

## 相談事例

ID：03-03-038

### 相談タイトル

### 賃貸住宅退去に伴う原状回復について

#### Q：ご相談内容

賃貸借契約締結時にクリーニング代6万円を支払い済み。敷金はない物件。退去に伴う立会い時に以下の内容の指摘があった。  
①管理が不十分との理由によりエアコンの内部洗浄代を請求された。②壁紙に身に覚えのない塗料がついていたことで、「落書き」ということで保険会社に請求するようと言われた。③クロスは全面貼り替えとなるということで退去者（相談者）に負担割合半分の支払いを求められている。退去立会い時に上記の内容について書かれた書類にサインをしてしまっているが、納得できない部分も多く、支払わなければならないものか聞きたい。

#### 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「原状回復のガイドライン」を発出していますので、基本的な考え方についてはガイドラインを参考にして下さい。原状回復については、基本として経年劣化や通常損耗については対象外となり、入居されていた方の故意・過失や善管注意義務違反による損耗について対象となるものです。エアコンについてはタバコなどを吸われてなく、通常の使用をしていたのであれば、内部洗浄についてはグレードアップにあたるため、貸し主の負担と考えられています。また、クロスの貼り替えについては、故意で落書きをしたのであれば、その部分については借り主の負担となりますが、全面貼替えは対象にはならないと考えます。クロス貼り替えの負担割合は、貼替えの負担をする場所を特定し、入居時に新品（貼り替えばかり）だったとしても、6年で残存価値が1円になるように考えるものです。相手の要求に納得していないのであれば、その旨貸主側に伝え、交渉を行っていただくこととなります。原状回復費用の見積り等が提出されたら、内訳などの内容を確認した上で、協議を行って下さい。