

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の概要

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課
マンション管理対策室

○ガイドラインの位置付け

民間賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるものですが、退去時において、貸した側と借りた側のどちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがあります。こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめたものであり、平成16年2月には、裁判事例の追加などの改訂を行っています。

- ① このガイドラインは、賃料が市場家賃程度の民間賃貸住宅を想定しています。
- ② このガイドラインは、**賃貸借契約締結時**において参考にしていただくものです。
- ③ 現在、既に賃貸借契約を締結されている方は、一応、現在の契約書が有効なものと考えられますので、**契約内容に沿った取扱いが原則**ですが、契約書の条文があいまいな場合や、契約締結時に何らかの問題があるような場合は、このガイドラインを参考にしながら話し合いをして下さい。

○トラブルを未然に防止するために

原状回復の問題は、賃貸借契約の「出口」すなわち退去時の問題と捉えられがちですが、これを「入口」すなわち入居時の問題と捉え、入・退去時における損耗等の有無など物件の状況をよく確認しておくことや、契約締結時において、原状回復などの契約条件を当事者双方がよく確認し、納得したうえで契約を締結するなどの対策を的確にとることが、トラブルを未然に防止するためには有効であると考えられます。

☆**お願い**
入居立ち会い時に、「入居／退去室内現状確認リスト」をお渡し致しますので入居者にて必ず傷や破損箇所をチェックし、記入されていない傷・破損箇所があれば、記入していただき署名・捺印後担当スタッフへお渡し下さい。返却なき場合は退去時に請求される場合があります。

○ガイドラインのポイント

①原状回復とは
原状回復を「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」と定義し、その費用は賃借人負担としました。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるもの(賃貸人負担)としました。

⇒ 原状回復とは、**賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない**ことを明確化

②「通常の使用」とは
「通常の使用」の一般的定義は困難であるため、具体的な事例を次のように区分して、賃貸人と賃借人の負担の考え方を明確にしました。

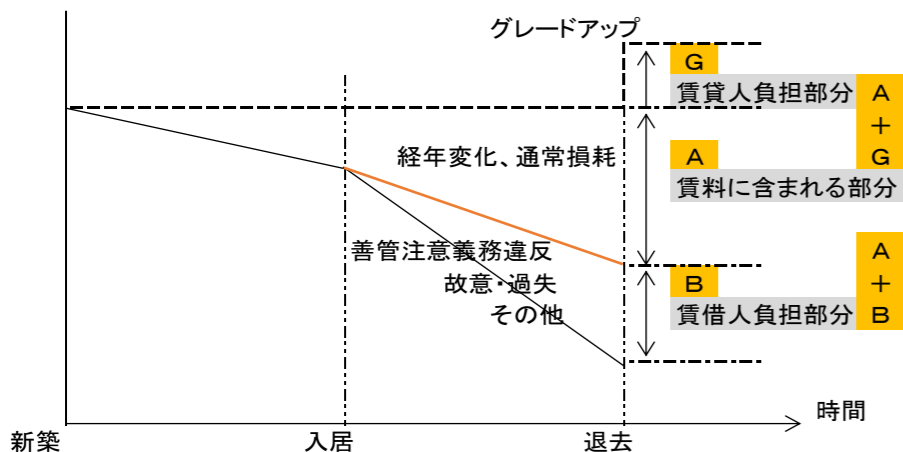
- A：賃借人が通常の住まい方、使い方をしているも、発生すると考えられるもの
- B：賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの(明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの)
- A(+B)：基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの
- A(+G)：基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの

⇒ このうち、**B及びA(+B)については賃借人に原状回復義務がある**としました。

③経過年数の考慮
前記BやA(+B)の場合であっても、経年変化や通常損耗が含まれており、賃借人はその分を賃料として支払っていますので、賃借人が修繕費用の全てを負担することになると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させるのが適当です。

④施工単位
原状回復は毀損部分の復旧ですから、可能な限り毀損部分に限定し、その補修工事は出来るだけ最低限度の施工単位を基本としています。毀損部分と補修を要する部分とにギャップ(色あわせ、模様あわせなどが必要など)がある場合の取扱いについて、一定の判断を示しています。

(参考図) 賃貸住宅の価値



*グレードアップとは
退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等

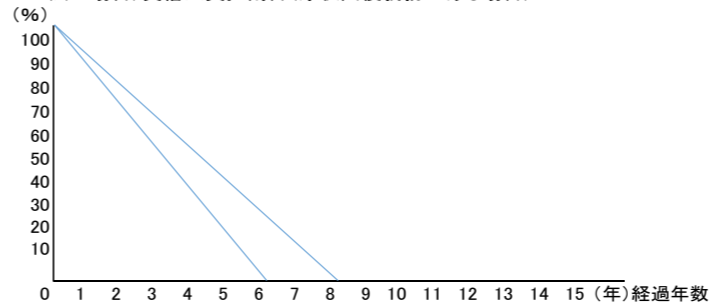
平成19年の税制改正によって残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価1円まで償却できるようになったことを踏まえ、例えば、カーペットの場合、償却年数は、6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を描いて経過年数により賃借人の負担を決定する。よって、年数が経つほど賃借人の負担割合は減少することとなる。

○原状回復の条件について

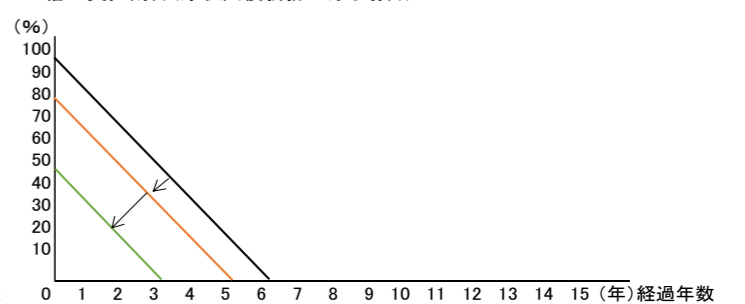
本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、
・賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、賃借人が負担すべき費用となる
・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃貸人が負担すべき費用となる
 ものとします。

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】 1. 畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】 1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4. エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り壁等を腐食させた場合) 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ・臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】 1. 網戸の張替え(破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】 1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

(参考図) 設備等の経過年数と賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年・定額法の場合)賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



入居時の状態と賃借人負担割合(耐用年数6年、定額法の場合)賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



※入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張替えの直後であれば、始点は(入居年数、割合)=(0年、100%)となる。

※**注意**
経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを賃借人は留意する必要があります。具体的には、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用(工事費や人件費等)などについては、賃借人の負担となることがあるということです。