

## ～消費者注意情報～

## 賃貸アパート退去時に高額な原状回復費用を請求された！ ～契約書や費用の内容等をよく確認しましょう！～

(令和8年3月18日)

## 相談事例

ペット飼育可能な賃貸アパートで、小型犬1頭を室内で飼育していた。5年居住後転居したが、原状回復費用として24万円の請求書が届いた。内容を見ると、ペットによる汚損・破損などに対する修繕費用だった。契約書には、ペットによる汚損・破損は全額借主負担との特約があるが、納得できない。(20歳代 男性)



### ココに注意！・・・東京都消費生活総合センターからのアドバイス

#### ★ 退去時の原状回復に関するトラブルが目立ちます。

都内消費生活センターには、賃貸アパートに関する相談が、毎年多数寄せられています。特に20～30歳代の方からの相談が多く、その中でも、原状回復に関するものが目立ちます。

**原状回復とは、通常使用の損耗や経年変化以外の故意・過失等により生じてしまった傷や汚れを復旧させることを言い、元のきれいな状態に完全に戻すわけではありません。**

また、一般的に、**ペットによる汚損・破損、結露の放置により拡大したカビ・シミや煙草等のヤニ・臭いなどは、通常の使用を超える損耗と判断**されています。



#### ★ 契約書や原状回復費用の内容等をよく確認しましょう！

原状回復について、入居時に交わした契約書に退去時のクリーニングに関する特約が記載されている場合は、その特約に従うことになります。ペット飼育可能物件の場合も、ペットによる汚損等について特約を定めているケースが多いので、契約書をよく確認しましょう。なお、ペット飼育禁止物件の場合は、契約違反となるのでペットに係る原状回復費用は借主の負担となります。

**原状回復費用を請求された場合、負担部分や経過年数を考慮し交渉する余地はあるので、費用の内容等について、納得がいくまで説明を求めると良いでしょう。**

また、退去時の状態がどうであったかを後日証明することは難しいので、**貸主に対して退去時の立ち会いと確認は必ず求めましょう。**その際、日付記録のある写真撮影等をしておくとうれです。

原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のために、国土交通省が作成したガイドラインがあります。

\*参考\* 国土交通省：「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）

[https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku\\_house\\_tk3\\_000021.html](https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku_house_tk3_000021.html)

#### ★ ご相談は、お近くの消費生活センターへ！

退去に伴う原状回復の精算内容をよく確認し、納得がいかない場合には、貸主側に説明を求めましょう。お困りの際は、消費生活センターにご相談ください。

東京都消費生活総合センター 03-3235-1155  
お近くの消費生活センター 局番なし 188(消費者ホットライン)

○消費生活に関わる東京都の情報サイト「東京くらしWEB」 <https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/>

○悪質事業者通報サイトへ情報をお寄せください。 <https://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.lg.jp/tsuho/>

寄せられた情報は、悪質事業者の指導や処分に役立つほか、都民の皆様への情報提供、啓発につながります。

