



新生活で住まいを借りる場合、入居時のチェックポイントは？

…「[賃貸借契約編①](#)」のつづき…



無事、引っ越しを終えたAさん。
「さあ、新生活！」と思いきや、
アパートの床に傷を発見！
どうしたらいいだろう…？



げんじょうかいふくぎむ 原状回復義務って…？

かりぬし
借主（部屋を借りる人）が、わざと・不注意で部屋に傷や汚れをつけてしまった場合、借主は退去時に、その傷や汚れをきれいにしなければなりません（[げんじょうかいふくぎむ](#) [かりぬし](#) 原状回復義務）。貸主（部屋を貸す人）は、借主が退去するときに、傷や汚れの有無を確認して、借主が修理や清掃のために負担すべき費用がある場合、その費用を、借主から預かっている敷金から差し引きます。その後、敷金に残額があれば、貸主は借主に敷金の残額を返還します（「敷金」については、「[賃貸借契約編①](#)」もチェック！）。

➤ 借主はどこまで負担しなければならないの？

傷や汚れについて、ちんたいしゃくけいやくしよ
賃貸借契約書等による特別な約束がない限り、借主は、
部屋を借りたときと同じ状態にまで、戻す必要はありません。借主が通常の使い方、住み方をしても、時間の経過とともに、部屋が古くなり、汚れていくこと（[けいねんへんか](#) [つうじょうそんもう](#) 経年変化や通常損耗）は避けられません。

そうした経年変化や通常損耗分の費用については賃料に含まれていると考えられていますので、借主が、傷や汚れのすべてについて修理や清掃をしたり、古くなった物を取り替えたりするための費用を負担する義務はありません。



➤ 貸主負担の例

借主が負担する必要がない費用として、たとえばこのようなものがあります。

① エアコン内部の汚れ

きつえん
喫煙によりたばこの臭いがしみついているなどがなければ、エアコン内部の汚れは借主が通常の使い方、住み方をしても発生するものです。退去時のエアコン洗浄費用は、貸主の負担になると考えられます。



② 冷蔵庫の設置による「電気ヤケ」跡

冷蔵庫を設置している場合、設置場所の後ろの壁紙が黒ずむことがあります（電気ヤケ）。

冷蔵庫は通常の生活をする上での必需品^{ひつじゅひん}ですので、冷蔵庫をつかってできた電気ヤケも通常損耗であり、電気ヤケをきれいにするための費用は、貸主が負担すべき費用と考えられます。

➤ 借主負担の例

反対に、次のような費用については、借主が負担しないといけません。

① 借主の不注意でできたフローリングの傷

借主の不注意でフローリングに目立つ傷をつけてしまった場合には、通常損耗とはいえず、借主の負担となると考えられます。



② 壁にくぎ穴をあけてできた、下地ボードの傷

重いものを掛けるために、壁にくぎ穴をあけ、下地ボードにまで傷をつけてしまった場合、通常の使用方法によるものとは認められず、下地ボードの交換費用は借主が負担すべきと考えられます。一方、ポスター等を貼るために画鋲等を刺してできた小さな穴で、下地ボードが傷ついていないのであれば、契約書に特別な約束がない限り、通常の使用方法によるものと認められます。

入居時に、Aさんがしておくべきことはあるかな？

➤ 写真に記録しよう！

Aさんが入居時に発見したアパートの床の傷は、そもそもAさんがつけたものではありませんので、もちろん、Aさんがその傷の修理費用を負担する必要はありません。



しかし、退去時には、その時にある傷や汚れが、借主が入居する前からあったものか、入居後についたものなのかについて、貸主との間でトラブルになることは少なくありません。トラブルを避けるため、入居時にすでについている傷や汚れの箇所を確認して、日付入りの写真等を証拠として残しておくことが大切です。その上で、貸主や管理会社にメール等の形に残る方法で報告しておくといよいでしょう。

そうすれば、退去時に床の傷はAさんがつけたものではない、と証明することができますね！

➤ 入居時チェックリスト

貸主によっては、入居時の破損箇所^{はそんかしよ}を申告・記録するための書類（「入居時チェックリスト」等）を準備してくれる場合もあります。そのような書類がある場合には、破損箇所を確認・記録して、提出するようにしましょう！



ついに新生活をはじめたAさん。しかし、新生活にトラブルはつきもの。
Aさんはどのように解決していくのでしょうか…？
（賃貸借契約編③につづく…）

担当：金 伽耶、小林 美智、森 琢真、岩並 野乃佳、中矢 仁武