

相 談 事 例

ID : 03-02-054

相談タイトル

入居した賃貸住宅の当初からの傷等の扱いについて

Q：ご相談内容

築35年の賃貸住宅。大家さんと直接の契約及び管理物件。大家さんが高齢ということもあり、契約前の立会も特に一緒に来てくれる事もなく、現状の物件状況の確認もしてくれていない。その様ななかで、古いということもあり、室内各所に傷があったり、クッションフロアー、襖、壁等にかなりひどい汚れもある。前入居者による退去修繕もほとんどなかったものと思われる状況なので、相談者自身も退去の時に各所の修繕を要求されるとは思っていないが、現状の状況があまりにも傷等がひどい状況なので、何か対応しておくべき事があるのか聞きたい。

A：回答

相談者の方が心配されている内容が、退去時の原状回復義務についてということだと、契約をされた現状での、「入居時の物件状況確認リスト」のようなものを作成し、できれば写真等も撮っておき、それを大家さんに確認してもらってくことが良いのではと考えます。大家さんが現地立会をしてくれることが良いとは思いますが、立ち会わない場合も、現状の物件状況確認リストを示し、状況に相違ないことの署名等を貰っておくことも良い方法と考えます。なお、退去にかかる原状回復義務には、経年劣化・通常損耗は含まれませんので、その扱いに関しても確認されておけばと思います。