

相談事例

ID：03-03-032

相談タイトル

娘家族が住んでいた賃貸物件の原状回復について

Q：ご相談内容

3年程居住し先月末に退去した賃貸物件。もともと事務所として使っていた物件を居住用として貸し出すようになったもの。湿気がひどく、カビが原因でクロスも自然とはがれており、床もフカフカ浮いている。他の居室の床にソファを移動したときの傷がある。退去立ち会い時に不動産業者社長と事務員が確認し、クロスについては責任はないが、床については貼り替えの必要があるので、5万円は用意しておくように言われた。その後、見積もりにより20万円程かかることがわかった。見積もりを確認したところ、床の張り替えではなく、CFへの張り替えになっており、また、単価が一般よりも高い気がする。他の業者で見積を取ったが半額位でできると言われた。どのように対応したらよいか。

A：回答

国土交通省で発している「賃貸住宅の退去に伴う原状回復のガイドライン」では、賃借人の負担となるのは、故意・過失や善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等について負担すべき費用とされています。現在の床仕上げ材が不明ですが、CF（クッションフローア）貼りにするとすると、ソファを移動したときに生じた傷以外の部分も一緒にCF貼りにすると思いますので、現状回復という視点からは過大な修繕になると思われますので、現在の床材と同一での修繕やCF貼りとする事で過大となる費用部分などについて十分に説明を受けていただく必要があると考えます。

退去立ち会い時に口約束でも、5万円と言われているのであれば、一義的にはそのことも主張されて良いと思います。単価が高いことについては、他の業者でとった見積書なども説明し、見積りで得た単価を根拠に減額の交渉を行って下さい。