

気になる相談（令和8年1月）
賃貸住宅の原状回復に関するトラブル

新生活に向け賃貸住宅を退去される方も多い時期ですが、退去する際の原状回復費用について相談が寄せられることがあります。具体的には、高額な原状回復費用を請求された、経年劣化や通常損耗分まで費用請求された、身に覚えのない傷や汚れの修理費用を請求された、といった内容の相談が多く寄せられています。

【相談事例】

- 半年ほど居住した賃貸マンションを退去した。退去時の立会いは行わなかったが、後日届いた原状回復費用の請求書には、清掃費用や修繕費用が含まれていた。そのうち、床の修繕については、ベッドの足のへこみで自然損耗だと思い、管理会社へ内訳を教えてほしいと伝えたが、管理会社からは請求が続くのみであり、納得できない。
- 1年間居住した賃貸住宅を退去した。後日管理会社から、クロスに深い傷があるので修繕費が高額になると連絡があった。管理会社に当該箇所の写真を見せてもらったところ身に覚えのない傷であったので、傷つけたのは自分ではないと主張したが、管理会社からは請求どおり支払うよう言われた。

【注意点】

- 賃貸借契約は長期にわたる契約であり、原則として契約内容に従うことになります。
- エアコンや給湯器など入居時に設置されている機器に関して、貸主側に無断で修繕等を行うと、退去時にトラブルとなる可能性があります。

【対処法】

- 契約時には契約内容を十分に理解するとともに、わからない点については貸主側に確認しましょう。
- 賃貸住宅は借り物ですので、きれいに使うことを心がけましょう。また、機器の修繕が必要になった場合には、すぐに貸主側に連絡してください。
- 入居前には住居の入居時の状況を記録するとともに、設置されている機器の動作確認を行いましょう。また、退去時にも記録を取り、原状回復費用について納得できない請求を受けた場合には、貸主側へ費用の明細を求めたうえで話し合いましょう。
- 国土交通省が「賃貸住宅標準契約書」や「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を示しています。契約締結時や退去時に一読することで、契約内容や原状回復の考え方の理解に役立ちます。
- 納得できない場合や、トラブルが発生した場合には、最寄りの消費生活相談窓口へ相談しましょう。

消費者ホットライン 188 又は 愛媛県消費生活センター (TEL:089-925-3700)