

# 知っておきたい！ 賃貸住宅 退去時トラブル

Q1：「原状回復」ってなに？

Q2：きれいに住んでいたつもりなのに  
これって私が払わないといけないの？

Q3：敷金は返してもらえるの？

Q4：原状回復費用  
貸主・借主どっちが負担？

Q5：そもそも部屋（家）を借りる時に  
気を付けることはなに？



次のページへ

## Q1 「原状回復」ってなに？

### ● 原状回復とは

賃貸契約が終了した時、借主が建物や設備等を元の状態に戻すことを「原状回復」と言います。ただし、契約時に特約（当事者間で合意した特別な約束）がない限り、社会通念上通常の使い方をしていれば、入居当時の状態より悪くなっていたとしてもそのまま返せばよく、借りた当時の状態に戻すことではありません。

※特約の内容によっては個別の判断が必要な場合もあります。

### ● 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

国土交通省はトラブルの未然防止の観点から、原状回復の費用負担のあり方等について一般的な基準をガイドラインとして公表しています。

場所や設備ごとに貸主・借主の負担区分の例を示していますので話し合いの参考にしましょう。

※『「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について』（国土交通省ホームページ参照）

## Q2 きれいに住んでいたつもりなのに、これって私が払わないといけないの？

### ● 費用負担の考え方

損耗やキズが、借主の手入れや管理が悪く、発生、拡大したものと考えられる場合（善管注意義務違反）や、通常の使用による結果とはいええない場合（故意・過失）には、借主が修理費用を負担する必要があります。

⇒すべての場合において全額負担となるわけではありません

- ・負担割合は新品の状態から経過した年数によって変化します。  
経過年数が長いほど借主の負担割合が小さくなります。
- ・負担範囲は修理が可能な必要最低限の施工単位を基本とします。

## Q3 敷金は返してもらえるの？

### ● 敷金とは

家賃の滞納や借主負担部分の修理費用に充てるため、入居時に貸主に預けるお金のことです。契約終了後、修理費用が生じたときに敷金で精算されることが一般的です。

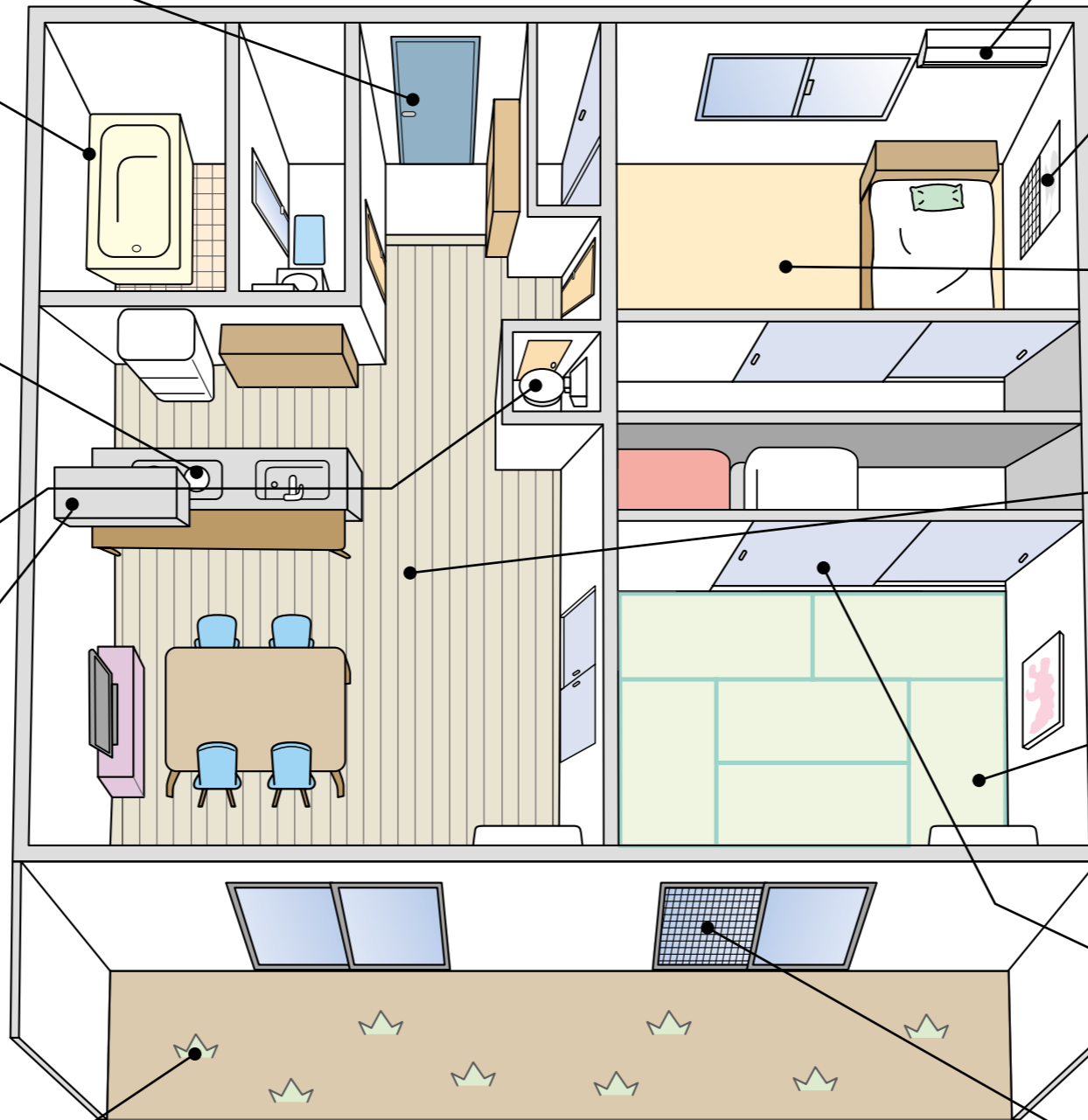
修理費用を差し引いて残った金額は返金されますが、修理費用が敷金を上回るときは不足分を請求されます。

# Q4 原状回復費用 貸主・借主 どっちが負担？

★青字は、貸主負担・赤字は、借主負担

## 負担区分の例

原状回復にかかるガイドライン（H23.8改訂版）による考え方



### 鍵

鍵の取替え（破損、鍵の紛失がない場合）  
 鍵の紛失、破損による取替え

### 設備

浴槽、風呂釜等の取替え  
 破損等はしていないが、次の入居者確保のため行うもの

風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等  
 使用期間中に清掃・手入れを怠った結果、汚損が生じた場合

ガスコンロ置場、換気扇等の油汚れ、スス  
 使用期間中に清掃・手入れを怠った結果、汚損が生じた場合

設備機器の故障、使用不能  
 機器の寿命によるもの／経年劣化による自然損耗  
 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損

消毒（トイレ・台所）

### 壁・天井

台所の油汚れ  
 使用後の手入れが悪くススや油が付着している場合

テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）

壁、天井のタバコ等のヤニ、臭い  
 クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）

エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡  
 クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食

くぎ穴、ネジ穴  
 重量物をかけるために開けた下地ボードの張替が必要な程度のも

画鋲、ピン等の穴

下地ボードの張替は不要な程度のも

### その他

賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

全体のハウスクリーニング（専門業者による）  
 借主が通常の清掃を実施している場合

・これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。  
 ・本例示で貸主負担となっても、特約により合意されている場合は、原則、借主負担となります。  
 ・例示以外の箇所については、損耗等の内容・程度に応じて、原状回復費用負担の考え方にに基づき、個別に判断します。  
 ・入居中の小規模修繕については、契約書に「借主の負担において行うことができる」と定められている場合があります。

### 設備

エアコンの内部洗浄  
 借主の管理の範囲を超える部分

### 壁・天井

カビ、シミ、汚れ  
 結露を放置したことにより拡大したもの  
 壁に貼ったポスターや絵画の跡  
 落書き

天井に直接つけた照明器具の跡  
 あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合

### 床（畳、フローリング、カーペットなど）

シミ、カビ  
 飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ  
 （手入れ不足等で生じたもの）

家具の設置によるへこみ、設置跡

フローリングワックスかけ

変色、色落ち  
 日照、建物の構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの  
 借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの

畳の裏返し、表替え  
 特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの

落書き等の故意による毀損  
 引越作業で生じたひっかきキズ  
 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置したことによるもの）

### 建具

ふすま  
 ふすま紙の変色（日照などの自然損耗によるもの）  
 ふすま紙の破れや縁、中骨、引手の毀損

飼育ペットによる柱等のキズ・臭い

網戸の張替え  
 破損等はしていないが次の入居者確保のために行うもの

地震で破損したガラス

網入りガラスの亀裂  
 構造により自然発生したもの

## 契約から退去まで（賃貸借契約の流れ）

物件（部屋）の確認 …… 特に、設備（水回り、照明器具等）や周辺環境

入居申込みと貸主の承諾 …… 入居申込み手続き、重要事項の全体像の説明  
 …… 重要事項説明書の交付と正確な説明を受ける  
 （宅建業者による媒介・代理の場合）

契約の締結 …… 賃貸借契約書の作成・締結・交付（契約書は保存する）  
 家賃・敷金・媒介手数料等の支払い  
 鍵の受取り（物件引渡し）

契約書の確認：「原状回復」「敷金返還」「特約（当事者間で合意した特別な約束）」については、しっかり説明を受け、納得してから署名捺印する

入居 …… 入居の部屋の状況確認

整備状況や汚れや傷などを記録し、写真を撮っておくと、退去時の交渉に役立つ

契約の更新 …… 更新手続き（合意更新契約書の作成等）  
 （特約がある場合の更新料支払い）

契約の終了 …… 借主からの中途解約  
 期間満了による契約の終了

退居 …… 明渡し時の部屋の状況確認  
 鍵の返却

敷金の精算 …… 敷金の精算（**原状回復費**含む）手続き

## もし、トラブルが生じたら

### ● 貸主側との話し合い

原状回復についての請求や明細の内容が納得できない場合、貸主側と話し合いましょう。話し合いで解決できないときは、次のような解決方法があります。

### ● 紛争解決の方法

**裁判所での調停**・・・簡易裁判所において調停委員の仲介のもと、当事者間での話し合い。

**少額訴訟制度**・・・簡易裁判所での「60万円以下の金銭支払い請求」を求める訴訟に限られ、原則1回の裁判で判決が出ます。簡易裁判所に専用書式があり、法律の専門知識が無くてもできる簡単で、早くて、安い裁判。原状回復のトラブル解決に適しています。

## 専門の無料相談先

(一財) 不動産適正取引推進機構 **☎ 03-3435-8111(代)**

滋賀県不動産無料相談所 **☎ 077-526-2267**

## お問い合わせは

滋賀県消費生活センター **☎ 0749-23-0999**

9:15～16:00 土日も相談を受け付けます(祝日・年末年始を除く)  
〒522-0071 滋賀県彦根市元町4-1 FAX 0749-23-9030

【滋賀県消費生活センターホームページ】

<http://www.pref.shiga.lg.jp/c/shohi/>

滋賀県消費生活センター

検索

インターネット相談も受付中!



【滋賀県消費生活センター公式Twitter】

@shiga\_shohi

消費者注意情報や暮らしに役立つ情報を発信中!



消費者ホットライン

い や や  
**☎ 188**

お近くの消費生活センターにつながります

滋賀県消費生活センター 2019年1月 発行