

## 相談事例

ID：03-03-044

### 相談タイトル

賃貸住宅退去に伴う現状回復について

### Q：ご相談内容

母が10年間入居していた賃貸物件を退去するにあたり約20万円の見積が届いた。当初、口頭ではあるが10万円くらいと言われていたが見積金額が高く驚いた。見積の内訳は、修繕工事費12万円、クリーニング代4万8千円、諸経費3万2千円。修繕工事費のうちキッチンシンクとガス台部分の交換費用が10万円弱、和室4.5帖畳表替え25,500円。諸経費は運搬費27,000円等が含まれている。家主からは20万円を折半でとのことで、10万円を先に振り込まないと修繕工事が出来ないと言われている。築年数はかなり経過している2DKの戸建て住宅。キッチンシンクとガス台部分は多少サビが出ているが交換する程ではないと思う。設備についてネットで調べてみたところもっと安価な物もあり、グレードアップのように感じる。家主と交渉してみてもよいか。

### A：回答

現状回復の取扱いは、賃貸借契約書に特約事項として記載されている事もありますので、一度契約書を確認していただく必要があります。国土交通省では「現状回復をめぐるトラブルとガイドライン」という指針を発していて、ガイドラインでは畳の表替えについては家主負担が妥当とされています。また、キッチンシンクとガス台部分についても、故意や過失等により破損したものでなければ、入居者負担で交換をする必要はないと考えられます。グレードアップにあたるのであれば、やはり家主が主に負担することが妥当と考えられます。そのことを含め、家主と交渉を持つことは可能と考えます。なお、交渉が難航する場合や進まない場合には、弁護士による無料法律相談も実施していますので利用して下さい。