

# これでわかる!

## 賃貸住宅を退去する時の 原状回復のポイント

退去時に請求される  
費用について  
理解できました!

無断で部屋のリフォームや  
修繕をしてはいけないことが  
わかりました!

部屋の使い方  
で注意する  
ポイントが  
わかりました!

部屋の傷の修理代を  
賃貸人と借人のどちらが  
負担するかわかりました!



入居前・入居中・退去時の対応ポイントは中面で!

# （原状回復とは・・・）

賃貸住宅を退去する時、法律（民法）では、  
部屋の中であなた（賃借人）が壊したり、傷つけたりした所を修繕する必要があるとされています。

これを「原状回復」と言います。多くの場合、賃貸人や管理業者の立ち会いのもとで、  
部屋や設備をどの程度修繕する必要があるか点検します。

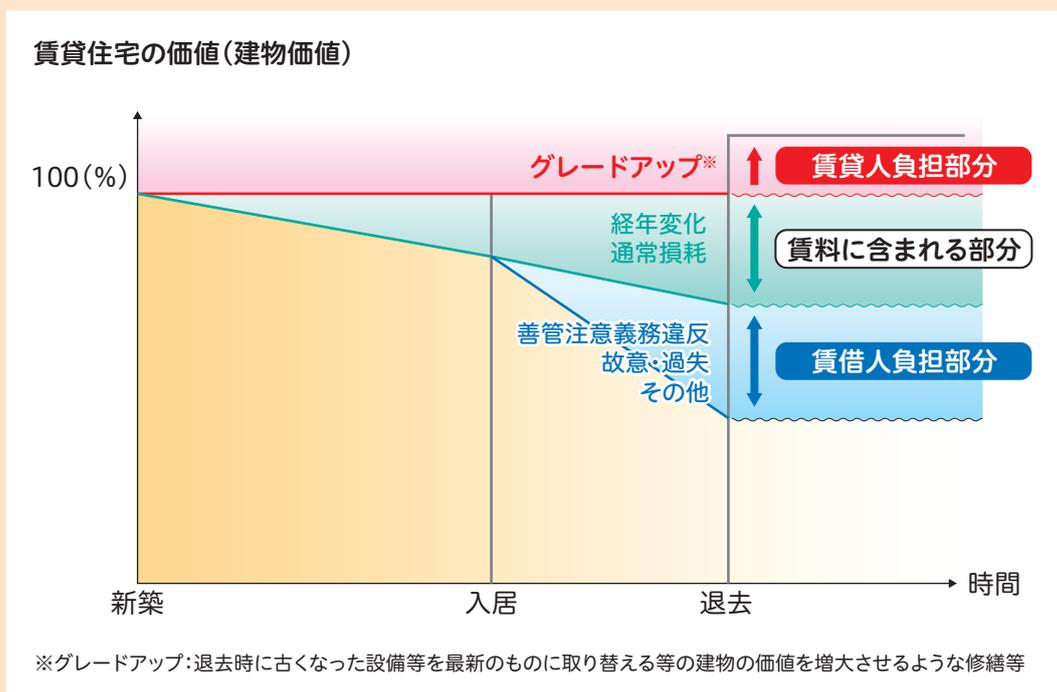
入居時に支払った「敷金」は、修繕費用等を差し引いた上で賃貸人から返還されます。  
修繕費用が「敷金」よりも多くかかる場合は、不足分を払わなければなりません。

国土交通省が作成している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、

退去時に部屋を修繕する費用を賃借人が負担するのか、  
賃貸人が負担するのかについて、一般的な考え方を示しています。



## 負担割合の考え方



賃借人が負担する原状回復は、居住中に発生した損耗等のうち、経年変化や通常損耗を除いた、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等の修繕です。

### ポイント

家賃の滞納等がない場合、部屋をキレイに使いえば敷金が返ってきますが、  
使いが悪くて部屋の中を傷つけたり、汚したり、設備を壊した場合、  
退去時に修繕費用を請求されることが一般的です。

# 賃貸人負担 と 賃借人負担 の一例

## ●居室全体

ハウスクリーニング(専門業者による)  
(賃借人が通常の清掃を実施している場合)  
= **賃貸人負担**

## ●天井

照明取付用金具のない天井に賃貸人の承諾  
なく直接つけた照明器具の跡  
(通常の使用を超える)= **賃借人負担**

## ●設備

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  
(善管注意義務違反)= **賃借人負担**

設備機器の故障、使用不能

(機器の寿命によるもの)= **賃貸人負担**

## ●床

家具の設置跡  
(通常損耗)= **賃貸人負担**

## ●水回り

風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等  
(使用期間中の掃除や手入れを怠った結果、  
汚損が生じた場合)  
(善管注意義務違反)= **賃借人負担**

## ●壁(クロス)

冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ  
(いわゆる電気ヤケ)  
(通常損耗)= **賃貸人負担**

## ●壁(クロス)

台所の油污れ(使用後の手入れが悪く  
ススや油が付着している場合)  
(通常の使用を超える)= **賃借人負担**

## ●水回り

ガスコンロ置き場、換気扇の油污れ、すず  
(手入れを怠ったことによるもの)  
(善管注意義務違反)= **賃借人負担**

## ●床

色落ち(日照、建物構造欠陥による  
雨漏り等で発生したもの)  
= **賃貸人負担**



## ●壁(クロス)

エアコン(賃借人所有)設置による  
壁のビス穴、跡  
(通常損耗)= **賃貸人負担**

## ●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におこな  
うもの)= **賃貸人負担**

## ●畳

裏返し、表替え= **賃貸人負担**

## ●建具

網入りガラスの亀裂(構造により自然発生  
したもの)= **賃貸人負担**

## ●鍵

鍵の取替え(破損、紛失のない場合)= **賃貸人負担**  
鍵の破損(不適切使用)、紛失による取替え= **賃借人負担**

## 特に賃借人負担になりやすいケース

### ●賃借人の善管注意義務違反や故意・過失の一例

- ・引越作業で生じたひっかき傷
- ・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ
- ・畳、クロスやフローリングへの落書き
- ・飼育しているペットによる壁等の傷



### ●その他通常の使用を超えるような使用の一例

- ・タバコ等のヤニ・臭い
- ・壁等のくぎ穴、ネジ穴(エアコン設置は除く)



## 契約の内容により賃借人負担になるケース

### ●使い方によらずに賃借人の負担とする特約の一例

- ・ハウスクリーニング
- ・エアコンクリーニング



# スムーズに退去するために大切なこと

入居前に、部屋に不具合が無いかを「現状確認書」を用いて確認しましょう。  
もし不具合があった場合は、管理業者や賃貸人に報告しましょう。



「現状確認書(例)」

物件によって負担割合の考え方がガイドラインと異なることがあるので、  
契約書の特約内容をしっかり確認しましょう。

退去時の手続きや一般的な原状回復のルールをきちんと理解しておくことが大切です。  
退去の際は、早めに管理業者や賃貸人に連絡し、手続きをよく確認しましょう。

通常の生活をしていても、物件によってはカビやシミが発生することがあります。  
カビやシミを放置して拡大すると賃借人負担となる可能性が高いので、  
部屋の定期的な清掃や換気を行うことが大切です。

## よくある質問

インターネットを調べていると、高額な原状回復費用を請求された事例があり、自身が退去する時も高額な請求をされないか不安です。

まずは契約内容を確認しましょう。もし、原状回復に関してお困りの場合は、日本賃貸住宅管理協会のホームページで相談を受け付けていますので、ご活用ください。



(公財)日本賃貸住宅管理協会  
ホームページ  
<https://www.jpm.jp/>



特約によりハウスクリーニングが賃借人負担とされている場合、清掃して退去してもクリーニング費用を払わなければならないのでしょうか。

特約の内容を理解し、合意の上で契約をしている場合は特約の内容に基づいて費用の負担を決めることが一般的です。契約内容に不明な点があれば不動産店に確認しましょう。



長く住んだ部屋を退去する際、過失による損傷等があれば、修繕費を全額負担する必要がありますでしょうか。

設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど賃借人の負担を減らすことが一般的です。

室内の設備が故障したので、インターネットで調べた修理業者に修理の手配をしても良いのでしょうか。

原則、賃貸人が指定する修理業者が修理を行います。まずは管理業者や賃貸人に連絡しましょう。勝手に修理を依頼した場合は、賃貸人が指定する業者の見積額を超える部分の費用の負担をさせられる可能性があるため注意しましょう。その他、損害が発生した場合の責任を負うこともあります。



部屋を自分の好みにリフォームしたいのですが大丈夫でしょうか。

また、エアコンを付けたいのですが大丈夫でしょうか。

賃貸人の許可無しにリフォームをしてはいけません。万が一無許可でリフォームをした場合、原状回復費用が高額になることが想定されます。また、エアコンを付けるには賃貸人の事前の許可を得ましょう。取り付けたエアコンは、退去時に撤去する必要があります。



国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)



公益財団法人日本賃貸住宅管理協会