

この春から転勤が決まり、賃貸アパートに入居することになった。賃貸住宅の原状回復に関するトラブルがあると聞いたが、入居時はどのようなことに注意すればよいか。

(30歳代男性)

春は、就職や転勤、進学などで新しい生活が始まる季節です。この時期、消費生活センターには、賃貸住宅の敷金や原状回復に関する相談が数多く寄せられます。

その多くは「入居時から汚れていた壁紙の張り替え費用を請求された」「退去の立ち合い時に説明されなかった費用の請求を受けた」など、貸主や管理会社との間で生じた原状回復に関するトラブルです。

賃貸住宅を退去する際は、汚した場所は清掃し、傷付けた箇所は修繕して返さねばなりません。借りた部屋に、棚やエアコンを備え付けるなどした場合も、撤去して元の状態に戻す必要があります。これらが借り主の「原状回復義務」です。

一方、貸主は原状回復に必要な費用を、借り主に請求することができます。借り主が敷金を預けている場合、貸主は敷金から必要な修繕費用を差し引き、敷金でも足りない場合、借り主に不足分を請求できます。

敷金返還などのトラブルを避けるためには、契約時と入居時の対応がポイントとなります。具体的には、契約書の内容をよく確認して分からない点は説明を求め、納得して契約することです。入居する物件に、汚れや傷があった場合、メモや写真で記録しておくことも大切になります。

退去時に、万が一、トラブルが生じた場合は、入居時の記録と併せて、国土交通省が定めている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考にして、貸主や管理会社と、しっかり話し合しましょう。