

賃貸退去時のクリーニング費用・特約・床清掃費用に関する調査

1. 国交省ガイドラインに照らした請求の妥当性

国土交通省のガイドライン（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」再改訂版）によれば、借主（入居者）が原状回復すべき範囲は「借主の故意・過失や通常の使用を超えるような利用によって生じた損耗・毀損」に限られます

kokusen.go.jp

。経年変化や通常使用による汚れ・キズについては原状回復義務に含まれず、原則として貸主負担（オーナー側の負担）と明示されています

kokusen.go.jp

mlit.go.jp

。したがって、6年間の通常使用による生活汚れや床の劣化（ワックスの剥がれ等）は借主の負担範囲ではなく、借主が費用を負担する必要はないと考えられます

kokusen.go.jp

。ご質問のケースでは、部屋には通常使用による損耗しかなく大きな損傷や汚れはないとことです。このような通常の生活による汚れであれば、本来その清掃や修繕費用は貸主が負担すべきもので、借主に請求するのはガイドラインの一般原則に反します

kokusen.go.jp

。ガイドラインのQ&Aでも「入居時の状態に戻すことではなく、通常の使用による自然損耗ならそのまま返して問題ない」とされており、経年劣化や通常損耗に関する費用は特約が有効な場合を除き借主負担にはならないと明記されています

mlit.go.jp

。

- クリーニング代：通常、退去時のハウスクリーニング費用は生活上生じる汚れの清掃であり、本来は貸主負担に分類される費用です

- mlit.go.jp

- 。ガイドライン上は借主の故意過失による著しい汚損でない限り、借主に請求するのは妥当ではありません。ただし契約書に「退去時のクリーニング費用は借主負担」とする特約がある場合、ガイドラインに反する内容ではありますが契約上その負担を約束した形になるため、一概に無効とは言えず注意が必要です

- kokusen.go.jp

- 。

- 床清掃（ワックス剥離・ワックス掛け）費：経年によるフローリングの艶落ちやワックス劣化は典型的な経年劣化・通常損耗であり、ガイドライン上は貸主負担とされる部分です

- kokusen.go.jp

- 。契約書に床のワックス施工費用を借主が負担する旨の取り決めがない以上、退去時に別途「床清掃費5万円」を請求するのはガイドラインの趣旨に照らして妥当ではありません。ガイドライン別表の貸主・借主負担区分例でも、通常のワックス剥がれの補修等は貸主負担例に挙げられていると考えられます(※別表3 I -1参照)
- kokusen.go.jp
- 。

以上より、提示されたクリーニング代10万円および床清掃費5万円の請求は、借主に過失や特別な汚損がない限りガイドライン上妥当とは言えません。特に床清掃費は契約上の根拠が無い通常損耗部分の費用であり、クリーニング代についても特約があるとはいえガイドラインの一般基準から外れる請求と言えます。

2. 退去時特約の有効性に関する判例の動向

ご質問の「解約時クリーニング代は借主負担とする」といった特約条項の有効性について、裁判例では過去に判断が分かってきました。特に、借主に通常損耗分も含め原状回復費用を負担させる特約について、有効としたものと無効としたものがそれぞれ存在します。

- 無効とされた例：大阪高等裁判所平成16年7月30日判決では、借主に通常損耗分の補修費用まで負担させる特約は「公序良俗に反し無効」とであると判断され、貸主が敷金からその費用を差し引くことは許されないとされました
- retio.or.jp
- 。この事例では、公的賃貸住宅で交付されたガイドブック記載の特約が問題となり、一審は有効と認めたものの、二審(大阪高裁)は「通常損耗分まで借主負担とするのは借主に過大な負担を強いるもので公序良俗違反」として特約を無効としています
- retio.or.jp
- 。
- 有効とされた例：他方で、東京地裁平成12年12月18日判決など特約を有効とした裁判例もあります
- mlit.go.jp
- 。一般に下級審では見解が分かれていましたが、最高裁判所平成17年12月16日判決(賃貸マンション敷金返還請求事件)では、本件特約について「借主がその内容を十分に理解し合意したとは認められない」として通常損耗分の費用は貸主負担と判断しました
- retpc.jp
- 。最高裁は特約条項自体の有効無効を直接判断したわけではありませんが、少なくとも当該事件では借主の合意形成が不十分な特約による請求を認めなかったのです
- retpc.jp
- retpc.jp
- 。

判例の傾向としては、「賃借人(借主)に不利な特約」はその内容が明確に合意されていないと成立せず、仮に成立していても合理性を欠けば無効となり得るという考え方です

mlit.go.jp

。ガイドラインでも近年の判例を踏まえ、特約が認められるための要件を次のように示しています

mlit.go.jp

。

- [1] 特約の必要性・合理性: 設定する客観的な合理的理由があり、暴利的な内容でないこと
- mlit.go.jp
- 。例えば家賃を低く設定する代わりに一定の退去時費用を借主負担にする場合など、特約の必要性が説明できるかが問われます。
- [2] 借主の認識: その特約によって通常の前状回復義務を超える負担を借主が負うことを借主が認識していること
- mlit.go.jp
- 。契約時に特約内容(例: クリーニング費用負担)が明確に説明され、借主が理解・了承している必要があります。
- [3] 借主の合意(意思表示): 借主がその特約による義務負担を受け入れる意思表示をしていること
- mlit.go.jp
- 。単に契約書に書かれているだけでなく、借主がサインするなど明確に合意したと言える状況が求められます。

上記要件を満たさない特約は、消費者契約法や民法90条(公序良俗)に照らして無効と判断される可能性があります

mlit.go.jp

。たとえば「経年劣化や通常損耗に関わる前状回復費用はすべて借主負担とする」といった曖昧かつ包括的な特約は、負担範囲が不明確で借主に一方的に不利なため無効とされた裁判例があります

rex3.bz

。一方で、費用負担の範囲や金額が具体的に定められ、借主にも周知・納得された上で締結された特約については有効と認められる余地があります

retpc.jp

mlit.go.jp

。今回の契約書の特約「解約時クリーニング代は借主負担とする」は、内容自体は比較的シンプルですが「金額や範囲が明示されていない」という点で要件を十分満たしているか疑問が残ります

rex3.bz

(※契約時に具体的金額や施工内容の説明が無かった場合、借主が十分認識・合意したとは言いがたい)。判例上も、借主がその特約内容を十分に理解・了承していなければ特約は成立しないとされています

mlit.go.jp

。したがって、この特約条項の有効性については契約締結時の状況次第では争いの余地があり、少なくとも借主に十分な説明なく一方的に課された特約であれば無効を主張できる可能性があります。

3. 契約書に明記のない床清掃費用請求の適法性

契約書に記載のない費用(今回で言えばワックス剥離・塗布等の床清掃費5万円)を退去時に借主に請求することは、法的にも適切ではないと考えられます。賃貸借契約は契約書の範囲内で権利義務が定まりますので、契約上根拠のない費用を後から請求すること自体、契約違反あるいは根拠なき不当請求となり得ます。まず民法およびガイドラインの原則から、通常損耗部分の修繕費は借主負担ではありません

kokusen.go.jp

。ご質問の床清掃(ワックス掛け)は、床材の通常使用に伴う劣化回復のためのいわばメンテナンス作業であり、借主が故意に床を損傷させた場合等を除いて、その費用を借主に求める根拠はありません。契約書に特段の定めがない限り、貸主側で負担すべき費用といえます

kokusen.go.jp

。実際、国民生活センターに寄せられた相談事例でも「契約書にハウスクリーニング費用に関する記載はないのに請求された。納得できない」とするケースが報告されています

kokusen.go.jp

。この事例では25年入居後に19万円相当の原状回復費(床張替え・クロス塗装・ハウスクリーニング等)を差し引くと通知され、契約書には一部(畳交換)の記載しかなく借主が不満を示しています

kokusen.go.jp

。つまり**「契約に定めのない費用は本来請求できない」**との考えから、借主が異議を唱えているわけです。特に床のワックスがけ等は、通常は定期的に貸主が行うべき維持管理作業です。入居中も貸主が業者を入れてワックス清掃する物件もあるくらいで、本来賃料に含まれるべき管理サービスとも言えます。契約書に一切記載がなく、退去時になって初めて提示された費用については、借主として支払い義務がないことを主張できるでしょう。法的にも、2020年の民法改正で敷金や原状回復のルールが明文化され、通常損耗の修繕費は敷金から差し引けない(=借主負担とできない)ことが明確になりました

kokusen.go.jp

。契約書に根拠がない今回の床清掃費用は、まさに通常損耗部分の修繕であり、適法な請求とは言えません。借主としては支払いを拒否し、契約上の根拠と必要性について説明を求めるのが適当です

kokusen.go.jp

。

4. 類似事例と費用相場に関する情報

全国の消費生活センター等にも、退去時の原状回復費用に関する類似の相談が数多く寄せられています。特にハウスクリーニング代や床・壁の補修費をめぐるトラブルは典型例で、国民生活センターの報告書でもいくつか事例が紹介されています。

- 相談事例1(敷金礼金0物件):2年間1LDKに居住し退去したところ、敷金0にもかかわらず原状回復費として「ハウスクリーニング代約5万円」「鍵交換代1万円」「クロス修復1万円」「フローリング修復2万円」など計10万円超を請求されたケースがあります
- kokusen.go.jp
- 。借主は「クリーニング代は契約書特約に記載があるので支払うつもりだが、施工業者に確認したら相場はもっと安いと言われた」と不満を述べています
- kokusen.go.jp
- 。またその請求にはエアコン清掃代も含まれていましたが、契約書では「喫煙の形跡がある場合のみエアコン清掃費負担」とあり、自分は非喫煙者なので納得できないとも述べています
- kokusen.go.jp
- 。
- 相談事例2(長期入居後の請求):25年間入居した物件を退去した際、契約書に無いハウスクリーニング費用等を含む約19万円の請求を受け「長年住めば汚れはあるが破損はない、指摘もなかった通常損耗だと思う。納得できない」と相談が寄せられています
- kokusen.go.jp
- 。契約書には畳交換の記載はあったものの、ハウスクリーニング費用の明記はなく、借主は対応に困っています
- kokusen.go.jp
- 。

これらの事例からも分かるように、契約書にない費用の請求や高額なクリーニング代は典型的なトラブルです。国民生活センターは「ガイドラインと異なる内容の特約(例:ハウスクリーニング費用を全額借主負担とする)が記載されている場合があるので注意」と警告しています

kokusen.go.jp

。また、宅建業界団体等もトラブル防止の観点から「契約時に退去時費用の説明を十分に行い、借主の納得を得ること」「不明瞭な特約は避けること」を指導しています(ガイドラインQ&Aより)

mlit.go.jp

。ハウスクリーニング費用の相場についてですが、一般には「1平米あたり約1,000円程度」が目安とされています

biz.homes.jp

。例えば20㎡前後のワンルームなら2万円程度、40㎡で4万円程度が相場となります

biz.homes.jp

。もちろん汚れの程度によって増減しますが、10万円という金額はかなり割高です。よほど広い物件(100㎡近い)か特殊清掃レベルでない限り、通常のクリーニング費用として10万

円は高額と言えます。実際、前述の事例1でも1LDK(おそらく40～50㎡程度)のクリーニング代が5万円で「相場より高いのでは」と指摘されています

kokusen.go.jp

。借主からすれば、市場価格に照らして不当な高額請求と感じるのは無理ありません。床のワックス掛け費用についての相場情報はあまり表に出ませんが、一般的なハウスクリーニングには床の簡易清掃は含まれていることが多いです。ワックス剥離剤を使った本格的な清掃・再ワックス掛けを業者に依頼すると広さによりますが数万円程度でしょう。しかし、これも通常オーナー側が次の入居者のために行うもので、借主が負担するのは特殊な事情がある場合に限られます。宅地建物取引業協会(各地の宅建協会)や不動産公正取引協議会などでも、退去時精算の相談を多く受けています。そうした機関の資料を見ると、「契約書に基づかない請求には応じる義務がない」「特約で定める場合もできるだけ具体的にし、入居者に説明して同意を得ること」が繰り返し強調されています

mlit.go.jp

。要するに、適正な金額や範囲を超える請求は交渉や調整の対象になるということです。最後に、国民生活センターは報告書の中で、退去時トラブル防止・解決のための消費者へのアドバイスを提示しています。その中では「精算内容をよく確認し、納得できない費用は貸主側に説明を求め、費用負担について話し合う」「原則として経年劣化や通常使用による汚れ・キズの修繕費用は借主負担の必要はない」と明言されています

kokusen.go.jp

。そして話し合いで解決しない場合は消費生活センター等に相談するよう促しています

kokusen.go.jp

。これら公的機関の姿勢からも、今回の請求内容はそのまま鵜呑みにせず疑問点は遠慮なく指摘・相談してよい性質のものと言えるでしょう。

5. 借主が負担すべき範囲と異議申立て・減額交渉の可能性

以上を踏まえると、借主として本来負担すべき費用の範囲は非常に限定的です。今回のケースで借主が責任を負うとすれば、

- 退去時特約に明記されたハウスクリーニング費用のうち、適正で妥当な範囲の金額(通常清掃の費用)。
- 借主の故意・過失によって生じた汚損や破損がある場合のその修理費用。

のみと考えられます。ご質問の状況では「大きな傷や汚れはない」とのことですから、後者(故意・過失による損害)は該当しないでしょう。従って借主が負担するとして妥当なのは、契約上合意した通常清掃の費用部分のみです。問題はそのクリーニング費用の金額ですが、特約に具体的金額が書かれていない以上「上限なく何でも請求してよい」わけではありません

rex3.bz

。特約が有効と認められるにしても、実費相当額や相場範囲内の妥当な費用に限られるはずで、10万円という請求額がそれを大きく超える場合、減額交渉の余地は十分にあります。異議申立て・交渉のポイントとしては以下が考えられます。

- 明細と根拠の提示要求: 請求された費用の内訳(クリーニング項目や作業内容、床ワックス費用の根拠など)を詳細に示すよう求めましょう。どの作業にいくらかったのか明らかにさせることで、不当な上乗せがないかチェックできます。国民生活センターの事例でも、借主が委託業者に問い合わせたところ「これ以上の詳細は伝えられない」と言われたケースがありますが
- kokusen.go.jp
- 、本来は納得できない請求に対し詳細説明を求めるのは正当な権利です
- kokusen.go.jp
- 。
- ガイドラインを根拠に交渉: 前述のガイドラインの趣旨(経年劣化・通常損耗は借主負担でない
- kokusen.go.jp
-)や判例を引き合いに出し、「床のワックス費用は通常損耗だから借主負担ではないはずだ」「エアコン清掃代は契約条件(例:喫煙時のみ負担)に該当しない」等、専門知識を示しつつ減額or撤回を求めると良いでしょう。ガイドラインに反する請求である点を指摘することで、相手も法的リスクを意識せざるを得なくなります。
- 相場との比較提示: 清掃業者や第三者の意見として適正価格の情報を提示するのも有効です。例えば「クリーニング費用は㎡単価1000円程度と聞いており、当方の部屋なら○万円が相場ではないか
- biz.homes.jp
- 。10万円は明らかに高すぎるので再検討してほしい」と伝えます。事例1の借主も業者から「相場はもっと安い」との情報を得て異議を唱えています
- kokusen.go.jp
- 。具体的な金額根拠を出すことで、請求額の妥当性に疑問を投げかけることができます。
- 床清掃費の拒否: 床ワックス費用5万円については、契約根拠がない上に通常の範囲内の損耗である旨を強調し、支払わない意向を明確にすることも検討すべきです。「契約にない費用の請求には応じられません」ときっぱり伝え、必要なら消費生活センター等に相談中であることを示してもよいでしょう。ガイドラインにも「納得できない費用は説明を求め、話し合い、それでも納得できなければ消費生活センター等に相談を」とあります
- kokusen.go.jp
- kokusen.go.jp
- 。専門機関の名を出すことで交渉がスムーズになる場合もあります。

実際の交渉では感情的にならず、あくまで客観的な根拠に基づいて冷静に伝えることが大切です。相手(不動産管理会社)もガイドラインの存在は把握しているはずなので、借主がそれを理解していると示すだけでも態度が軟化する可能性があります。「通常の清掃費用は負担する意思はあるが、不当に高額な請求や契約にない費用には納得できない」というスタンスで交渉に臨むと良いでしょう。もし交渉が決裂した場合は、消費生活センターや宅建協会の相談窓口早めに相談してください

。消費生活センターでは過去の事例に基づき適切なアドバイスや事業者側への働きかけをしてあげることがあります。また敷金精算をめぐる訴訟(少額訴訟含む)の例も多数ありますので、必要に応じて法的手段も視野に入れる価値があります。ただ、多くの場合は話し合いで請求額の減額や一部撤回がなされるケースが多いようです。ガイドラインという明確な基準

kokusen.go.jp

がありますので、借主の主張にも十分な説得力があります。結論として、借主としては契約上約束した通常のハウスクリーニング費用(適正額)以外の費用は原則負担不要であり、提示された合計15万円の請求はそのまま支払う義務はありません。ガイドラインや判例を根拠に冷静に異議を申し立て、妥当な範囲への減額を強く求めることができます

kokusen.go.jp

。消費者保護の観点からも、借主に一方的不利な負担は是正されるべきものですので、遠慮せず然るべき機関の力も借りながら納得のいく解決を目指してください。参考資料:国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

kokusen.go.jp

mlit.go.jp

mlit.go.jp

、最高裁平成17年12月16日判決

retpc.jp

、国民生活センター公表事例

kokusen.go.jp

kokusen.go.jp

、消費者庁・消費者契約法関連資料など。

引用

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！－賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意－](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf

[住宅:「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\(再改訂版\)のQ&A - 国土交通省](#)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000024.html

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！－賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意－](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf

[住宅:「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\(再改訂版\)のQ&A - 国土交通省](#)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000024.html

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！一賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意ー](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf

[RETIO_61号](#)

<https://www.retio.or.jp/wp-content/uploads/2024/11/61-078.pdf>

[RETIO_61号](#)

<https://www.retio.or.jp/wp-content/uploads/2024/11/61-078.pdf>

[\[PDF\] 第3章 原状回復にかかる判例の動向](#)

<https://www.mlit.go.jp/common/000991394.pdf>

[敷金返還訴訟における「原状回復特約」についての最高裁の判断 | 公益財団法人不動産流通推進センター](#)

<https://www.retpc.jp/archives/1662/>

[敷金返還訴訟における「原状回復特約」についての最高裁の判断 | 公益財団法人不動産流通推進センター](#)

<https://www.retpc.jp/archives/1662/>

[住宅:「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\(再改訂版\)のQ&A - 国土交通省](#)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000024.html

[住宅:「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」\(再改訂版\)のQ&A - 国土交通省](#)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000024.html

[原状回復特約とは？要件や例文、無効となるケースをわかりやすく解説 | リクロスコーポレーション](#)

<https://rex3.bz/column/1278/>

[原状回復特約とは？要件や例文、無効となるケースをわかりやすく解説 | リクロスコーポレーション](#)

<https://rex3.bz/column/1278/>

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！一賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意ー](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！一賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意ー](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf

[退去時のクリーニング費用は借主・貸主のどちらが負担？国土交通省のガイドラインを解説 | LIFULL HOME'S Business 仲介・管理](#)

<https://biz.homes.jp/column/topics-00111>

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！一賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意ー](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！一賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意ー](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！一賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意ー](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf

[住み始める時から、「いつか出ていく時」に備えておこう！一賃貸住宅の「原状回復」トラブルにご注意ー](#)

https://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20230201_2.pdf