認し、記録に残しましょう

入居時には、賃貸住宅にキズや汚れ等がないか、エアコンなど備え付けの設備がきちんと動作するかなど、できる限り貸主側と一緒に、写真を撮ったりメモを取ったりしながら、住宅の現在の状況をしっかり確認しましょう。

#### (3) 入居中にトラブルが起きたら、すぐに貸主側に連絡・相談しましょう

エアコンや給湯器などの入居時に設置されていた機器に不具合や故障が起こった場合や、雨漏りや水漏れなどのトラブルが起きた場合には、すぐに貸主側に連絡し、どうすればよいか相談しましょう。

参考：国民生活センター「住み始める時から、『いつか出ていく時』に備えておこう！－賃貸住宅の『原状回復』トラブルにご注意－」(2023年2月1日公表)  
[https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20230201\\_2.html](https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20230201_2.html)