

# 賃貸の退去時の原状回復で 気をつけるべきポイントまとめ

株式会社ロジカルスタジオ  
かわちりゅうや

# 目次

- 原状回復とは
- 原状回復費用の精算について
- 原状回復の責任範囲について
  - 貸主側
  - 借主側
- トラブルを避けるポイント

# 原状回復とは

賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、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・毀損を復旧すること。

①入居者の故意や過失、あるいは不注意によって

生じた損耗については、入居者の責任で元に戻す必要がある

②通常の利用で生じた経年劣化などの損耗が入居者の責任とならない

# 原状回復費用の精算について

原状回復にかかった費用は、敷金から差し引かれる。

退去時の原状回復にかかった費用を差し引き、残りの金額は返還される。

# 【貸主側】原状回復の責任範囲について①

---

借主が生活するうえで自然に発生した損耗については、貸主の負担となる。

- 冷蔵庫やテレビの後部にある壁にできた黒ずみ（電気ヤケ）
- 家具を置いていた部分にできる設置跡
- フローリングや壁紙の日焼け
- ポスターを固定したときに付いた画びょうの穴

## **【貸主側】 原状回復の責任範囲について②**

---

管理会社や大家さんが次の入居者を確保するために行う、  
以下のような原状回復についても貸主の負担となる。

- 畳やフローリング、クロスの張り替え
- 洗面台、浴槽の取り替え
- 鍵の取り替え
- エアコン内部の掃除

# 【借主側】 原状回復の責任範囲について

主に通常の利用による損耗を超えた部分が、借主の負担となる。

- 清掃を怠ったことによる換気扇の黒ずみ、サビ
- こぼした液体を放置したことで生じたフローリングのシミ、カビ
- 引っ越し作業で生じた壁や床の傷
- 室内でタバコ吸ったことにより付いた床や壁の変色、焦げ付き、ニオイ
- ペットの飼育によって発生した引っかき傷やニオイ

※故意や過失による損耗のほかに、手入れ不足による損耗も含まれる

# トラブルを避けるポイント

---

- 契約時に責任範囲を明確にする【特約事項要注意！】
- 入居前に室内の状態を記録する
- 精算額に納得できない場合には絶対にハンコを押さない

もっと詳しく知りたい方はこちら

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)