

# 相談事例

ID：03-03-049

## 相談タイトル

退去後2ヶ月して届いた20万円超の現状回復請求について

### Q：ご相談内容

退去立ち会い時は、大家さんもきれいに使っていると言っていたのに、退去して2ヶ月後にクロスの全面張り替え、建具の交換等20万円超の請求が届いて驚いている。大家さん（不動産業者）は業者に支払い済み。工事も完了している。宅建業協会、消費生活センター等にも相談したが不当な請求だと言われた。大家さんにはお世話になったので、もめるつもりは無いが、妥当な負担金額を計算して出して、その金額を支払うこととする交渉をしたい。新築で入居し、9年住んでいた。クロスの残存価値は1円だとすると、負担割合はどのくらいが妥当なのか。故意で毀損したのは一部（テーブルを立てかけていた汚れ等）だけである。

### A：回答

（国土交通省で発している「原状回復のガイドライン」について説明。）  
相談者の方が理解しているとおり、クロスに関しては借り主に原状回復義務が生じている場合、費用負担について6年で残存価値が1円になるような表を参照し、負担割合を考えることとなります。9年経過しているので、そのことからすれば残存価値は1円であり、負担割合もほぼ無しとなります。  
今回、このガイドラインを下に、現状回復費用を全く支払わないという姿勢で話し合いを行うと、話し合いが平行線になる可能性がありますので、故意・過失で毀損してしまった箇所については負担する意思がある場合、請求されている金額の内訳を確認し、故意・過失で毀損した箇所の壁1面分は負担するなど、相談者の方も譲歩できることを考慮して交渉されたほうが良いと考えます。大家さんも、改修工事費が大きいことに驚いているということだと、工事費自体の妥当性も検証されるべきだと思いますので、大家さんと改修施工業者の間でもう少し金額の交渉をするなどをお願いしてはと思います。