

賃貸住宅の原状回復

賃貸住宅で最も多いトラブルが「原状回復」です。特に修繕費用が高額になるほど借主、貸主間に行き違いを生じて問題が深刻になりやすく、これは賃貸住宅の原状回復に対する理解・知識不足が大きな原因とも言われています。

原状回復の考え方とは

賃貸住宅における現状回復義務とは、その住宅を入居時の完全な状態に戻すことではなく、借主の故意・過失により生じた住宅の汚損、もしくは無断で原状を変更した場合に負う責任の範囲とされています。(原状回復ガイドラインより)



借主負担の具体例

- ① 飲みこぼし等を放置したカーベットのカビ・シミ
- ② 結露を放置したことにより拡大したカビ・シミ
- ③ クーラーからの水漏れを放置したことによる壁の腐食
- ④ 台所の油污れ、冷蔵庫下のサビ跡
- ⑤ 引越作業・キャスター付きイス等によるフローリング等の傷
- ⑥ ベットによる柱等の傷
- ⑦ 借主の不注意により雨が吹き込んできたような場合のフローリングの色落ち
- ⑧ 風呂、トイレ等の水垢、カビ等
- ⑨ 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
- ⑩ 物をかけるためにあけた壁等の釘穴、ビス穴で下地ボードの張替えが必要なもの
- ⑪ 天井に直接付けた照明器具の跡

貸主負担の具体例

- ① 家具の設置による床・カーベットのへこみ、設置跡
- ② テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(電気ヤケ)
- ③ 壁に貼ったポスター等によるクロスの変色、日照など自然現象によるクロス・畳の変色
- ④ フローリングの色落ち
- ⑤ 主所有のエアコン設置による壁のビス穴・跡
- ⑥ 下地ボードの張替が不要である程度の画紙・ビンの穴
- ⑦ 耐用年限到来による設備・機器の故障・使用不能
- ⑧ 構造的な欠陥により発生した畳の変色
- ⑨ フローリングの色落ち
- ⑩ 網入りガラスの亀裂
- ⑪ 特に破損等していないものの、次の入居者を確保するために行う畳の裏返し・表替え
- ⑫ 網戸の交換、浴槽・風呂釜等の取替え、破損・紛失していない場合の鍵の取替え
- ⑬ フローリングのワックスかけ
- ⑭ 台所・トイレの消毒
- ⑮ 専門業者による全体のハウスクリーニング



それでもトラブルが続くならば



(財)不動産適正取引推進機構発行の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」又は(社)北海道宅建物取引協会発行の「原状回復の手引き」等を参考に話し合いをする。消費生活センターの窓口へ相談する。それでもまだ解決がつかない場合は、少額控訴制度(60万以下の場合)や民事調停を利用する方法等があります。