

相談事例

ID：03-03-048

相談タイトル

賃貸物件の原状回復（喫煙）について

Q：ご相談内容

賃貸物件から昨年12月に退去した。原状回復、クリーニング費用で20万程度の請求をされている。妥当な金額なのか知りたい。賃借人は身体に障害のある者でたばこを吸っていた。
20万の内訳としては、間取り2DKのルームクリーニング（ヤニ）36,300円、エアコン内部クリーニング（ヤニ）8,800円、各室壁・天井等のクロス貼替え105,000円、床CF張替え56,000円、他。現状回復費用として妥当な請求金額なのか。

A：回答

喫煙が原因で居室全体がヤニで変色したり臭いが付着した場合、居室全体のクリーニングとクロスの張り替え費用は、通常の使用の範囲を超えているとして、借り主が負担するべきものとされています。ただし、壁のクロスや床のCFは通常損耗・経年劣化として、6年で残存価値が1円となるような負担割合が適用されますので、臭いやヤニの処理は別ですが、単にクロスやCFの張替えについては、負担割合が適用できると思いますので、その部分まで含まれている請求金額であれば交渉することは可能と考えます。また、玄関の蝶番調整や集合ポストについても、故意・過失による毀損でなければ、本来は貸し主が負担すべき部分ではないかと考えますので、減額等の交渉は可能です。なお各所のグレードアップ改修することは、貸し主が負担すべき部分なので、経年劣化の部分も考慮してもらいつつ、負担割合を減らしてもらおうような交渉を行えばと考えます。