

2025年3月

消費者情報

八代市（氷川町・芦北町）消費生活センター

電話：0965-33-4162



今月に入り引越し運送業者名の入った緑ナンバーの大型トラックや、黒ナンバーの軽トラックを見かけることが多くなりました。4月からの新しい生活のために転居をするという方も多いのではないのでしょうか。

転居にあたっての今まで住んでいた賃貸アパートの退去の清算について、そして引越し運送契約についてのトラブルをご紹介します。

相談事例

【事例1】賃貸アパートの原状回復（20代男性）

先日賃貸アパートを退去しました。1Kの部屋で10か月しか住んでいないのに約40万円の原状回復費用を請求されました。喫煙していたので、タバコによる汚損のハウスクリーニングと壁紙貼替、エアコンクリーニングをするようです。とても払えないと不動産会社に申出たら、後日別業者の見積りが届きました。見積額29万円から敷金5万円を差し引いた24万円でしたが、それでも高額だと思います。

<助言>

喫煙による汚損の原状回復費用は借主負担となることを説明しました。賃貸契約書を確認してもらったところ、契約書にも借主の負担について明記されているとのこと。国交省原状回復ガイドラインを参考に、または県司法書士会賃貸トラブル解決支援センターへの相談をするなどして交渉するよう助言しました。

<ポイント>

賃貸物件の退去費用については、国交省の原状回復ガイドラインが一般的な基準となります。

① 原状回復とは借りた当時の状態に戻すことではない

退去者が負担しなくていい損耗

- ・経年による壁紙の黄ばみ
- ・畳の日焼け
- ・家具設置によるフローリングのへこみなど

退去者が負担すべき損耗

- ・子供の落書き
- ・物をぶつけた損耗
- ・タバコのヤニ汚れや焦げ跡、臭いなど
- ・ペットによるひどい傷や汚れ

② 故意・過失によって傷つけた個所は、新品価格を負担しなくて良い

残存価格で負担する＝耐用年数に基づいて残存価格で賠償する

「耐用年数」で全部決まっている



