

## 国交省がガイドライン改訂

春は転居の多い季節。

借りた部屋を退去する時の敷金返還をめぐるトラブルが絶えない。国土交通省と不動産適正取引推進機構は、修繕費用を貸し手と借り手のどちらが負担するのか、具体例などを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の改訂版をこのほど発行した。よくある事例について同機構の村川隆生調査役に考え方を聞いた。

契約書には借り手が「原状回復」して退去す

## 賃貸退去時の原状回復

クロスの色あせなども

借り手が負担する理由に

ならないという考えだ。

るよう書かれていること  
も多く、具体的な解釈を  
めぐるトラブルが多発  
している。

ただし、借り手の不注意  
で破損したり、掃除を怠  
らなると、借り手の負担となる。  
このほか、トラブルが

多発していること、破損  
を怠らなると、借り手の  
負担となる。このほか、

ておくことが大きな意味  
の判断を仰ぐことにな  
る。現行では三十万円以  
下の金銭の支払いを求め  
る訴えに限られるが、四  
月からは限度額が六十万  
円以下に引き上げられる  
ので、活用できそうだ。

## 負担めぐり絶えぬトラブル

### 入居時のチェックが大切

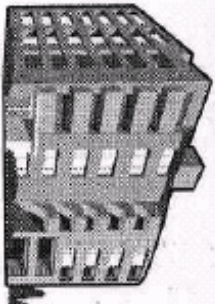
ニング代の請求。ガイド  
ラインでは、借り手がご  
みなどを処分し部屋の掃  
除を済ませる場合、主の  
負担とはならない。業  
者の清掃費用を借ると、  
さらに、入居時に部屋  
も解決できない場合  
布しているところもあ  
る。また畳やの汚れな  
どをチェックし、少額  
訴訟手続きとい

京都新聞記事(2004年3月31日発行分)

# ハウスクリーニング 畳の色あせ たばこのヤニ...

## 賃貸住宅の退去に伴う負担の事例

貸し手が負担すべきと考えられるもの	借り手が負担すべきと考えられるもの	通常の使用によるものではないと考えられるもの
<p>次の入居者を確保するための化粧直し、グレートアップの要素があるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 畳の裏返し・表替え</li> <li>● 網戸の張り替え</li> </ul> <p>いずれも特に破損などしていないが、次の入居者確保のために行うもの</p>	<p>経年劣化・自然損耗・通常使用によるものと考えられるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 家具の設置による床・カーペットのへこみ</li> <li>● 畳の色落ち</li> <li>● フローリングの色落ち</li> <li>● 日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの</li> </ul> <p>たばこのヤニ</p> <p>フローリングで除去できる程度のヤニ</p> <p>テレビ、冷蔵庫などの後部壁面の黒ずみ</p> <p>ポスターや絵画の跡</p> <p>クロスの変色</p> <p>エアコン設置による壁のビス穴、跡</p> <p>鍵の取り替え</p> <p>破損、紛失ではない場合</p>	<p>借り手の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● カーペットに飲み物などをこぼしたことによるシミ、カビ</li> <li>● 台所の油污れ</li> <li>● 結露を放置したことにより拡大したシミ、カビ</li> <li>● 結露が発生しているにもかかわらず、貸し取る壁などに手入れを怠り、壁食など手入を腐食させた場合</li> <li>● クーラーから水漏れし放置したことによる腐食</li> <li>● 冷蔵庫下のさび跡</li> <li>● さびを放置し、床に除去できない汚損などの損害を与えたもの</li> <li>● ガスコンロ置き場、換気扇などの油污れ</li> <li>● 風呂、トイレ、洗面台の水あか、カビなど</li> </ul> <p>壁のくぎ穴、ねじ穴</p> <p>下地ボードの張り替えが必要な程度のもの</p> <p>クーラー(借り手所有)から水漏れし、放置したため壁が腐食</p> <p>天井に直接つけた照明器具の跡</p> <p>あらかじめ設置された照明器具用のコンセントを使用しなかった場合</p> <p>飼育ペットによる柱などの傷</p>



(注) 詳細は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参照