

相談事例

ID: 03-03-008

相談タイトル

賃貸住宅退去に伴う原状回復義務（退去修繕）について (6)

Q：ご相談内容

法人契約していた物件を退去することになった。新築当初から22年間入居しており、入居者が喫煙したこともあるが、539,000円請求がされた。国土交通省の原状回復をめぐるトラブルとガイドラインをもとに経年劣化について交渉したところ値引きされたが444,400円請求されている。部屋は1K（26.71㎡）で、請求の内訳は、天井・壁クロスの貼替え、クローゼット施工代、床CF貼替え、フローリング床交換、コーキング打替え、キッチン扉修理、カーテンレール修理、ハウスクリーニング、エアコンクリーニング、消臭消毒、消耗品・管理費、この金額が妥当なのか。

A：回答

経年劣化の部分と喫煙していたという部分の原状回復にかかる取扱い上の明確な線引きはありませんので、こちらで、費用の妥当性についての判断は難しいものと考えます。

ひとつの目安として、同一の改修工事内容で他の業者に見積をして貰い、総額の妥当性を掴んでおき、後はそれぞれの改修部分ごとに、「ガイドライン」等に基づき、負担割合等を考慮し、トータル額の目安を出してみてもいいと思います。

見積金額が請求金額を大きく下回るようであれば、単純に見積を根拠に交渉する余地はあると考えます。また消耗品・管理費は何の費用か不明とのことなので、その部分は再度不動産業者に説明を求め、確認・納得していただくのが良いと思います。