

相談事例

ID：03-03-005

相談タイトル

20年住んでいた賃貸アパートについて

Q：ご相談内容

20年住んでいた2DKの賃貸アパート。喫煙有り。
原状回復等費用として、クロス全面はり替え（負担割合50%）、エアコン内部洗浄（100%負担）、ルームクリーニング（4万円程）等、13万円程の請求された。敷金+家賃の日割り返納分合わせて、14万円ほど納めてあるので、その差額分が返金になると言われている。
妥当な金額なのか。次の入居者から臭いについて何か言われた場合は、室内消臭処理が必要となるのでその時は、別途請求すると言われている。

A：回答

経過年数等を考慮した場合、クロスは6年で残存価値が1円となるような負担割合で算定するとなっている。一方で、喫煙の場合、通常の使用の範囲を超えていると判断され、借り主が負担すべきとなっています。
エアコンの内部洗浄については100%負担でもやむを得ないと思われませんが、クロスの全面はり替えについては負担割合について減額交渉の余地があるかもしれません。
クロスはり替えについて交渉するのであれば、金額の目安として、他の業者から見積もりを取り用意しておくことも良いと思います。
室内消臭処理については、次の入居がいつになるのかわからないので、そのあたりも含めて話し合い、決まった内容については書面で残しておいて下さい。