

相談事例

ID: 03-03-010

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 (8)

Q：ご相談内容

10年近く住んでいた賃貸物件で、退去に伴う原状回復費用として25万円程の請求がある。新築入居ではなく入居時から換気扇は黄ばんでおり、トイレのレバーが緩かったり、トイレ、洗面所、浴室が汚かった。風呂釜は汚く使ったことが無い。

入居4年目くらいのときには、タンスを置いてあった部分の壁面のカビがひどく、タンスの中身までカビだらけになってしまったことがある。大家さんは何か相談しても対応してくれないので、そのままになっていた。原状回復に伴う請求金額は妥当なのか。原状回復に伴う修繕費用は支払わなければならない義務なのか。

A：回答

（賃貸住宅の退去に伴う原状回復については、国土交通省で発している「原状回復のガイドライン」が基本的な扱いになることを説明。）

クロスについては6年で残存価値が1円になるような負担割合で算定します。平方m単位が望ましいが、借り主が毀損した箇所を含む1面分のはり替え費用はやむを得ないとされています。ただし、手入れが不十分であったためにカビが拡大してしまった場合には、借り主の管理不十分ということから、借り主が負担すべきと考えられています。

いずれにしても、交渉は必要になると思います。双方で歩み寄りが難しいようであれば、第三者の方を交えての話し合いも検討されてはと考えます。