

退去の日の 写真チェックリスト

荷物を全部出して、掃除が終わったら撮影します。多すぎて困ることはありません。敷金の精算が終わったら消せばOK。

物件名・部屋番号：

入居日： 年 月 日

退去日： 年 月 日

1. 部屋ごとに撮る

	場所	撮るもの	メモ（気になった所）
☐	部屋全体	入口から部屋全体を1枚。部屋が複数あれば部屋ごとに	
☐	壁（各面）	壁を1面ずつ正面から。「この面には何もなかった」と言える写真に	
☐	天井	各部屋の天井。シミ・黄ばみがないか	
☐	床	フローリング・クッションフロア・畳。傷やへこみは近くから	
☐	建具	ドア・ふすま・クローゼットの扉・窓・網戸	
☐	キッチン	コンロまわり・シンク・換気扇・壁の油はね	
☐	お風呂	浴槽・壁・床・排水口・鏡	
☐	洗面所	洗面台・鏡・洗濯機置き場	
☐	トイレ	便器・床・壁	
☐	玄関・ベランダ	玄関ドアの内側・下駄箱・ベランダの床	
☐	設備	エアコン・照明・給湯器のリモコンなど	

2. 自分がつけてしまった傷も撮る

隠すためではなく、「傷はこの大きさ・この範囲だった」と示すため。払うのは「その傷の分」だけです。

	どこに	どんな傷（大きさ・数）	写真
☐			撮った ・ まだ
☐			撮った ・ まだ
☐			撮った ・ まだ

撮るときのコツ

- スマホの写真は撮影日時が残ります。退去日に撮ったことがそのまま証拠になります
- 傷は「離れて1枚（場所が分かる）+近くで1枚（大きさが分かる）」のセットで
- 入居したときの写真があれば、一緒に保管しておきましょう

請求書が届いたら 照らし合わせリスト

すぐに払わず、1つずつ確認します。国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の考え方に沿っています。

3. 請求書のチェック

	確認すること	見るポイント
☐	その傷は、自分の過失か	日焼け・冷蔵庫裏の黒ずみ・画びょう穴・家具のへこみは、基本的に 大家さん負担
☐	範囲（何㎡か）	クロスは原則㎡単位。広くても 傷のある1面まで （タバコで部屋全体が汚れた場合を除く）
☐	経過年数が引かれているか	クロスは 6年で価値1円 。住んだ年数の分が差し引かれているか
☐	負担割合が書いてあるか	大家さんと借りた人で何%ずつか
☐	「一式」になっていないか	「原状回復工事 一式 ○○円」だけでは、何に払うのか分からない
☐	自分の写真と合っているか	退去日の写真に なかった傷 が請求されていないか

4. 自分の過失の分（払う分）

箇所	請求額	妥当だと思う額	メモ

5. メールの文例（電話ではなく、文字に残す）

立ち会いを断るとき

退去には立ち会いません。請求があれば書面でください。

（ていねいに書くなら）○月○日に退去いたします。退去時の立ち会いは都合により参加できません。室内の状態は退去日に写真を撮影して保管しております。原状回復費用は、国土交通省のガイドラインに沿った明細（箇所・面積・経過年数・負担割合）を書面またはメールでお送りください。鍵の返却方法についてもご指示ください。

請求がおかしいとき

原状回復費用のご請求書を拝見しました。以下の点が、国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に沿っていないように思われます。

- ・○○（例：冷蔵庫裏のクロスの黒ずみ）は、通常の使用による損耗と考えます
- ・○○（例：クロスの張り替え範囲）が、傷のある面を超えています
- ・経過年数（入居○年）が考慮されていません

ガイドラインおよび契約書に沿って、明細を作り直していただけますでしょうか。退去時の写真は保管しておりますので、必要であればお送りします。

それでも話がまとまらないときは、**消費者ホットライン「188」**（最寄りの消費生活センター）に相談できます。写真とメールのやり取りを持っていきましょう。