

賃貸住宅のトラブルに注意！

一番多いトラブルは退去する際の原状回復費用をめぐるものです。基本的な考え方を理解しておきましょう。

事例 1

20 年間借りていた戸建て住宅を退去したが、賃借人から原状回復費用として 70 万円の請求書が届いた。自分が不注意で傷を付けた洗面台の修理は負担するつもりだが、その他の請求は納得できない。

事例 2

4 年間借りた賃貸アパートを退去した。敷金 20 万円を支払っていたが、原状回復費用として室内クリーニングやクロスの張替で 25 万円を請求され、追加費用がかかることがわかった。気を付けて生活していたし退去する際には丁寧に掃除もした。支払わなくてはいけないのだろうか。

アドバイス

- ① 国土交通省原状回復ガイドラインの考え方を参考に貸主との話し合いが必要です。

国土交通省のガイドラインの原状回復の定義と負担区分

貸主 負担	建物・設備の経年劣化による自然損耗等（経年劣化） （畳・クロス・床材等の変色、設備の通常使用による故障等） 借主の通常使用による損耗等 （電気製品による電気やけ、家具の設置跡等）
借主 負担	貸主の故意・過失など不注意による汚損・毀損等 （不適切な手入れ・用法違反等による設備の毀損等）

※ 具体的例示は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参照下さい。

- ② ガイドラインでは借主に原状回復義務がある場合、補修費用の負担割合は、基本的に経過年数を考慮して算出する考え方を示しています。退去時の残存価値を基準に負担割合を算定するとしています。
- ③ 貸主との話し合いで解決できないときは、物件所在地の簡易裁判所に民事調停の申し立てや 60 万円以下の支払いの場合は少額訴訟制度が利用できます。

参考資料 国民生活センター 「くらしの豆知識」
不動産取引推進機構「住宅賃貸(借家)契約の手引き」

少しでも疑問を感じたら、すぐに消費生活センターへ相談を！

あきらめないで、消費生活センターにご相談ください。

【問い合わせ先】

伊奈町消費生活センター ☎048-721-2111 (内線 2234)

月曜日から木曜日 (10 時～15 時)