

DATA REPORT 2026

賃貸退去トラブル防止ガイド 2026

国交省ガイドラインに基づく適正な原状回復費用の見極め方

発行日: 2026年3月21日

発行: 株式会社Mycat 「退去費用 払いすぎ診断」

エグゼクティブサマリー

本ガイドの要点

- 国交省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が退去費用の適正判断基準
- 国民生活センターへの賃貸退去トラブル相談件数は年間約1.3万件
- 経年劣化・通常損耗は貸主負担が原則（ガイドライン明記）

賃貸住宅の退去時に発生する原状回復費用をめぐるトラブルは、依然として多くの消費者が直面する問題です。本ガイドでは、国土交通省ガイドラインと国民生活センターの相談事例を基に、適正な退去費用の判断基準と対応方法を整理しました。

退去費用トラブルの実態

国民生活センター「消費生活相談データベース」のデータを基に、退去費用トラブルの現状を把握します。

年間相談件数

1.3万件

平均請求額

18.2万円

ガイドライン認知率

32%

よくあるトラブルパターン

- 経年劣化の借主負担請求：壁紙の変色、畳の日焼け等を借主に請求するケース
- クリーニング費用の二重請求：契約書の特約と退去時の追加請求が重複するケース
- 見積もり根拠不明：内訳なしの一括請求で交渉の余地がないケース
- 敷金返還の遅延：退去後数ヶ月経過しても精算されないケース

出典：国民生活センター「消費生活相談データベース」(2025年度)

国交省ガイドラインの要点

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」は、退去費用の適正な負担区分を定めた最も重要な基準です。

貸主負担（経年劣化・通常損耗）

- 壁紙・クロスの変色、日焼け
- 畳の日焼け、フローリングの色落ち
- 家具設置によるカーペットのへこみ
- 画鋸・ピン穴（下地ボードの張替不要なもの）
- 網戸の張替え（経年劣化の場合）

借主負担（故意・過失・善管注意義務違反）

- タバコのヤニ汚れ・臭い
- ペットによるキズ・臭い
- 引越し作業でつけたキズ
- 結露を放置したことによるカビ
- 釘穴・ネジ穴（下地ボードの張替が必要なもの）

経年劣化の考え方

ガイドラインでは、建物・設備の耐用年数に応じて借主の負担割合が減少するとしています。例えば壁紙（耐用年数6年）の場合、入居6年以上で残存価値は1円となり、借主負担はほぼ発生しません。

出典：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

退去時の対応チェックリスト

退去前（1ヶ月前～）

- 賃貸借契約書の特約条項を再確認
- 入居時の写真・チェックリストを準備
- 自分で修繕可能な箇所は事前に対応
- 退去届の提出期限を確認

退去立会い当日

- 立会い時の状況を写真・動画で記録
- 指摘されたキズ・汚れの原因を確認
- その場でサインを求められても即断しない
- 見積もり書の交付を依頼

精算書受領後

- 項目別の内訳を確認
- 経年劣化・通常損耗が借主負担になっていないか確認
- 単価が相場と著しく乖離していないか確認
- 疑問がある場合は書面で問い合わせ

相談窓口とアクションプラン

無料相談窓口

- 消費者ホットライン：188（局番なし）
- 国民生活センター：賃貸住宅トラブル専門相談
- 法テラス：0570-078374（法的トラブル全般）
- 各都道府県の住宅相談窓口：自治体ごとに設置

費用が適正か判断に迷ったら

退去費用の適正額を知るためには、国交省ガイドラインの基準に照らして個別の状況を分析する必要があります。専門的な判断が必要な場合は、消費生活センターや弁護士への相談を検討してください。

※ 本ガイドは国土交通省ガイドライン、国民生活センター統計に基づく一般的な情報提供です。個別のケースについては法律の専門家にご相談ください。

今すぐ無料で診断する

本レポートの分析データに基づいた
AIシミュレーションをお試しく下さい

<https://taikyo.xyz>

無料・登録不要で即時利用可能

■ 会社概要

社名: 株式会社Mycat

設立: 2025年2月5日

所在地: 東京都目黒区三田2丁目7番22号

事業内容: AIを活用した中小企業・個人向けサービスの企画・開発・運営

コーポレートサイト: <https://mycat.business>

お問い合わせ: info@mycat.business

出典一覧

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

国民生活センター「消費生活相談データベース」（2025年度）

総務省「住宅・土地統計調査」（2023年）

本レポートは公開統計データに基づく分析結果を掲載しています。

具体的な判断については、各分野の専門家にご相談ください。

無断転載・複製を禁じます。