

～消費者注意情報～

賃貸アパートの原状回復費用の請求額にびっくり！
～精算内容をよく確認！退去時は写真撮影をおきましょう！～

(令和7年3月4日)

相談事例

3年間居住した家賃 79,000 円の賃貸アパートを3か月前に退去した。退去時の立ち会いを貸主に求めたが、「行けない」と言われ、その際、「原状回復費用は、入居時に納めた敷金（1か月分）で足りる」と言われた。ところが、先日、原状回復費用の追加分として68,000円の請求書が送られてきた。内訳としてエアコンクリーニング、クロス全面貼り替えなどが記載されていたが、通常の使用の範囲で居住していた。敷金で精算になると言われたのに、追加請求を受け納得がいけない。

(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、通常使用の経年劣化以外の故意・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。賃借人が原状回復を求められる例として、結露の放置により拡大したカビ・シミや煙草等のヤニ・臭いなどがあげられます。

事例のような予想外の追加請求を受けたというものや、つけた覚えのない傷や汚れ等の原状回復費用を請求されたなど、退去時に遭うトラブルは様々です。

★ 入居時・退去時には写真などの記録を取っておきましょう！

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です。そのため、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りです。

入居時に気になる箇所がある場合も、記録に残しておくことで退去時のトラブル回避の一助になります。また、原状回復については、契約書に退去時のクリーニングなどに関する特約が記載されていることがあり、その場合はその特約に従うことになります。契約前に書面をよく読んで、わからないことや気になることは、納得がいくまで説明を受けておきましょう。

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。一読しておくとうりでしょう。

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/jutakukentiku/house/jutakukentiku_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、納得がいけない場合には、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)

<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/honjin-form.html>

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。

