



【賃貸住宅退去時の現状回復のトラブルに注意しましょう】

【事例】

6年間入居していたアパートから退去した。その後貸主側から、クロスの貼り替えやフロアのキズの修理、ハウスクリーニング等の費用を敷金から差し引いて返金するとの書面が届いた。修繕の範囲や金額に納得できない。入居時に家賃の2か月分の敷金を差し入れている。家賃の未払いはなかった。

【アドバイス】

★ルール★

借主は賃貸借契約終了時に原状回復を行う義務を負い、借主の故意・過失で賃貸物件に生じた傷や汚れ、損傷等を元に戻す必要があります。ただし、普通に使用して生じた損耗（通常損耗）、年月の経過による損耗（経年変化）、借主の責任によるものでない損傷は原状回復を行う義務はありません。

★トラブルを防ぐために★

契約前に契約書類の記載内容をよく確認しましょう。国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」と異なる内容が特約で定められている場合があります。また、入居時には賃貸物件の状況をよく確認し、気になるキズ・汚れは日付を入れた写真に残しておく、入居中の水漏れや設置されていた機器の故障など、トラブルが起きたらすぐに貸主側に相談しましょう。最後に、退去時の明け渡しの確認の際は必ず立会いし、原状回復費用の請求書が来たら内容を契約書と照らし合わせ、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう。

【問題】

賃貸アパートを退去する際、入居時からあったキズは現状回復する義務はない。

【答え】 ○

入居時からあるキズや汚れは現状回復する義務はありません。そのため退去時に当初からあったものと証明できるように、入居時に日付を入れた写真に残しておくといでしょう。

身に覚えのない請求や、不審な電話・メールなど、お困りの際は

[鎌ヶ谷市消費生活センター](#)にお気軽にご相談ください。

場所：鎌ヶ谷市役所2階商工振興課内

電話：047-445-1246

時間：平日（土日祝日・年末年始除く） 10時～12時 13時～16時

