

## 賃貸住宅の「原状回復」 トラブルに注意

住み始める時から「いつか出ていく時」に  
備えておこう！

賃貸住宅に関する相談は、全国の消費生活（消費者）センターに毎年3万件以上寄せられています。そのうち、退去時の「原状回復」に関する相談は約4割を占め、引越シーズンの2月～4月に増加しています。賃貸借契約は長期間にわたるので、賃貸住宅のキズや汚れを借主と貸主のどちらが修繕しなければならないのか、はっきりせずにトラブルになることがあります。トラブルを防ぐにはどうしたらよいのでしょうか。

### ① 「原状回復」とは？

借主の故意や過失によって生じた住宅のキズや汚れ（損傷）等や、無断で現状を変更したときに、借主がもとに戻すことをいいます。しかし、普通に使っていて生じた損耗や、年月の経過による損耗・毀損（きそん）については、原状回復を行う義務はありません。

#### 借主負担

- ◆借主の責任によって生じた汚れやキズ
- ◆故障や不具合を放置した汚れやキズ  
→借主が結露を放置したため拡大したシミやカビ、清掃を怠ったため  
の台所の油汚れ など

#### どちらの負担？



#### 貸主負担

- ◆経年変化
- ◆通常損耗  
→壁に張ったポスターの跡、家具の設置によるカーペットのへこみ、日照になどによる畳やクロスの変色 など

## ② 「原状回復」トラブルになりやすいのはなぜ？

賃貸借契約は長期間にわたることが多く、退去時には相当の時間が経過しています。

そのため、入居時の状況がわかるような記録が残っていないと、問題となっている損傷等が通常損耗や経年変化にあたるかどうか、客観的な判断が難しいことがあります。

## ③ 相談事例

### 【事例1】

敷金礼金不要のアパートを退去したら、契約書と異なるエアコン清掃代や入居前からあったフローリングのキズの修繕費用まで請求された。

### 【事例2】

20年以上住んだマンションを退去した際、入居時から付いていたキズについて「最近付いたものだ」として修繕費用を請求された。

### 【事例3】

敷金礼金不要のアパートを退去した際にシャワーヘッドの交換費用を請求され、入居時から不具合があったと伝えたと証拠がないと言われた。



入居時

退去時

誰の負担？



## ④ 消費者へのアドバイス～トラブルを防ぐために

1. 契約前に、契約書類の記載内容(「特約」には特に注意)をよく確認しましょう！
2. 入居時には、賃貸物件の現在の状況をよく確認し、記録(写真など)に残しましょう！
3. 入居中にトラブルが起きたら、すぐに貸主側に相談しましょう！
4. 退去時には、精算内容をよく確認し、納得できない点は貸主側に説明を求めましょう！

★賃貸専門の相談は……

○賃貸ホットライン(東京都住宅政策本部) 03-5320-4958

(出典・参考 国民生活センター、東京都住宅トラブル防止ガイドライン再改訂版)

# 杉並区立 消費者センター

## 相談専用 03-3398-3121

相談受付時間 午前9時～午後4時(土曜・日曜・祝日・12/29～1/3は休み)

