

# くらしの安心情報

情報ファイル NO.273

令和7年4月10日

賃貸アパートを退去後、貸主から原状回復<sup>1</sup>費用として高額な請求がありました。請求内容に納得がいけないのですが...

## 相談内容

【相談者 30代 女性】

約3年間住んだ賃貸アパートを退去しました。退去時に不動産会社に問い合わせたところ、新型コロナウイルス発生以降は立会いをしていないと言われ、一緒に確認ができませんでした。後日届いた精算書には、居室全体の壁紙の張替え代及びクリーニング代として、25万円が計上されていました。壁紙は入居時から汚れており、請求内容に納得がいきません。

1「原状回復」とは、借主の故意・過失等により生じたキズや汚れ、借主が通常とは言いえないような使用をしたことで生じた損傷等を元に戻すことをいいます。賃貸借契約が終了した時、借主は原状回復を行う義務を負います。

## 対処方法

賃貸物件の退去時に、キズや汚れ等の原状回復費用を、借主と貸主のどちらが負担するかについてトラブルになることがあります。国土交通省が定める「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン<sup>2</sup>」では、年月の経過による損耗や、普通の使い方をしていても発生するキズや汚れ等の修繕費用は、原則として借主が費用を負担する必要はないと示されています。

2 ガイドラインの詳細（国土交通省ウェブサイト）

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)

- ・相談者には、契約時の特約条項など契約書を確認されたうえで、国土交通省のガイドラインを参考に貸主側に説明を求め、費用負担について話し合うよう助言しました。
- ・トラブル防止のため、契約をする前に契約内容についてよく説明を聞き、特に禁止事項、退去する際の費用負担に係る事項は必ず確認しましょう。
- ・入居時には、賃貸住宅の状況をよく確認し、エアコンなどの備え付けの設備が動作するか、壁等にキズや汚れがないか、貸主側と一緒に状況を確認し、写真やメモなどの記録を残しておきましょう。
- ・退去時には、入居時と同様に、できる限り貸主側と一緒に賃貸物件の現状を確認し、精算内容に納得できない点は、貸主側に説明を求めましょう。

万が一トラブルにあったら、一人で悩まないで、早めに最寄りの消費生活センターにご相談ください。（消費者ホットライン「188(いやや)」へ）

「原状回復」費用は 円です。



発行：くらしの安心ネットとやま（事務局：富山県消費生活センター）

富山本所（県東部にお住まいの方）TEL：076-432-9233（消費生活相談）

076-433-3252（消費者金融・多重債務相談）

高岡支所（県西部にお住まいの方）TEL：0766-25-2777（消費生活相談、消費者金融・多重債務相談）

消費者ホットライン 局番なし「188(いやや）」（お近くの相談窓口につながります。）