

賃貸不動産管理業者のための

原状回復をめぐる トラブルとガイドライン

再改訂版 Q & A



一般
社団法人

全国賃貸不動産管理業協会

はじめに

今般、国土交通省から、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂版が公表されました。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（以下「ガイドライン」といいます）は、トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、平成10年に初版が作成されました。その後、平成16年に、裁判例の追加などを内容とする改訂がありましたが、今回は、一部本文の内容の変更も含め、再改訂がなされたところです。

このガイドラインは、法令ではありませんが、裁判や、行政などの消費者相談の窓口等で積極的に活用されており、その内容を把握しておくことは、賃貸不動産の管理実務上不可欠であるということができましょう。

本冊子では、ガイドラインの内容に関し22の設問を設け、各設問に対し、ポイントとなる点を回答として掲げたうえで、各設問に関しガイドライン中で記載されている説明内容を整理し、最後に、「賃貸不動産管理業者としての留意点」を紹介しています。

これらの内容を通して、会員各位が、ガイドラインに対する理解をより深めていただければ幸いです。

（本書の活用の仕方）

基本的には、まずは、設問ごとに、回答の部分と「ガイドラインにおける説明」の部分をお読みください。これによって、ガイドラインの概要を把握いただけるかと存じます。

そして、実際の適用の方法などを確認したり、より深く、それぞれの考え方の背景にあるものや応用問題の足がかりをご確認いただく場合には、「賃貸不動産管理業者としての留意点」もご参照ください。

なお、ガイドラインに示されている書式は、実際に利用しようとする場合には、その記載方法や手続きが分かりにくいようにも思われます。ガイドラインに示されている書式等の具体的な活用の手引きについては、あらためて別の機会にお示しできればと考えておりますこと、あわせてご容赦いただければ幸いです。

平成23年 9 月

佐藤 貴美

目 次

序 文

第 1 原状回復ガイドラインとは（総論）…………… 1

- Q 1 原状回復ガイドラインとはどのようなものですか。…………… 1
- Q 2 民間住宅の賃貸借では、必ず原状回復ガイドラインを使わなければならないのですか（法的拘束力の有無の問題）。…………… 3
- Q 3 原状回復ガイドラインはどこで入手できますか。…………… 5
- Q 4 今回のガイドラインの再改訂のポイントは何か。…………… 6
- Q 5 既存の契約で、ガイドラインベースで対応するとの定めがあった場合、適用されるのは再改訂前のガイドラインの内容ですか、それとも再改訂後のガイドラインの内容ですか。…………… 8

第 2 原状回復の原則…………… 10

- Q 6 ガイドラインでは、「原状回復義務」とはどのように定義されていますか。…………… 10
- Q 7 ガイドラインでは、「自然損耗」、「通常損耗」、「それ以外の損耗」の内容と、それぞれの補修費用の負担の考え方についてどのように定めていますか。…………… 12
- Q 8 原則として通常損耗補修は原状回復義務に含まれないのはなぜでしょうか。…………… 15
- Q 9 経過年数の考慮につき、原状回復ガイドラインではどのような考え方を示していますか。…………… 17
- Q 10 借主の故意過失による原状回復の場合でも、経過年数を考慮するのですか。…………… 20
- Q 11 原状回復ガイドラインでは、部位ごとの経過年数をどのように定めていますか。…………… 22
- Q 12 原状回復の範囲（負担単位）について、原状回復ガイドラインではどのような考え方を示していますか。…………… 24
- Q 13 原状回復ガイドラインでは、部位ごとの負担単位をどのように定めていますか。…………… 26

第 3 特約による対応…………… 28

- Q 14 通常損耗の補修費用につき借主の負担とする特約をすることは可能ですか。…………… 28
- Q 15 特約が有効とされるためには、どのような要件が必要でしょうか。…………… 30

Q16	通常損耗補修費用をあらかじめ定額に定め、退去時に敷金から差し引く方法（通常損耗補修特約の趣旨を有する敷引特約）など、当該費用を賃料とは別に取り決めることは可能でしょうか。……………	32
第 4	求められる手続き ……………	34
Q17	紛争を予防するため、原状回復ガイドラインでは、入居時においてどのような手続きを要求していますか。……………	34
Q18	契約書への添付する原状回復の条件に関する様式とはどのようなものですか。……………	36
別表 3	契約書に添付する原状回復の条件に関する様式 ……………	37
Q19	退去時に原状回復の範囲と費用を定め、借主に請求する際にはどのような手続きが要求されますか。……………	41
Q20	原状回復の精算明細等に関する様式とはどのようなものですか。……………	44
別表 4	原状回復の精算明細等に関する方式（例）……………	45
第 5	紛争の予防と解決 ……………	48
Q21	原状回復をめぐる裁判例はどこで確認できますか。また、その裁判例を実際の問題への参考として活用する場合にはどのような点に注意すべきでしょうか。……………	48
Q22	原状回復をめぐる紛争が生じた場合、法的な紛争解決手段としてどのようなものがあるのでしょうか。……………	50
別表 1	損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧（通常、一般的な例示）……………	52
別表 2	賃借人の原状回復義務等負担一覧表 ……………	57

第1 原状回復ガイドラインとは（総論）

Q₁

原状回復ガイドラインとはどのようなものですか。

A₁

- ① ガイドラインは、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に作成公表されたものです。
- ② ガイドラインは法令ではありませんが、実務上は極めて大きな影響力を有し、その内容を十分に踏まえて対応することが必要です。

ガイドラインにおける説明

●趣旨

ガイドラインでは、「このガイドラインは、トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に」作成したものと説明しています。

原状回復をめぐるトラブルはなお増加を続けている状況にある中で、原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のために、契約や退去の際に貸主・借主双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルール等を示したこのガイドラインが多くの方々に利用されるようになっているところです。

●策定・改訂の経緯

原状回復ガイドラインの最初のバージョンは、平成10年3月に取りまとめ公表されました。その後、平成16年に新しい裁判例を追加するなど所要の改訂が行われました。しかしその後も、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務を巡るもの等多様な問題が存在しており、社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会の「最終とりまとめ」（平成22年1月）においても、原状回復ガイドラインを中心としたルールの見直し等が必要との意見があった中で、平成21年度から再改訂に向けて作業がすすめられ、今般、記載内容の補足やQ & Aの見直し、新しい裁判例の追加などを行った再改訂版が公表されました。

●ポイント

ガイドラインのポイントとしては、次の3つがあげられます。

- ①原状回復は、借主が借りた当時の状態に戻すものではないということを明確にし、原状回復を「借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・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（以下「損耗等」という。）を復旧すること」と定義して、その考え方に沿って基準を策定されていること。
- ②実務上トラブルになりやすいと考えられる事例について、判断基準をブレークダウンすることにより、貸主と借主との間の負担割合等を考慮するうえで参考となるようにしていること。
- ③借主の負担について、建物・設備等の経過年数を考慮することとし、同じ損耗等であっても、経過年数に応じて負担を軽減する考え方を採用していること。

賃貸不動産管理業者としての留意点

多発する退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、原状回復に係る一定の標準的な考え方をあらかじめ示し、契約の入口段階で然るべき措置を採ることが望ましいという観点から、国は、「原状回復にかかるトラブルとガイドライン」を作成・公表しています。

ガイドラインは、あくまでも「指針」であって、当事者に対し何ら法的拘束力を及ぼすものではありません。しかし、このガイドラインは、裁判例等を踏まえて作成されているものであることから、実際にトラブルが生じて裁判等になった場合には、このガイドラインの内容が極めて有力な判断基準となるところであり、また、行政や消費者相談の場でも積極的に活用されるなど、実務的には極めて大きな影響力を有しています。

したがって、その内容については十分に理解したうえで、特約がなければ当該ガイドラインの考え方に則して対応することを検討するとともに、実際の契約においてガイドラインとは異なる取決めがなされる場合には、その有効性に配慮するとともに、その差異などにつき十分に説明できるようにしておく必要があります。

●ガイドラインの適用対象

ガイドラインの適用対象は、「賃貸住宅」です。賃貸住宅であれば、一戸建てでも共同住宅でも対象となります。

その一方で、賃貸住宅ではない、店舗・事務所等に使用される事業用物件については、ガイドラインの適用対象ではないことになります。これは、事業用物件についてはスケルトン貸しなど、借主側で設備等を設置するケースが多いこと、退去時の対応については借主も事業者であることから、契約で取り決めればそれに従うすることも住宅の場合ほど問題となることはない点などが背景にあるものと考えられます。

したがって、事業用物件については必ずしもガイドラインの内容を把握する必要はないわけですが、事業用物件といっても様々な内容のものが、住宅に近い利用形態のものなどについては、ガイドラインの考え方を踏まえて対応することが望ましい場合があります。裁判例でも、特約が有効であるためには「明確な合意」を要するとの基準を適用するという点については、賃貸住宅と事業用物件とで異なる扱いをしていないのが現状です。さらに、通常損耗の補修費用は原則として賃料に含まれているという点は、住居でも店舗・事務所でも変わりありません。このような点を考慮すれば、事業用物件についてもガイドラインの考え方を参照しつつ、「具体的な原状回復のあり方をいかに明確に合意できるか」に心がけることが大切でしょう。

Q₂

民間住宅の賃貸借では、必ず原状回復ガイドラインを使わなければならないのですか（法的拘束力の有無の問題）。

A₂

- ① ガイドラインは法令ではなく、法的拘束力や利用の強制力はありません。
- ② その内容は過去の裁判例等の判断をもとに作成されており、行政等の場でも積極的に活用されていることや、無用のトラブルを防止する観点から、ガイドラインの内容を踏まえて対応することが望まれます。

ガイドラインにおける取扱い

ガイドラインでは、その位置付けについて、次のように説明しています。

- ① 民間賃貸住宅の賃貸借契約については、契約自由の原則により、民法、借地借家法等の法令の強行法規に抵触しない限り有効であって、その内容について行政が規制することは適当ではない。
- ② 本ガイドラインは、近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方等について、トラブルの未然防止の観点からあくまで現時点にお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とりまとめたものである。
- ③ したがって、本ガイドラインについては、賃貸住宅標準契約書（平成5年1月29日住宅地審議会答申）と同様、その使用を強制するものではなく、原状回復の内容、方法等については、最終的には契約内容、物件の使用の状況等によって、個別に判断、決定されるべきものであると考えられる。
- ④ もっとも、現下の厳しい社会経済状況を反映する等の理由により、民間賃貸住宅の退去時における原状回復にかかるトラブルの増加が続いており、トラブル解決への指針を示したこのガイドラインへの期待はますます大きくなるものと考えられるところであり、具体的な事案ごとに必要に応じて利用されることが期待される。

すなわち、ガイドラインは、法令ではなく、その利用が強制されるわけではありません。ただし、その積極的利用が推奨され、實際上、行政や消費者相談の場でも積極的に活用されていることから、実務的には極めて大きな影響力を有しているところです。

賃貸不動産管理業者としての留意点

ガイドラインは、多発する退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、原状回復に係る一定の標準的な考え方をあらかじめ示し、契約の入口段階で然るべき措

置を採ることが望ましいという観点から作成・公表されているものです。

ガイドラインは、あくまでも「指針」であって、当事者に対し何ら法的拘束力を及ぼすものではありません。しかし、このガイドラインは、裁判例等を踏まえて作成されているものであることから、実際にトラブルが生じて裁判等になった場合には、このガイドラインの内容が極めて有力な判断基準となるところであり、また、行政や消費者相談の場でも積極的に活用されるなど、実務的には極めて大きな影響力を有しています。

したがって、実務上は、次の点に考慮しておく必要があります。

- ① 原状回復の取扱いについて、特段の定めがない場合や、契約で「ガイドラインの考え方に従う」旨の定めがされている場合には、ガイドラインに示されている考え方に従い、借主が負担すべき原状回復の範囲を検討する必要があります。したがって、ガイドラインの内容を十分に理解し、負担区分表などを活用しながら、借主に対し原状回復の範囲を示し合意の上、負担を求める（敷金から差し引く）ことが望まれます。
- ② 原状回復の取扱いについて、ガイドラインの考え方と異なる内容を契約で取り決めることは可能です。ただし、ガイドラインや判例では、当該特約が有効に成立するための要件を示していますので、契約時にはその要件を満たすように特約をするとともに、退去時には、その特約が有効性の要件を満たしたものかを確認の上、対応を求めるようにします（特約の有効要件を満たしていないにもかかわらず、特約をベースに負担を求めると、トラブルに発展する可能性があります）。
- ③ ガイドラインでは、原状回復に係るトラブルの防止の観点からの手続きのあり方についても指針を示しています。①②いずれの場合であっても、手続きについてはガイドラインの示す内容を踏まえて対応することが望まれます。

Q₃

原状回復ガイドラインはどこで入手できますか。

A₃

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」は、国土交通省ホームページ（<http://www.mlit.go.jp>）よりダウンロードすることができます。

また、（一財）不動産適正取引推進機構（電話03-3435-8111）で入手することもできます（頒布価格972円（税込）、送料等については直接確認してください）。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」には、原状回復の考え方はもちろんのこと、原状回復が問題となった最新の裁判例の概要や、事例に則した負担の考え方などが表形式で示されるなど、賃貸不動産管理業の業務遂行上意義がある情報が掲載されています。

この小冊子は、賃貸不動産管理業務の遂行の観点から、「原状回復ガイドライン」の内容そのものについては必要最小限度の引用にとどまっているところから、ガイドラインの内容をさらに確認し、無用なトラブルの防止のための方法等をしっかりと検討しようという方は、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」を入手され、参考とすることをおすすめします。

Q₄

今回のガイドラインの再改訂のポイントは何か。

A₄

- ① 手続き面の対応として、原状回復条件様式・原状回復費用精算書様式が追加されました。
- ② 税法改正による残存価値割合（10%→1円）が変更されました。
- ③ Q&A、裁判事例が追加されました。

ガイドラインにおける説明

国土交通省からの説明をもとにすれば、今回の再改訂の概要は次のとおりです。

- ① 原状回復にかかるトラブルの未然防止のための措置

ア 賃貸住宅標準契約書との連動を意識とした原状回復条件様式の追加

退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するためには、契約時に原状回復条件を契約書に添付することにより、貸主・借主の双方が原状回復に関する条件を合意することが重要であるとして、契約書に添付する原状回復の条件（貸主・借主の改善負担分担、借主の負担範囲、原状回復工事目安単価等）に関する雛形の様式が追加されました。

イ 原状回復費用精算書様式を追加

原状回復にかかるトラブル防止のためには、契約段階（入口）における貸主・借主の合意が重要であることと同様に、費用清算（出口）の段階の透明化も重要であるとして、各対象箇所の破損の状態を確認し、原状回復の精算を具体的に実施するよう、費用請求の際の精算明細書の雛形を示されました。

ウ 特約について

賃貸借契約において特約を設ける場合の要件について、最高裁判例や Q&A を追加し、特約の有効性・無効性の考え方がやや詳しく示されました。

- ② 税法改正による残存価値割合（10%→1円）の変更

ガイドラインでは、従前から経過年数による減価割合については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」を参考にするとされていたことから、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が1円まで償却できるようになったことをうけ、ガイドラインにおける経過年数の考慮も、税制改正に従った形で改訂がなされました。

- ③ Q&A、裁判事例の追加

ガイドラインの運用等においてこれまでによくある質問につき、具体的な事項の Q&A が追加されました。また、前回のガイドライン改訂後に出された主な判例21事例が追加され、これによって掲載裁判例は42事例となりました。

賃貸不動産管理業者としての留意点

ガイドラインの主な内容は、大きく次の項目に分けられます。

- ① 原状回復に係る標準的な考え方（特約がない場合の取扱い）
- ② ①の標準的な考え方を超えて借主に負担を求める際の特約の有効性の判断基準
- ③ トラブルの未然防止のための手続き面の配慮
- ④ 紛争解決のための手続き
- ⑤ 事例に則したQ & A
- ⑥ 関連裁判例その他関連情報

今回の再改訂は、それぞれにつき、次のようになっています。

	主な再改訂の内容
①	経過年数を考慮する場合の残存価値10%→1円 通常損耗とそれを超える損耗の例の一部変更
②	Q & Aや判例の紹介により、その内容をやや詳しく説明
③	原状回復条件様式、原状回復費用精算様式の追加
④	少額訴訟制度に係る説明の一部修正
⑤	具体的な事項のQ & Aを追加
⑥	裁判例21事例を追加

これらのうち、実務的に直接影響が生じるのは、①と③のところでしょう。これらについては、Q 7以下でより詳しく説明します。また、これらは再改訂前と再改訂後のどちらのガイドラインが適用されるかも問題となりますので、この点はQ 5を参照してください。

Q₅

既存の契約で、ガイドラインベースで対応するとの定めがあった場合、適用されるのは再改訂前のガイドラインの内容ですか、それとも再改訂後のガイドラインの内容ですか。

A₅

- ① ガイドラインは、原状回復の問題を契約の入口の問題として捉え対応したものです。
- ② 今回の再改訂に当たって、ガイドライン上では新旧の適用関係につき特段の考え方を示していませんが、特段の事情がない限り、契約時に存在したガイドラインにしたがって対応することになります。

ガイドラインにおける説明

特にこの点に関する説明・記載はありません。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●適用関係が問題となる局面と考え方

ガイドライン中には、新旧の適用関係につき説明はありません。これは、ガイドラインは法令ではなく参考とされるべき考え方であるという理解が背景にあるものと思われます。すなわち、あくまでもガイドラインは参考とされるべき指針であって、実際の場面でどちらを参考にするかはそのときの当事者の合意でもって判断すればよいとのことでしょう。

ただし、今回の再改訂中の、経過年数を考慮した場合の残存価値の変更（10%→1円）や、通常損耗とそれを超える損耗の例の一部変更（タバコのヤニ等の取扱い）は、実際に当事者の負担に直結するものであり、どちらを適用するかは当事者の利害に関連します。そうすると、当事者は、双方が有利な方の適用を主張して無用な紛争となりかねず、適用関係の考え方は明確に整理しておく必要があるでしょう。これには、ガイドラインの趣旨と賃貸借契約の関係、とりわけ当事者の意思におけるガイドラインの位置付けをもとに検討する必要があります。

●特段の事情がない限り、契約時に存在したガイドラインにしたがって対応する

通常、法改正があった場合の法令等の適用については、原則として改正法が施行されたのちに発生する事象につき改正法を適用し、それ以前の事象には改正前の内容を適用するという取扱がなされます。そして、改正法を施行前にさかのぼり適用する場合には、その旨も法令で明示しなければなりません。ガイドラインでは、新旧の適用関係について何も述べることはありません。

そして、ガイドラインは、契約の出口の問題であった原状回復の問題を、紛争の未然防止等の観点から契約の入口段階での対応に置き換えて対応することを目的としています。そう

すると、改訂前のガイドラインを前提に契約が締結されている場合には、契約当事者の意思としては、旧ガイドラインの内容を契約内容としているものと評価されます。

したがって、ガイドラインの適用は、基本的に賃貸借契約の時点を基準に考えることとなり、結論として、「契約時に存在するガイドラインの内容に従い対応する」ということで整理しておくことになりましょう。

第2 原状回復の原則

Q₆

ガイドラインでは、「原状回復義務」とはどのように定義されていますか。

A₆

原状回復とは、借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・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されています。

ガイドラインにおける説明

●損耗等の区分

ガイドラインでは、まずは建物の損耗等を建物価値の減少と位置づけ、負担割合等のあり方を検討するにあたり、損耗等を次の3つに区分します。

- ①—A 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）
- ①—B 借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
- ② 借主の故意・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等

●原状回復義務の定義

その上で、ガイドラインでは、このうちの②を念頭に置いて、原状回復を次のように定義しています。

原状回復とは、借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・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

そして、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、②の借主の故意・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等について借主が負担すべき費用と考え、他方、例えば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、①—A、①—Bの経年変化及び通常使用による損耗等の修繕であることから貸主が負担すべきとしています。

なお、このほかにも、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など該当借主と無関係

な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものでないことも確認的に記載しています。

賃貸不動産管理業者として留意すべき点

●原状回復義務の定義の根拠

民法は、第598条、第616条の規定により、借主は明渡し時に原状回復義務（借用物を原状に復して之に付属せしめた物を取去する義務）を負っているとします。また、裁判所は、原状回復を「賃貸借契約上借主が一般的に負うべき義務」とし、借主に原状回復義務があることを明言します。

そして、現在の裁判例やガイドラインでは、物件が、契約により定められた使用方法に従い、かつ、常識的に考えて普通に使用していればそうなったであろう状態であれば、仮に使用開始当時の状態よりも悪くなっていたとしても、それはそのまま貸主に返還すればよいとします。これは、普通の使用に伴って生じるような損耗分の原状回復の費用は、減価償却費として一般的に賃料に含まれているものと考えられることに基づきます。

したがって、ガイドラインにおいては、原状回復は退去時に借主側が負担する物件の損耗等の補修費用の問題であるとし、賃料の中に含まれている部分（経年劣化・自然損耗部分）をのぞいて、「借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・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」と定義づけられているのです。

Q₇

ガイドラインでは、「自然損耗」、「通常損耗」、「それ以外の損耗」の内容と、それぞれの補修費用の負担の考え方についてどのように定めていますか。

A₇

- ① 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）については、貸主の負担とします。
- ② 借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主の負担とします。
- ③ 借主の故意・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等については、借主の負担とします。

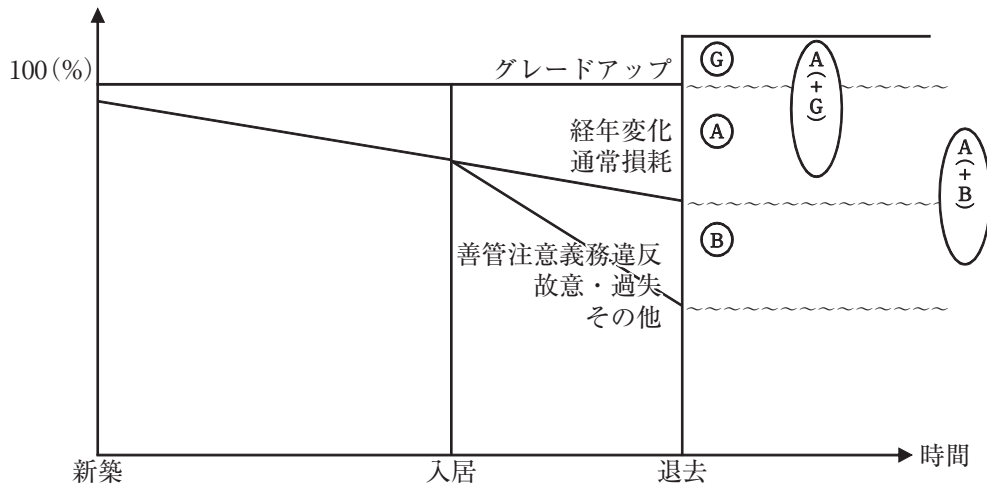
ガイドラインにおける説明

●事例の区分

ガイドラインでは、Q 6 で示したとおり、建物価値の減少にあたる損耗等を、経年劣化（自然損耗）、通常損耗、借主の故意・過失・善管注意義務違反による損耗に分類し、前二者については貸主負担、最後の一つについては借主負担とします。しかしそれだけでは、結局は具体の損耗等がどれに該当するのかが判然とせず、原状回復をめぐるトラブルの未然防止・解決には役立たないとして、さらに通常損耗か否かの判断でトラブルになりやすいと考えられるものを取り上げて、次のように整理しています（ガイドライン図2も参照）。

- A（+ G）：建物価値の減少の区分としては A に該当するものの、建物価値を増大させる要素が含まれているもの
- A ：借主が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの
- B ：借主の住まい方、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いえないもの）
- A（+ B）：基本的には A であるが、その後の手入れ等借主の管理が悪く、損耗等が発生又は拡大したと考えられるもの

ガイドライン図2 損耗・毀損事例の区分
賃貸住宅の価値（建物価値）



●それぞれの負担義務者

その上で、それぞれにつき、借主の負担について次のような基準と考え方を示し、さらに具体的な事例につきあてはめた表（ガイドライン別表1）を用意しています（巻末52～56頁参照）。

	負担義務者	理 由	例（床）
A	貸主	借主が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるものは「経年変化」か「通常損耗」であり、これらは賃貸借契約の性質上、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされてきたはずのものである	家具の設置による床・カーペットのへこみ・設置跡
A (+ G)	貸主	借主が通常の住まい方、使い方をしても発生するものについては、上記のように、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされてきたはずのものであり、借主は修繕等をする義務を負わないのであるから、まして建物価値を増大させるような修繕等（例えば、古くなった設備等を最新のものに置き換えとか、居室をあたかも新築のような状態にするためにクリーニングを実施する等、Aに区分されるような建物価値の減少を補ってなお余りあるような修繕等）をする義務を負うことはない	フローリングワックスがけ
B	借主	借主の住まい方、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は、「故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等」を含むこともあり、もはや通常の使用により生ずる損耗とはいえない	引越作業で生じたひっかきキズ
A (+ B)	借主	借主が通常の住まい方、使い方をしても発生するものであるが、その後の手入れ等借主の管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるものは、損耗の拡大について、借主に善管注意義務違反等があると考えられるとして、借主には原状回復義務が発生し、借主が負担すべき費用の検討が必要になる	カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ・カビ

※なお、ガイドラインでは、現時点においては、損耗等の状況や度合いから負担割合を客観的・合理的に導き出すことができ、かつ、社会的にもコンセンサスの得られた基準等が存在していないこと、また、あまりにも詳細な基準は実務的にも煩雑となり、現実的でないことから、程度の差に基づく詳細な負担割合の算定は行っていません。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●ガイドラインの考え方

ガイドラインでは、何が通常損耗か、何がそれを超えるものかについての具体的な考え方を示し、さらに表形式でその適用を示しています。具体の損耗の場所等に応じ、ガイドライン別表1で確認のうえ、対応することになります。

例えば、ガイドラインでは、壁、天井（クロス）につき

- ・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）はAとして貸主負担
- ・タバコ等のヤニ・臭いはBとして借主負担
- ・台所の油汚れはA（+ B）として借主負担

との考え方が示されていますので、それに則して対応することになります。

●ガイドライン別表1に具体的に記載されていない項目について

一方、ガイドライン別表1に掲記載されていない項目については、一般的な考え方をベースに考察せざるを得ませんが、大まかな方向性としては、

- ① まずは、その汚れ等が社会通念上明らかに賃貸借契約上一般的に借主が負っているべき注意義務に基づく使用の範囲を超えていれば（いわゆるゴミ屋敷状態などは当然に借主の善管義務違反と考えられる）、当然に借主負担の原状回復ということになる
- ② そこまではいかずに判断が微妙なケースについては、実際にその物件を次の入居者に貸せる状態にするために何が必要かという観点から出発し、本来ならクリーニングその他の処理で可能であったにもかかわらず、その汚れ等により取替えなどが必要となるということであれば、それは借主負担の原状回復の範囲となりうるという段取りで検討いただくことが考えられます。

Q₈

原則として通常損耗補修は原状回復義務に含まれないのはなぜでしょうか。

A₈

通常損耗部分の補修費用は家賃の中に含まれ、それを退去時に原状回復費用として請求することは、費用の二重負担となるという考え方にに基づきます。

ガイドラインにおける説明

今回のガイドラインでは、その根拠を直接記載するのではなく、最高裁判所の判決で示されている考え方を引用する形で、その根拠を示しています。

すなわち、最高裁平成17年12月16日判決を引用し、「建物の賃貸借においては、借主が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の借主にその賃貸借において生ずる通常損耗及び経年変化についての原状回復義務を負わせるのは、借主に予期しない特別の負担を課することになるから、借主に同義務が認められるためには、少なくとも、借主が補修費用を負担することになる通常損耗及び経年変化の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、貸主が口頭により説明し、借主がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である」との判断が示されています。ここでポイントとなるのは下線部分であり、要は、通常損耗に係る補修費用は賃料の中で回収済みであるということが、通常損耗部分につき退去時の原状回復の問題として捉えることのできない主な根拠となっているところです。

また、ガイドラインでも、別な項目で、その趣旨に触れているところもあります（例えばQ7で紹介した具体的な適用における考え方のところ、Aにつき、「これらは賃貸借契約の性質上、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされてきたはずのもの」としています）。

賃貸不動産管理業者としての留意点

従前のガイドラインでは、上記考え方を示す説明の部分でも明確に「賃料の二重取り」の関係であることが通常損耗補修費用の取扱いの根拠である旨明記されていました。今回の再改訂版では、上記のようにその部分では判例を引用するだけですが、最高裁判決が述べていることは従前のガイドラインの考え方と基本的に同趣旨であり、説明方法が変わったというだけで、内容は変更はないと考えてよいでしょう。

そうすると、「通常損耗補修費用は借主は一切負担しない」としているのではないことに

注意が必要です。借主も負担するのだけれども、それは「通常損耗補修費用は賃料の中で支払い済みである」から、退去時に原状回復費用の一部としてその部分の負担を求めることは、通常損耗の補修費用という同一費目につき、支払い済みの費用を再度請求することになるから駄目だということなのです（負担の有無の問題ではなく負担の時期の問題）。

したがって、賃料の中に通常損耗補修費用が含まれていないのであれば、原状回復費用としてその部分を含めて請求することは否定されないことになり、ここに、当該趣旨をあらかじめ定める特約も有効に成立しうる関係が出てくることになります。

また、これが、経過年数の考慮（借主の故意過失等による損耗があっても、入居年数に応じて生じる経年劣化や通常損耗部分の補修費用は、賃料の中で支払い済みであり、その部分は当然に差し引き計算する）という考え方にもつながります。

このように、「費用の二重取りである」ということが「通常損耗分は退去時に請求できない」理由であり、ガイドラインの考え方の大前提にあることを押さえておくことが、ガイドライン全体を理解する上で大変役に立つところです。

Q₉

経過年数の考慮につき、原状回復ガイドラインではどのような考え方を示していますか。

A₉

- ① ガイドラインでは、借主の負担については、建物や設備等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こととするのが適当であるとしています。
- ② ガイドラインでは、従前より税法上の減価償却資産の考え方を採用し、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」における経過年数による減価割合を参考にしていきます。

ガイドラインにおける説明

●経過年数の考え方の導入の根拠

ガイドラインでは、次の根拠から、「借主の負担については、建物や設備等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こととするのが適当である」とします。

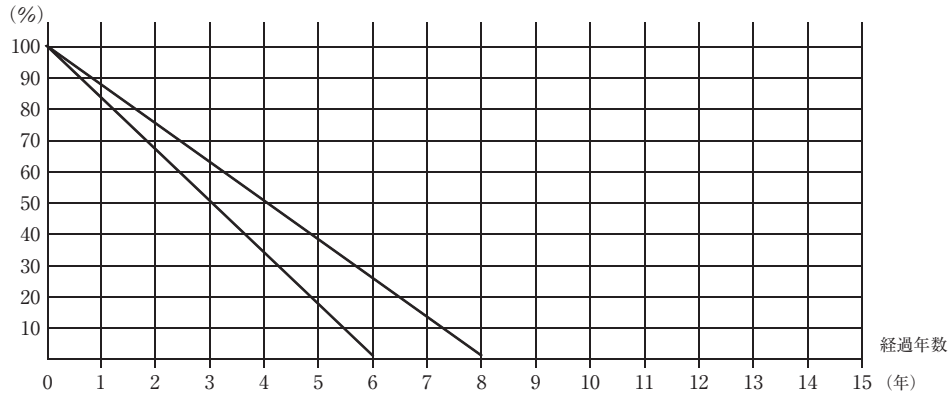
- ア 借主の故意過失等による損耗であっても、経年変化・通常損耗は必ず前提になっており、経年変化・通常損耗の分は、借主は賃料として支払ってきているところで、借主が明け渡し時に負担すべき費用にならないはずであること
- イ 実質的にも、借主が経過年数1年で毀損させた場合と経過年数10年で毀損させた場合を比較すると、後者の場合は前者の場合よりも大きな経年変化・通常損耗があるはずであり、この場合に修繕費の負担が同じであるというのでは借主相互の公平をも欠くことになること

●経過年数による減価割合

ガイドラインでは、経過年数による減価割合については、従前より「法人税法」（昭和40年3月31日法律第34号）及び「法人税法施行令」（昭和40年3月31日政令第97号）における減価償却資産の考え方を採用するとともに、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）における経過年数による減価割合を参考にしてきたことから、今回もそれを踏襲しています。しかし、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借主の負担を決定することとしています（ガイドライン図2参照）。

ただし、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、借主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（人件費等）が必要となることがあり得ることを借主は留意する必要があるということを確認的に示しています。

ガイドライン図3 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）

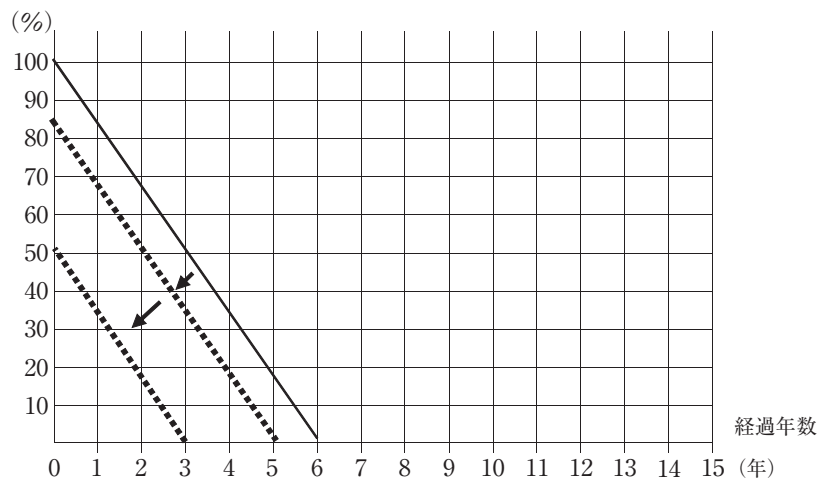


●入居年数による代替

以上の考え方を示した上で、ガイドラインでは、新築物件の賃貸借契約ではない場合、経過年数のグラフを、入居年数で代替する方式を採用するとします。これは、設備等によって補修・交換の実施時期はまちまちであり、それらの履歴を貸主や管理業者等が完全に把握しているケースは少ないこと、入居時に経過年数を示されても借主としては確認できないこと、一方で借主がその物件に何年住んだのかという入居年数は、契約当事者にとっても管理業者等にとっても明確でわかりやすいことを根拠にします。

具体的には、この場合、入居時点の設備等の状況は、必ずしも価値が100%のものばかりではないので、その状況に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用することになります（図3参照）。なお、入居時点の状態でのグラフの出発点をどこにするかは、契約当事者が確認のうえ、あらかじめ協議して決定することが適当であるとしています。

ガイドライン図4 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。

●経過年数（入居年数）を考慮しないもの

なお、ガイドラインでは、すべての設備等につき、経過年数（入居年数）を考慮すべきであるとはしていません。建物本体と同様に長期間の使用に耐えられる部位であって、部分補修が可能な部位、例えば、フローリング等の部分補修については、経過年数を考慮することにはなじまないとします。これは、部分補修としたうえに形式的に経過年数を考慮すると、貸主にとっては不合理な結果となることを根拠にしています。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●基本的な考え方

建物の原状回復においては、「通常損耗等は貸主負担」という原則を踏まえる必要があります。通常損耗等というのは、建物等の経年劣化、減価償却にも対応するものであり、その割合は、経過年数が長いほど大きくなります。そうすると、仮にその建物の設備等を全面的に取り替えるという場合、経過年数が短いほど通常損耗分の割合は小さく（逆に通常損耗分を超えた部分の割合は大きく）なり、経過年数が長いほど通常損耗分の割合は大きくなる（逆に通常損耗を超えた部分の割合は小さくなる）のです。したがって、原状回復につき借主に負担を求める場合には、経過年数を考慮して費用を算定することが求められます。

●経過年数を考慮しない場合

一方、ガイドラインは、すべての設備につき経過年数を考慮すべきとするのではないとして、次の設備については経過年数を考慮しないとします。

① 部分補修がされても価値が高まったと評価できないもの

たとえば、フローリングについては、補修を部分的に行ったとしても、将来的には全体的に張り替えるのが一般的であり、部分補修がなされたからといって、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではありません（つぎはぎの状態になる）。よって、部分補修の費用全額を借主が負担しても、貸主が当該時点におけるフローリングの価値（経年変化や通常損耗による減少を考慮した価値）を超える利益を獲得することにはならないので、経過年数を考慮する必要はないとします。むしろ形式的に経過年数を考慮すると、部分補修の前後を通じてフローリングの価値は同等であると評価できるのに、貸主が費用の負担を強いられるという意味で不合理であるとし、こうした部位等については、経過年数を考慮せず、部分補修費用について毀損等を発生させた借主の負担とするのが妥当であると考えられるとしています。（なお、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング全体を張り替えた場合は、経過年数を考慮するのが適当であるとしています。）

② 消耗品としての性格が強いもの

襖紙や障子紙、畳表といったものは、消耗品としての性格が強く、毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きいため、減価償却資産の考え方を取り入れることにはなじまないことから、経過年数を考慮せず、張替え等の費用について毀損等を発生させた借主の負担とするのが妥当であるとしています。（減価償却資産のうち、使用可能期間が1年未満のもの又は取得価額が10万円未満のものなどは「消耗品」とし、減価償却ではなく必要経費として処理することができるとしています。）

Q₁₀

借主の故意過失による原状回復の場合でも、経過年数を考慮するのですか。

A₁₀

借主の故意過失による原状回復の場合にも、経過年数を考慮して算定することが求められます。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、借主の故意過失等による損耗部分や、借主の故意過失等によって損耗が拡大してきた部分については借主に原状回復義務が発生し、借主が負担する費用の検討が必要とします。

その上で借主の故意過失等による損耗であっても、借主の負担については、建物や設備等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こととするのが適当であるとしています。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●経過年数の適用場面

ガイドラインでは、借主の故意過失等による損耗であっても、借主の負担については、建物や設備等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こととするのが適当であるとしています。

ただし一方で、ガイドラインでは、通常損耗等はそもそも借主の負担とはしないのが原則ですから、結局この考え方は、

- ① 借主の故意過失等による損耗の場合
- ② 特約で通常損耗部分についても借主負担とする特約がある場合にその適用を検討すべき項目ということになります。

●残存価値の意味

なお、経過年数を考慮する場合の残存価値は、あくまでも当該設備等を売却等する場合の価値（交換価値）を示したものです。したがって、残存価値が1円と評価される場合であっても、その利用価値は残っているはずであり、賃貸借契約上借主が保有しえた価値は、設備等を含めた物件の利用価値のはずですから、賃貸借の終了時点での修繕のあり方を検討する原状回復の場面や、賃料の中で支払い済みであるとする価値と税法上の残存価値とは異なると理解することも可能です。

ガイドラインが「経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、借主は善良な管理

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（人件費等）が必要となることがあり得ることを借主は留意する必要がある」としているのは、そのような趣旨に基づくものであると考えられます。

したがって、例えばあまりにもひどい利用態様によって損傷が生じた場合の損害賠償の問題を検討する場合には、別に考えることも可能ではないかと考えられます。

Q₁₁

原状回復ガイドラインでは、部位ごとの経過年数をどのように定めていますか。

A₁₁

- ① ガイドラインは、財産的価値の復元という観点から、毀損等を与えた部位や設備の経過年数によって、負担割合は変化するとします。
- ② ガイドラインでは、部位ごとにその考え方を表形式で具体的に示しています。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、別表2の中で以下のように定めています（巻末57～59頁参照）。

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・財産的価値の復元という観点から、毀損等を与えた部位や設備の経過年数によって、負担割合は変化する。 ・具体的には、経過年数が多いほど借主の負担割合が小さくなるようにする。 ・最終残存価値は1円とし、借主の負担割合は最低1円となる。
畳表	<ul style="list-style-type: none"> ・消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまないため、経過年数は考慮しない。
畳床、カーペット、クッションフロア	<ul style="list-style-type: none"> ・6年で残存価値1円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。
フローリング	<ul style="list-style-type: none"> ・経過年数は考慮しない。ただし、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング床全体を張り替えた場合は、当該建物の耐用年数（参考資料の資料8参照）で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。
壁〔クロス〕	<ul style="list-style-type: none"> ・6年で残存価値1円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。
襖紙、障子紙	<ul style="list-style-type: none"> ・消耗品であり、減価償却資産とならないため、経過年数は考慮しない。
襖、障子等の建具部分、柱	<ul style="list-style-type: none"> ・経過年数は考慮しない。（考慮する場合は当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。）
設備機器	<ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する（新品交換の場合も同じ）。 <p>【主な設備の耐用年数】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●耐用年数5年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・流し台 ●耐用年数6年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・冷房用、暖房用機器（エアコン、ルームクーラー、ストーブ等） ・電気冷蔵庫、ガス機器（ガスレンジ） ・インターホン ●耐用年数8年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・主として金属製以外の家具（書棚、たんす、戸棚、茶たんす）

	<ul style="list-style-type: none"> ●耐用年数15年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・便器、洗面台等の給排水・衛生設備 ・主として金属製の器具・備品 ●当該建物の耐用年数が適用されるもの <ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバス、浴槽、下駄箱（建物に固着して一体不可分なもの）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を全額借主負担とする。 ・クリーニングについて、経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは住戸全体の清掃費用相当分を全額借主負担とする。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●ガイドライン別表2に記載のない項目

ガイドライン別表2の記載を参考にするようになりますが、記載がない項目については、

- ① 部分補修がされても価値が高まったと評価できないもの
- ② 消耗品としての性格が強いもの

であるかどうかを検討します。これらに該当すれば経過年数は考慮しません。

そして、これらに該当しない場合には、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」における経過年数による減価割合を参照（残存価値を1円とする）して判断することになります。

（参考）

Step 1 ガイドライン別表2に記載があるか否か

☐ NO

☐ YES

→ ガイドライン別表2の記載を参照

↓

Step 2

① 部分補修がされても価値が高まったと評価できないもの

② 消耗品としての性格が強いもの

のいずれかに該当するか

☐ NO

☐ YES

→ 経過年数を考慮しない

↓

「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」における経過年数による減価割合を参照（残存価値を1円とする）

Q12

原状回復の範囲（負担単位）について、原状回復ガイドラインではどのような考え方を示していますか。

A12

- ① ガイドラインでは、借主に原状回復義務がある場合の費用負担についても、補修工事が最低限可能な施工単位に基づく補修費用相当分が負担対象範囲の基本となりますとします。
- ② その上で、毀損部分と補修工事施工箇所にギャップがあるケースにつき、補修工事の最低施工可能範囲、原状回復による貸主の利得及び借主の負担を勘案し、当事者間で不公平とならないようにすべきであるとしします。

ガイドラインにおける説明

●基本的な考え方

ガイドラインでは、原状回復は、毀損部分の復旧であることから、可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすることを基本とするとし、借主に原状回復義務がある場合（借主の故意・過失等に基づく損耗等）の費用負担についても、補修工事が最低限可能な施工単位に基づく補修費用相当分が負担対象範囲の基本となりますとします。

●毀損部分と補修箇所にギャップがある場合

ガイドラインでは、毀損部分と補修工事施工箇所にギャップがあるケースにつき、補修工事の最低施工可能範囲、原状回復による貸主の利得及び借主の負担を勘案し、当事者間で不公平とならないようにすべきであるとの考え方を示しています。

これは、例えば、壁等のクロスの場合、毀損箇所が一部であっても他の面との色や模様あわせを実施しないと商品価値を維持できない場合があることから、毀損部分だけでなく部屋全体の張替えを行うことが多いでしょう。この場合、当該部屋全体のクロスの色や模様が一致していないからといって、賃貸借の目的物となりえないというものではなく、当該部屋全体のクロスの色・模様を一致させるのは、賃貸物件としての商品価値の維持・増大という側面が大きいというべきで、その意味ではいわゆるグレードアップに相当する部分が含まれると考えられます。しかし、毀損部分のみのクロスの張替えが技術的には可能であっても、その部分の張替えが明確に判別できるような状態になり、このような状態では、建物価値の減少を復旧できておらず、借主としての原状回復義務を十分果たしたとはいえないとも考えられることを根拠にします。

したがって、具体的には、クロス張替えの場合、毀損箇所を含む一面分の張替費用を、毀損等を発生させた借主の負担とすることが妥当と考えられるとします（なお、ガイドライン

では、このように借主の負担範囲を大きくしても、経過年数を考慮すれば、金銭的な負担は不当なものとはならないと考えられるとしています。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●基本的な考え方

一般に広い面積を占める壁、天井、床などの一部に借主の過失などによってキズ等があったり取替えが必要な場合、物件のグレードの維持のためにその全部を取り替えることが必要となる場合があります。

借主側からすれば、実際のキズが一部に過ぎないからその部分の費用はしかたないにしても、取替え費用全部を負担するというのは行き過ぎではないかとの考え方が成り立ちます。

ガイドラインでは、このようなケースでは、借主の故意過失等に基づく損耗の補修という原状回復の要素とあわせ、貸主が次の入居者に貸すための投資ないしグレードアップの要素も兼ねるとの立場から、借主の負担すべき範囲は最低施工可能範囲を原則とするとしています。

ただしそうはいっても、例えばクロスに落書きがあり、それさえなければクリーニングだけで済んだといった事情がある場合のように、そもそもその行為があることによって当該工事が必要となる事情のもとで、その部分だけ張り替えるということは社会通念的にありえない（その部分だけ色や模様が替わるというのは物件の価値そのものを下げる要素となる）という場合には、せめて壁一面については借主負担とすることが公平であると考えられます。

そこで、ガイドラインでも、このようなケースにつき具体的な考え方を示しており、例えば「壁（クロス）」については、「 m^2 単位が望ましいが、借主が毀損させた箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむを得ない。」としているところです。

そのほかの工事内容などについても、具体的な例を挙げつつ考え方が示されているので、ガイドライン別表2を確認して対応することが大切でしょう。

Q₁₃

原状回復ガイドラインでは、部位ごとの負担単位をどのように定めていますか。

A₁₃

- ① ガイドラインでは、可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定的なものとし
ます。
- ② 具体的な負担単位につき表形式で示されているものもありますので、ガイドライン別表
2を確認します。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、別表2で、その考え方を次のように具体的に示しています（巻末57～59頁参照）。

基本的な考え方	・可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定的なものとする。この場合、補修工事が最低限可能な施工単位を基本とする。いわゆる模様あわせ、色あわせについては、借主の負担としない。
畳	原則1枚単位 毀損等が複数枚にわたる場合は、その枚数（裏返しか表替えかは毀損の程度による）
カーペット、クッションフロア	毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体
フローリング	原則m ² 単位 毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体
壁（クロス）	m ² 単位が望ましいが、借主が毀損させた箇所を含む一面分までは張替費用を借主負担としてもやむをえない。 ※タバコ等のヤニや臭い 喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、当該居室全体のクリーニングまたは張替費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。
襖	1枚単位
柱	1本単位
設備機器	補修部分、交換担当費用
鍵	紛失の場合はシリンダーの交換
クリーニング	部位ごともしくは住戸全体

賃貸不動産管理業者としての留意点

●ガイドライン別表2に記載のない項目

ガイドライン別表2の記載を参考にすることになりますが、記載がない項目については、

- ① その工事全体が借主の故意過失等による損耗等の存在によってはじめて必要となるものか

（通常であればより簡便な方法で対応できたにもかかわらず、その損耗等によって工事が必要となったのであれば、その工事全体と借主の行為との間に因果関係があることになります。）

- ② ①に該当するとしても、工事全体の内容は、退去時の本来の価値を回復させるものであるか

（①に該当したとしても、その工事内容が退去時の本来の価値を回復させる限度で借主の負担となります。その超過する部分（模様あわせ等のために他の部屋等に拡張された工事範囲の部分等）についてはグレードアップに相当するため、借主の負担とはなりません。）

の両方を満たす場合に、最低工事施行可能範囲を超えて借主に負担を求めることができると考えることになりましょう。

第3 特約による対応

Q₁₄

通常損耗の補修費用につき借主の負担とする特約をすることは可能ですか。

A₁₄

- ① 通常損耗分の補修費用を借主の負担とする特約自体は可能です。
- ② ただし、経年変化や通常損耗に対する修繕業務等を借主に負担させる特約は、借主に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課することになるため、一定の要件を満たしていなければ効力を争われることになるとしています。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、賃貸借契約については、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を借主に負わせることも可能であるとしています。しかし、判例等においては、一定範囲の修繕（小修繕）を借主負担とする旨の特約は、単に貸主の修繕義務を免除する意味しか有しないとされており、経年変化や通常損耗に対する修繕業務等を借主に負担させる特約は、借主に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課することになるため、一定の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留意すべきであるとしています。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●特約の可否について

ガイドラインは、過去の裁判例などをもとに作成された指針であり、法令のように直接法的拘束力を有するものではないため、ガイドラインの内容と異なる内容の特約が直ちに無効となるわけではありません。ガイドラインも特約の存在を否定しませんし、最高裁判決でも、通常損耗を借主負担とする特約も、契約自由の原則から許されるとしています。

しかし、最高裁判所は、特約があるというためには当事者間に「明確な合意」があることが必要であるとし、ガイドラインでも Q15で示す要件を要求しています。

したがって、特約自体は可能ですが、その際には、特約の内容、手続きにつき、有効性を支える要件を充足しているかを十分確認しながら対応することが必要です。

●消費者契約法との関係

ちなみに最近では、その特約が消費者契約法に反するとして争われることもあります。ま

ずはその契約に消費者契約法の適用があるかを確認し（居住用で個人が借主となる契約であるか）、さらに消費者契約法は「特約が信義則に反し借主に一方的に不利であれば」無効とし、かつ、裁判例は、「信義則」に反するかどうかは、契約内容だけではなく、事前の説明や原状回復の範囲の決定の段階の面でも考慮されている傾向にある（最高裁は、更新料判決などで、賃貸借契約の条件につき消費者契約法で無効とするためには、当事者間の情報の質・量、交渉力の格差の存在が前提となることを示しています）ので、特約を結んだときの説明のあり方などを十分に確認しておくことが大切でしょう。

●通常損耗補修費用の一部を借主負担とする場合、経過年数の考慮の扱いはどのようなのか

なお、経過年数の考慮が、賃料の中に含まれている経年劣化部分と通常損耗部分の補修費用を考慮することの結論である以上、通常損耗部分の補修費用を借主負担とする場合、経過年数の考慮は経年劣化部分にとどまるとするのが論理的帰結です。しかし、ガイドラインではこの点を明確に示しません。経過年数の取扱いについても契約時に明確に取り決めておくことが望ましいといえましょう。

Q₁₅

特約が有効とされるためには、どのような要件が必要でしょうか。

A₁₅

- ① ガイドラインでは、当事者間での明確な合意のほか、特約の必要性、客観的合理的理由を要求します。
- ② 実務的には、最高裁が示している考え方も参考に、当事者間で賃料とは別に負担することの合意があり、その金額が当該物件の通常損耗補修費用の額と比べて合理的範囲内にあることなどを検討することが望まれます。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、原状回復に係る特約が有効となるためには、次の要件が必要であるとします。

【借主に特別の負担を課す特約の要件】

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 借主が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

そして、最高裁が「借主に同義務が認められるためには、少なくとも、借主が補修費用を負担することになる通常損耗及び経年変化の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、貸主が口頭により説明し、借主がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である」と判断したこと、消費者契約法では、その第9条第1項第1号で「当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額の予定」等について、「平均的な損害の額を超えるもの」はその超える部分で無効であること、同法第10条で「民法、商法」等による場合に比し、「消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする」と規定していることを踏まえ、仮に原状回復についての特約を設ける場合は、その旨を明確に契約書面に定めた上で、借主の十分な認識と了解をもって契約することが必要であるとしします。また、客観性や必要性については、例えば家賃を周辺相場に比較して明らかに安価に設定する代わりに、こうした義務を借主に課するような場合等が考えられ

るが、限定的なものと解すべきであるとしているところです。

さらに、金銭の支出を伴う義務負担の特約である以上、借主が義務負担の意思表示をしているとの事実を支えるものとして、特約事項となっていて、将来借主が負担することになるであろう原状回復等の費用がどの程度のものになるか、単価等を明示しておくことも、紛争防止のうえで欠かせないとの考え方も示されています。

賃貸不動産管理業者としての留意点

特約の有効性の要件につき、ガイドラインでは、従前から、上記3つの要件を示してきました。今回もその要件の内容に変更はありません。

ただし、実務的には、ガイドラインでも取り上げられている2つの最高裁判決（通常損耗補修特約の成立につき明確な合意を要とした最高裁平成17年12月16日判決、通常損耗補修特約の趣旨を有する敷引特約を有効とした最高裁平成23年3月24日判決）にも注目する必要があります。

とりわけ後者の最高裁判決では、通常損耗補修費用を賃料の中に含めて徴収するか、別個に定めるかは当事者の合意により自由に定めうるとしつつ、当該取決めに基づく金額が当該物件における通常損耗補修費用として通常想定される金額よりも高額に過ぎる場合等は特段の事情がない限り無効となるとしています。

すなわち、ここでは、ガイドライン①の要件がより具体化され、したがって、実務上は、①の要件については、次のような考え方であると整理しておくことが無用な混乱を回避する上でも望ましいものと考えられます。

ガイドラインの要件①の考え方

- ① 当事者間で賃料とは別に負担するとの合意があり、その金額が当該物件の通常損耗補修費用の額と比べて合理的範囲内にあること

※なお、賃料とは別建てで当該金員の授受がなされることが明記されていれば、「賃料とは別に負担する」との合意があったと評価することが可能です。

Q₁₆

通常損耗補修費用をあらかじめ定額に定め、退去時に敷金から差し引く方法（通常損耗補修特約の趣旨を有する敷引特約）など、当該費用を賃料とは別に取り決めることは可能でしょうか。

A₁₆

- ① 最高裁判所の判断で、そのような特約も有効となりうるとしています。
- ② ただしその場合、金額が、当該物件に係る通常損耗補修費用として合理的な金額であることなどの要件が必要となります。

ガイドラインの説明

ガイドラインでは、通常損耗補修特約の趣旨に基づく敷引特約を有効とした最高裁判決（最高裁平成23年3月24日判決）の概要を紹介するだけで、その意義等について特段触れるところはありません。

賃貸不動産管理業者として留意すべき点

●敷引有効判決の位置付けと内容

上記のとおり、ガイドラインでは最高裁判決の概要を紹介するにとどまります。

しかし、この判決では、敷引き特約の趣旨につき、特別な定めがない限り、一般的に通常損耗補修特約の趣旨であるとした上で、「通常損耗補修費用に充てるために貸主が取得する金員を具体的な一定の額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額をめぐる紛争を防止するといった観点から、あながち不合理なものとはいえない」とし、当該趣旨の明確性と一定の合理性を認めています。

したがって、敷引特約のように、あらかじめ一定の金額を原状回復費用として定める方法は、原状回復に係る紛争を未然に防止する方法の一つとして今後検討されるべき取扱いであるといえましょう。

●あらかじめ定額の負担を定める特約の有効性の要件

なお、この判決では、敷引金額が高額すぎる場合には無効になりうるとします。そして、判決では、高額すぎるかどうかの判断要素をいくつかあげていますが、その中で基本となるのは「当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額」です。賃料及び敷引金とは別に一時金の授受があればその中に含まれる通常損耗補修費用を差し引き、賃料が高額であればその中に含まれている通常損耗補修費用を差し引いて算定された額と、実際の敷引金の額が、合理的な範囲で整合性が保たれていなければならないと理解されます。

また、当事者間の情報力・交渉力に差がある場合、この点で借主側に不利益な金額設定がされるおそれがありますし、そもそも賃料等において通常損耗補修費用がすべて賄われるの

であれば敷引金の趣旨は存在しえなくなる（この場合、趣旨不明の金銭支払い義務を借主に十分な情報提供等がなく課している）ことになります。また、賃料に比べて敷引金が高額である場合で、借主に対し十分に情報提供がないときには、「月額賃料を低額にすることによって不当に契約に誘因している」との評価を受けかねません。

したがって、上記判決の考え方を基本として特約のあり方を考えれば、次の点を要件として考慮し対応することが望めます。

- ① 「通常損耗補修特約の趣旨に基づき具体的に設定された金額が、賃料とは別建てで明記され」 合意内容となっていること
- ② 当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものではないこと
- ③ 仮に高額すぎると評価される場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど、賃料の中に当該費用が含まれていないことが客観的に明らかなこと

第4 求められる手続き

Q₁₇

紛争を予防するため、原状回復ガイドラインでは、入居時においてどのような手続きを要求していますか。

A₁₇

- ① ガイドラインでは、物件の確認の徹底、原状回復に関する契約条件等の開示等の手続きを要求しています。
- ② さらに、借主が通常の用法によって使用するようにするため、あらかじめ物件・設備の使用上の注意・留意事項の周知を求めています。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、ガイドラインがあくまで負担割合等についての一般的な基準を示したものであり、法的な拘束力を持つものでもないことから、ガイドラインのほかに原状回復にかかるトラブルの未然防止となりうるような実務的な方策も必要であるとして、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ある原状回復の問題を、「入口」すなわち入居時の問題として捉えることを念頭において、入居時に求められる手続きを示しています。具体的には、次の3つがあげられています。

① 物件の確認の徹底

原状回復をめぐるトラブルの大きな原因として、入居時及び退去時における損耗等の有無など、物件の確認が不十分であることがあげられるとし、事実関係を明確にし、トラブルを未然に防止するため、入居時及び退去時のチェックリストを作成し、部位ごとの損耗等の状況や原状回復の内容について、当事者が立会いのうえ十分に確認することが必要とします。この場合、損耗等の箇所、程度についてよりわかりやすく、当事者間の認識の差を少なくするためには、具体的な損耗の箇所や程度といった物件の状況を平面図に記入したり、写真を撮るなどのビジュアルな手段を併せて活用することも重要であるとしています。

② 原状回復に関する契約条件等の開示

原状回復にかかる費用は、入居当初には発生しないものの、いずれ借主が一定に負担する可能性のあるものであり、賃料や敷金などと同様にその内容、金額等の条件によっては、賃貸借契約締結の重要な判断材料となる可能性があるとし、貸主・借主の修繕負担、借主の負担範囲、原状回復工事施工目安単価などを明記している原状回復条件を契約書に添付し、貸主と借主の双方が原状回復条件についてあらかじめ合意しておくことが重要であるとしています。

より具体的には、

ア 賃貸借契約書において、貸主は、借主に対して、本ガイドラインを参考に、明渡しの際の原状回復の内容等を具体的に契約前に開示し、借主の十分な確認を得たうえで、双方の合意により契約事項として取り決めること

イ 宅地建物取引業者が賃貸借を媒介・代理をするとき、当該業者は、重要事項説明における「解約時の敷金等の清算に関する事項」には、原状回復にかかる事項が含まれるものであること、賃貸借契約書の作成に際し、原状回復の内容等について、標準契約書や本ガイドライン等を参考にしてその作成を行い、そのうえで、媒介・代理をする宅地建物取引業者は、重要事項及び契約事項として契約当事者に十分に説明することが望ましいこと

としています。

③ 物件・設備の使用上の注意・留意事項の周知について

賃貸住宅の居住ルールなどについては、「使用細則」、「入居のしおり」などによって周知されている場合が多いが、その際に、原状回復に係る物件・設備についての使用上の注意・留意事項についてもあわせて周知することが、原状回復にかかるトラブルの未然防止にも役立つものと考えられるとし、用法の遵守、日常的な手入れや清掃等の善管注意義務、設備の使用上の注意事項などを盛り込み、周知することを具体例として挙げています。

賃貸不動産管理業者としての留意点

上記のとおり、ガイドラインでは様々な手続き面での配慮事項を記載しています。これらはいずれも原状回復の範囲をめぐる紛争を予防するとともに、万が一紛争になった場合でも、当該手続きを履行していることが、適正に原状回復の範囲が決定されたことの根拠となりうるという点でも意義を有します。

したがって、ガイドラインで示されている手続きについてはしっかりと対応することが望まれます。なお、特約を設ける場合には、上記②とあわせ、Q14の特約の有効性の基準についてもクリアできるように対応しましょう。

また、物件の状況の確認については、原状回復の概念が基本的には入居時と退去時の物件の状況の差異（損耗、既存の存在及びその程度）が出発点になることから、入居時の状況との比較が一覧できるようになっていることが望まれます。ガイドラインでは、「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）」を挙げていますので、当該書式などを参考に、入居時と退去時の確認を同一の書面で対応できるように、あらかじめ書式を用意しておくことが望ましいでしょう。

Q₁₈

契約書への添付する原状回復の条件に関する様式とはどのようなものですか。

A₁₈

- ① 今回のガイドラインで、当事者間で原状回復の条件につきあらかじめ明確に合意ができるよう、参考とすべき様式が提示されました。
- ② この様式では、まず原状回復の原則的考え方を記載し、特約がある場合にはその後に当該内容を記載することによって、負担の転嫁（借主の義務負担）が明示されるようになっています。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、別表3として、「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」を示しています。

これは、まず前半部分（様式では「Ⅰ」項）で、ガイドラインが示す原状回復の原則的取扱い（特約がない場合の取扱い）を示します。また、原状回復工事施工目安単価も記載することとされています（なお、この単価はあくまでも目安であって、退去時において単価の変動や施工方法の変動等によって変更となる場合があることが注書されています）。

そして、後半部分（様式では「Ⅱ」項）で「例外としての特約」をする場合として、上記のうち借主が負担すべき部分とその理由につき記載することとしています。ガイドラインでは、この記載の具体例として、「クロス張替え費用（居室内でのペット飼育を認めるため）」を挙げています。

したがって、特約がない場合にはⅡ項には何も記載がなく、よってⅠ項に記載するガイドラインベースの原則によることが明らかになります。一方、特約がある場合にはⅡ項の記載により、原則（本来であれば貸主の負担）が修正されていることが明らかになるという構成になっているところです。

ガイドライン別表3 契約書に添付する原状回復の条件に関する様式

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。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

（ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

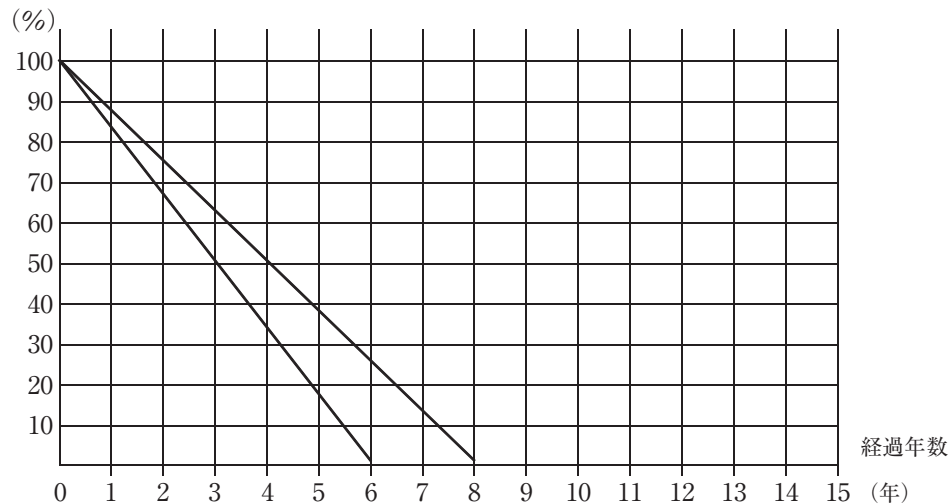
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

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. 壁等の画鋏、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汚れ（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、換気扇等の油汚れ、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

2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位	経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分（裏返し表替えかは、毀損の程度による） (畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体 (畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則 m ² 単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体 (フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井（クロス）	毀損部分の補修	壁（クロス）	m ² 単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。 (壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位 (襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位 (襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用 (設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。
	返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。 鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体 経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

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）



3 原状回復工事施工目安単価

対象箇所			単位	単価 (円)	対象箇所			単位	単価 (円)
室内クリーニング			一式		チャイム・インターホン			台	
床	クッションフロア		m ²		玄関・廊下	玄関ドアの鍵		個	
	フローリング		m ²			下駄箱		箇所	
	畳		枚			郵便受け		個	
	カーペット類		m ²						
天井・壁	壁 (クロス)		m ²		台所・キッチン	電気・ガスコンロ		一式	
	天井 (クロス)		m ²			給湯器類		一式	
	押入れ・天袋		箇所			戸棚類		箇所	
建具	窓 (ガラス・枠)		枚			流し台		一式	
	網戸 (網・枠)		枚			給排水設備		一式	
	襖		枚		設備・その他				
	障子		枚						
	室内ドア・扉		枚						
	カーテンレール		箇所						
	シャッター (雨戸)		箇所						
	柱		箇所			鏡		台	
	間仕切り		箇所			シャワー		一式	
	玄関ドア		箇所			洗面台		一式	
						クサリ及びゴム栓		個	
						風呂釜		一式	
設備・その他	共通	照明器具		個	浴室・洗面所・トイレ	給湯器類		一式	
		電球・電灯類		個		浴槽		一式	
		スイッチ		個		蓋及び備品類		一式	
		コンセント		個		便器		一式	
		エアコン		台		給排水設備		一式	
		テレビ用端子		個		洗濯機用防水パン		一式	
		換気扇		個		タオル掛け		個	
		バルコニー		個		ペーパーホルダー		個	
		物干し金具		個					

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。従って、退去時において、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して変更となる場合があります。

II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します (ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由)

・
 ()

甲：
 乙：

印
 印

賃貸不動産管理業者としての留意点

今回のガイドライン（再改訂版）では、「契約書への添付する原状回復の条件に関する様式」を参考書式として示しています。これは、最高裁平成17年12月16日判決で、通常損耗部分の補修費用等を借主の負担とするためには明確な合意が必要とされたとした判断をうけ、その後の下級審判決などから、「明確な合意」と評価しうるためには単に原状回復の範囲等が明示されているだけではなく、原則と例外の関係、すなわち、特約がなければ貸主の負担であるのだけでも、本契約ではこの特約があるために例外的に借主の負担となっているという負担の転嫁についても明示されることが必要であると考えられるようになっていることが背景にあるものと考えられます。

したがって、この様式では、まず原則の扱いを明示しつつ、例外としての特約を記載するとのスタイルがとられています。上記様式を使わない場合でも、この考え方を踏まえて契約書等を作成することが必要でしょう。

ところで、上記様式では、例外事項の記載部分が極めて小さくなっていますが、例えば通常損耗部分の大部分は家賃としてではなく、退去時の原状回復費用として対応するという合意がなされる場合には、その記載欄は大きくなることになりましょう。なお、この場合の「理由」としては、「当該補修費用は家賃の中に含めず、退去時に清算することで貸主借主間で合意した」などと記載することになりましょう。

Q19

退去時に原状回復の範囲と費用を定め、借主に請求する際にはどのような手続きが要求されますか。

A19

- ① ガイドラインでは、特約がない場合を念頭に、原状回復の費用算定の手順（イメージ）を示しています。
- ② 特約がある場合には、特約が有効に成立しているかを踏まえた上で、その内容を踏まえて範囲を確定することになります。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、特約がない場合を念頭に、原状回復の費用算定の手順（イメージ）を、次のように示しています（ガイドライン図5も参照）。

- ① 物件の状況（対象個所の汚損・破損の状況）を確認します。
- ② その結果、経年劣化・通常損耗のみであれば、原状回復義務はなしとします。
- ③ 借主の故意・過失等による損耗（通常損耗補修特約があれば当該特約の対象個所の通常損耗）については原状回復義務があるので、ガイドライン掲載の別表を用いて、次の手順に移ります。

ア 借主の負担割合の検討

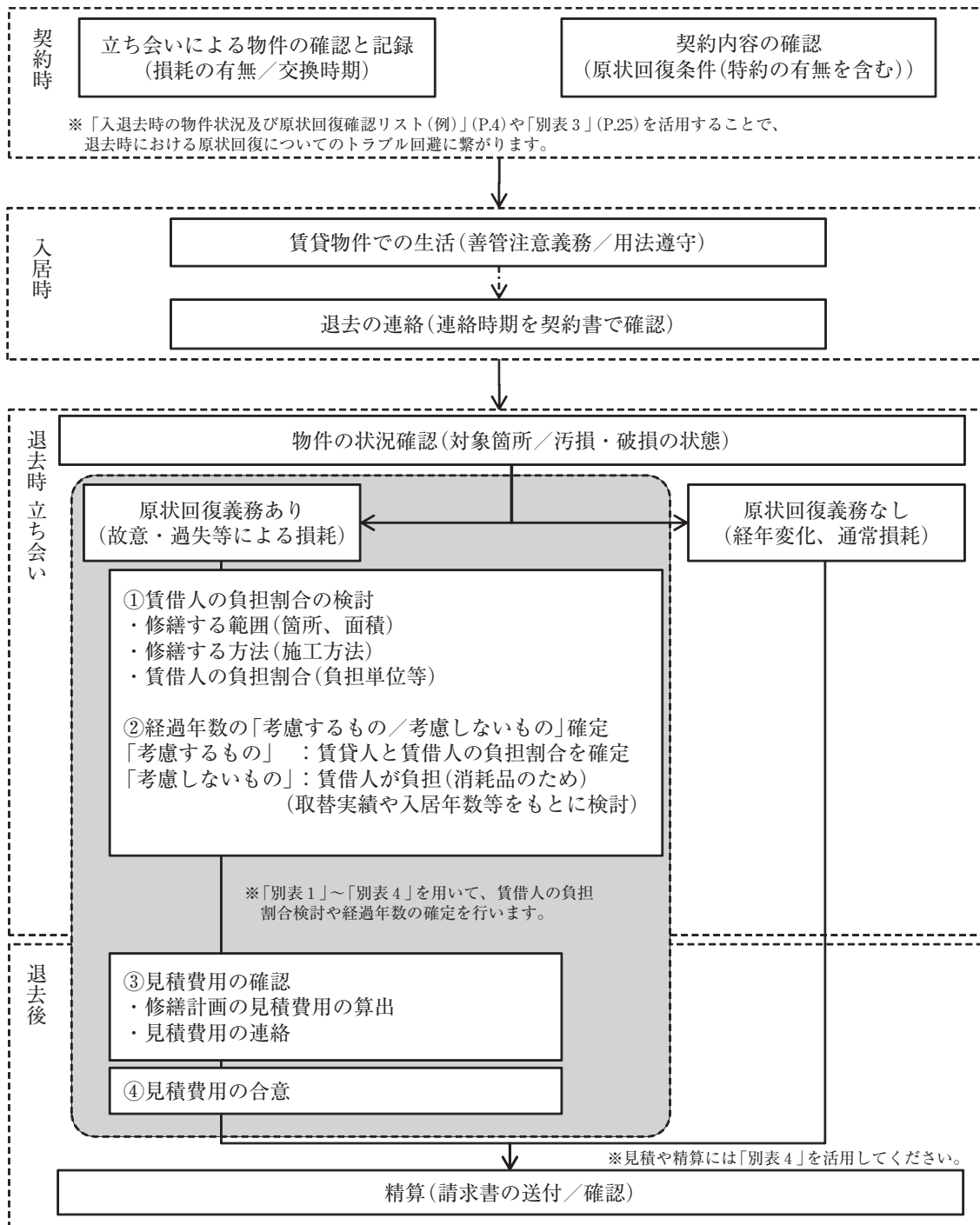
修繕する範囲（個所、面積）、修繕する方法（施工方法）、借主の負担割合（負担単位等）を検討し、借主の負担割合を判断します。

イ 経過年数を考慮するものと考慮しないものとを確定します（消耗品に当たる場合には経過年数を考慮しないのが原則ですが、この場合でも取替実績や入居年数等を考慮して、振分けを検討するとしています）。

ウ 経過件数を考慮するものについては、貸主と借主の負担割合を確定し、考慮しないものについては借主の負担とします。

- ④ ガイドライン別表4を用い、修繕計画の見積り費用を算出し、借主側に連絡します。
- ⑤ 貸主借主間で見積費用の合意がなされます。
- ⑥ 請求書を送付し、清算がなされます。

ガイドライン図5 原状回復の費用算定の手順（イメージ）



賃貸不動産管理業者としての留意点

● 基本的考え方

ガイドラインでは、退去時の手順をガイドライン図5として示しており、基本的には当該手順を参考に対応することが望まれます。

● 物件の状況の確認における留意点

物件の状況の確認については、原状回復の概念が基本的には入居時と退去時の物件の状況

の差異（損耗、毀損の存在及びその程度）が出発点になることから、入居時の状況との比較が一覧できるようになっていることが望まれます。ガイドラインでは、「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）」を挙げていますので、当該書式などを参考に、入居時と退去時の確認を同一の書面で行えるよう、あらかじめ書式を用意しておくことが望ましいでしょう。

●特約がある場合の対応

また、退去時の借主の負担割合の算定の手順では、ガイドラインでは特約がないケースのみを挙げています。特約がある場合には、①の物件確認のあと、特約の内容を確認する手順が必要となります。まず、古い特約であればその有効性を支える要件の存在の有無を確認します。仮にその要件の充足が不十分である場合には、あらためて借主に対し、当該特約の存在を確認しておくべきでしょう。特約の有効性に疑義がなければ、特約の内容に従い、③の手順を踏みます。たとえば、通常損耗であっても借主の負担とする場合には、当該個所についてはその部分の負担割合や経過年数の考慮の有無につき判断します。

Q₂₀

原状回復の精算明細等に関する様式とはどのようなものですか。

A₂₀

- ① ガイドラインでは、別表4として、「原状回復の精算明細等に関する様式（例）」が明示されています。
- ② 対象個所を部位別にまとめ、それぞれの原状回復工事費用（単価×量）、経過年数、貸主・借主双方の負担割合と具体の金額を示し、その総和として原状回復費用が示されます。

ガイドラインの説明

ガイドラインでは、別表4として、「原状回復の精算明細等に関する様式（例）」を示しています。

これは、入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）をもとに、そこで記載されている対象個所を部位別にまとめ、それぞれの原状回復工事費用（単価×量）、経過年数、貸主・借主双方の負担割合と具体の金額の記載を要求しているものです。

そして、ガイドラインでは、「単価」については、契約時の「原状回復の条件」に記載する単価を記入すること、「貸主・借主双方の負担割合」についても、契約時の「原状回復の条件」をもとに、借主の負担単位、耐用年数から算出することなどとしています。

ガイドライン別表4 原状回復の精算明細等に関する様式（例）

原状回復の精算明細書について											
物件名						住戸番号					
所在地						TEL () -					
借主氏名						貸主氏名					
契約日 年 月 日			入居日 年 月 日			退去日 年 月 日					
転居先住所						転居先 TEL () -					
精 算 金 額						円					
対象箇所 (適宜追加・削除)		修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過 年数	賃貸人の 負担		賃借人の 負担	
			単価 (円)	単位	量	金額 (円)		割合 (%)	金額 (円)	割合 (%)	金額 (円)
室内クリーニング				一式	1						
床	クッションフロア	洗浄・補修・塗替・張替		m ²							
	フローリング	洗浄・補修・塗替・張替		m ²							
	畳	表替・交換		枚							
	カーペット類	洗浄・補修・塗替・張替		m ²							
天井・壁	壁（クロス）	洗浄・補修・塗替・張替		m ²							
	天井（クロス）	洗浄・補修・塗替・張替		m ²							
	押入れ・天袋	洗浄・補修		箇所							
建具	窓（ガラス・枠）	洗浄・補修・調整・交換		枚							
	網戸（網・枠）	洗浄・調整・交換		枚							
	襖	洗浄・張替・交換		枚							
	障子	洗浄・張替・交換		枚							
	室内ドア・扉	洗浄・補修・調整・交換		枚							
	カーテンレール	洗浄・補修・調整・交換		箇所							
	シャッター（雨戸）	洗浄・補修・調整・交換		箇所							
	柱	洗浄・補修・交換		箇所							
	間仕切り	洗浄・補修・交換		箇所							
	玄関ドア	洗浄・補修・交換		箇所							
設備・その他 共通	照明器具	洗浄・修理・交換		個							
	電球・電灯類	交換		個							
	スイッチ	洗浄・修理・交換		個							
	コンセント	洗浄・修理・交換		個							
	エアコン	洗浄・修理・交換		台							
	テレビ用端子	洗浄・修理・交換		個							
	電話端子	洗浄・修理・交換		個							
	換気扇	洗浄・修理・交換		個							
	バルコニー	洗浄・修理・交換		個							
	物干し金具	洗浄・修理・交換		個							

第4 求められる手続き

対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過 年数	賃貸人の 負担		賃借人の 負担	
		単価 (円)	単位	量	金額 (円)		割合 (%)	金額 (円)	割合 (%)	金額 (円)
設備・その他 (つづき)	玄関・インターホン		台							
	玄関ドアの鍵		個							
	下駄箱		箇所							
	郵便受け		個							
	電気・ガスコンロ		一式	1						
	給湯機器		一式	1						
	戸棚類		箇所							
	流し台		一式	1						
	給排水設備		一式	1						
	鏡		台							
	シャワー		一式	1						
	洗面台		一式	1						
	クサリ及びゴム栓		個							
	風呂釜		一式	1						
	浴槽		一式	1						
	給排水設備		一式	1						
	蓋および備品類		一式	1						
浴室・洗面所・トイレ	便器		一式	1						
	水洗タンク		一式	1						
	洗濯機置場		一式	1						
	タオル掛け		個							
	ペーパーホルダー		個							

※本表は、原状回復の精算を具体的にすることを目的に作成している（原状回復とは、「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（表2）」と定義される）。

※本表の対象箇所は、P.4の「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）」に記載されている対象箇所を部位別にまとめて例示しているが、使用にあたっては、それぞれの物件に応じた形で、対象箇所の追記、削除を行われたい。

※「原状回復工事費用」の記入にあたっては、契約時の原状回復の条件（別表3）を基に原状回復を実施する際の「単価」を記入し、加えて「量」を記入することによって、「金額」を算出する。

※経過年数を考慮するものについては、それぞれの「経過年数」を記入する。

※その上で、「賃貸人の負担」「賃借人の負担」について、契約時の原状回復の条件（別表3）を基に、賃借人の負担単位、耐用年数から算出した賃借人負担割合を考慮して算出した「割合（％）」を乗じた「金額」を記入する。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●求められる手続き

原状回復費用は、物件の状況、特約がある場合にはその内容、通常損耗とそれ以外の区分、経年劣化の考慮の有無、負担範囲の特定などを経て、部位ごとに算出された費用の合計額ということになります。

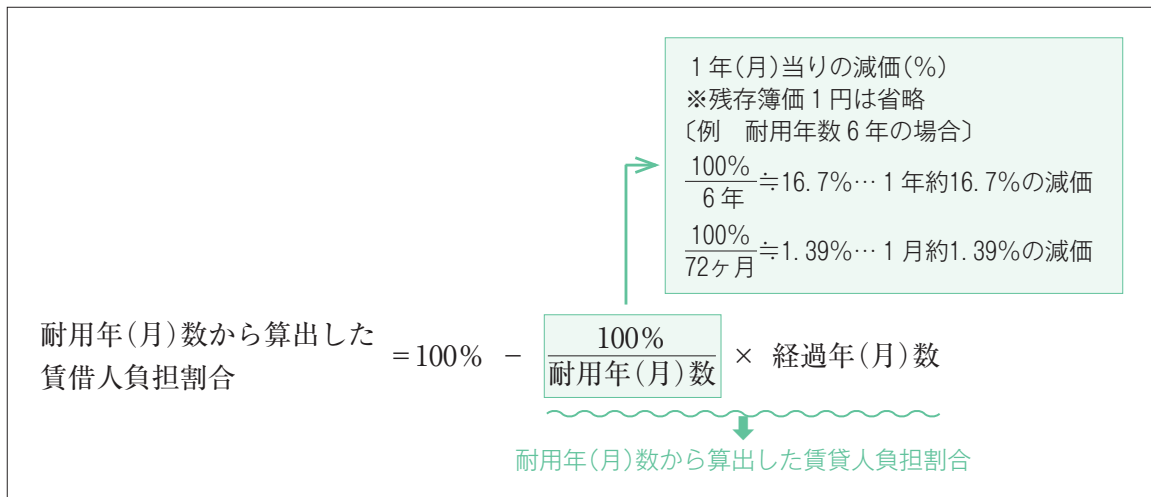
当該費用が敷金から差し引かれるにしても、別途（その一部が）請求されるにしても、ただその金額の総和だけが記されて請求がなされた場合、その内容が不明確であるとして紛争となる可能性があります。

したがって、原状回復費用の精算については、詳細な明細を用意して、十分な情報の提供のもとで合意が図られることが望まれるところであり、ガイドラインで示されている「原状回復の精算明細等に関する様式（例）」を参考に手続きを行うことが考えられます。

●実際の記載方法

ただし、工事費用を算出するベースとなる「単価」については、契約時の「原状回復の条件」に記載されている単価はあくまで目安であることから、工事時の単価等に変更がある場合には、変更後の単価を記載することになります。

また、賃貸人・賃借人の負担割合（％）は、ガイドライン上からは分かりにくいのですが、耐用年数から算出した負担割合を書き込むこととされているようですので、次のように計算することになります。



第5 紛争の予防と解決

Q₂₁

原状回復をめぐる裁判例はどこで確認できますか。
また、その裁判例を実際の問題への参考として活用
する場合にはどのような点に注意すべきでしょうか。

A₂₁

- ① ガイドラインでは、最近の裁判例も含め、42の裁判例が掲載されています。
- ② 裁判は具体の事案に対する判断であり、結論をそのまま他の事例に直接当てはめることはできません。あくまでも結論に至る考え方を参考とすることが基本となります。
- ③ また、裁判例は様々な形で紹介されることがありますが、内容を客観的に分析するためには、可能であれば最高裁ホームページなどで全文を確認することが望まれます。

ガイドラインの説明

●裁判例のデータベース

ガイドラインには、原状回復めぐる裁判例につき42件が掲載されています。したがって、原状回復に係る様々な裁判所の判断の枠組みや傾向を確認するためには、ガイドラインの該当頁によることが考えられます。

●ガイドラインにおける裁判例の整理

なお、ガイドラインでは、これらの裁判例を総括して以下のように整理しています。

① 裁判例における主な争点

ア 退去後に貸主が行った修繕の対象となった損耗が、貸借物の通常の使用により生ずる損耗を超えるものか否か

イ 損耗が通常の使用によって生ずる程度を超えない場合であっても、特約により借主が修繕義務・原状回復義務を負うか否か

② アについて

判決は、立証事実をもとに損耗が通常の使用による損耗か否かを判断していますが借主が破損等をしたと自ら認めたもの以外は、通常の使用によるものとするのが大半であると分析します。

一方で、通常の使用を超えるとされたものには、ペンキ剥がれ、カーペットクリーニング、クロス張替え、壁ボードの穴、換気扇の焼け焦げ、クロスに付着した洗剤によっては除去できないタバコのヤニなどであるとしています。

③ イについて

まず、(ア)一定範囲の小修繕を借主負担とする修繕特約については、貸主の修繕義務を免除するに留まるとして制限的に解釈するものが多いとし、また、(イ)賃貸開始時の状態に復するというような原状回復特約については、居住用建物の賃貸借においては、賃貸物件の通常の使用による損耗、汚損はその家賃によってカバーされるべきで、その修繕等を借主の負担とすることは、借主に対し、目的物の善管注意義務等の法律上、社会通念上当然に発生する義務とは趣を異にする新たな義務を負担させるというべきである、特約条項が形式上あるにしても、契約の際その趣旨の説明がなされ、借主がこれを承諾したときでなければ、義務を負うものではないとするのが大半であるとしています。

その一方で、最高裁判所判決（平成17年12月16日）において示された明確な合意の考えかたも並列的に紹介されているところです。

さらに、賃貸借契約で締結した特約が、消費者契約法第9条（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）や第10条（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）に違反していないかを争点とする事例が増加していると分析します。

賃貸不動産管理業者としての留意点

●裁判例のデータベース

ガイドラインには、原状回復をめぐる裁判例につき42件が掲載されていますので、まずはガイドラインを確認することが考えられます。

ほかにも、注目すべき主要な判決については、最高裁ホームページや判例時報、判例タイムズといった法曹向けの判例雑誌にその全文が掲載されています。したがって、より正確に判決の枠組みを分析・検証する場合には、これらを参照するのもよいでしょう。

さらに、当協会の会員向けサイトにも、随時注目すべき裁判例を掲載し、随時更新しているところです。

なお、インターネット上にはこの問題に関心を寄せる様々なサイト上でも裁判例が掲載されていることがありますが、必ずしも客観的な引用ではないなどのケースも見受けられることに留意し、必要に応じて全文も確認することをお勧めします。

●ガイドライン上で紹介されている裁判例の取扱い

ガイドライン上で紹介されている裁判例については、できるだけ客観的かつ具体的に紹介するというスタンスのもとで作成されています。ただしやはり要約であることから、可能であれば全文を確認することが正確な理解のためには望ましいでしょう。

また、ガイドラインに紹介されている裁判例以降も、原状回復の問題とは直接は関係しませんが、賃貸借契約に係る特約の有効性に関する注目すべき最高裁判決（紹介されている判決とは別の理由づけにより敷引特約につき有効とした最高裁平成23年7月12日判決、更新料特約につき有効とした最高裁平成23年7月15日判決など）が出ており、それらも踏まえて、原状回復に係る特約のあり方などを検討する必要性が生じてくる可能性があります。

したがって、ガイドラインとは別に、新しい裁判例についても上記ホームページや、当協会の広報などにより随時確認いただくことが望ましいでしょう。

Q₂₂

原状回復をめぐる紛争が生じた場合、法的な紛争解決手段としてどのようなものがあるのでしょうか。

A₂₂

- ① 司法制度としては、少額訴訟手続きや、民事調停等の裁判外紛争処理手続きがあります。
- ② 行政機関への相談によって、より柔軟な解決が図られる場合があります。

ガイドラインにおける説明

ガイドラインでは、トラブルの迅速な解決に係る制度として、次の制度を紹介しています。

① 少額訴訟手続き

少額訴訟手続きは、民事訴訟のうち、少額の金銭の支払をめぐるトラブルを少ない費用で迅速に解決することを目的とした制度であり、民事訴訟法の改正により、平成10年1月から施行されています。この制度は、60万円以下の金銭の支払を求める訴えについて、原則として1回の審理で紛争を解決する審理手続きで、裁判所は、原告の主張（支払）を認める場合でも、分割払、支払猶予、遅延損害金免除の判決を言い渡すことができるものとされています。

原状回復及び敷金返還にかかるトラブルにも対応できうる制度であり、今後ますますその活用が期待されるとしています。

② 裁判外紛争処理制度

ア 調停（相談・あっせん）

民事調停（司法調停）は、民事紛争につき、調停機関があっせん・仲介し、当事者の互譲により、条理にかなない実情に即した解決を図ることを目的として、民事調停法の定める手続きにより行われる紛争解決制度で、訴訟に比べて簡易な手続きにより迅速な解決が図られる等のメリットがあるとします。

また、司法調停ではありませんが、国民生活センター、消費生活センターなどの常設的な紛争調整機関においては、紛争当事者間の円満な話し合い、解決のための調停ないし相談・あっせんが必要に応じて行われていることを紹介しています。

イ 仲裁

仲裁は、一定の法律関係に関する紛争の処理を、裁判所ではなく、私人である第三者（仲裁人）の判断に委ねる旨の合意に基づいて行われる紛争解決方法で、仲裁人の選定における公平性の確保などの問題もあり、その実績は調停に比べると多くはありませんが、弁護士会、司法書士会、行政書士会などの仲裁センターでは、取り扱う事実について

て特別な制限を設けていない場合が多く、原状回復、敷金返還請求にかかる事案も持ち込まれているとしています。

③ 行政機関への相談

賃貸住宅にかかる相談、苦情処理業務は、地方公共団体の相談窓口や消費生活センターなどの行政機関においても実施されています。

そして、原状回復といった賃貸住宅の管理の分野等の問題は、直接的な取締法規がなく、賃貸住宅の契約関係のような民事紛争においては、行政が当事者間の利害を勘案し、一定の判断を下してそれに従わせることはできないとしつつも、行政機関においては、トラブル防止に向けた啓発、紛争解決への助言・あっせん、紛争解決制度等の情報提供などを行っているところであり、行政機関への相談も一つのトラブル解決方策と考えられるとしています。

賃貸不動産管理業者としての留意点

原状回復に関する紛争が生じた場合の紛争解決手段としては、現在のところ、上記のような手続きが考えられます。実際にそのような手続きに入った場合には、専門家等に相談しながら必要な手続きを履践していくことが大切です。

また、これらの紛争処理機関では、ガイドラインの考え方をもとに一定の方向性が示されることが多いところです。したがって、紛争が生じた場合の処理も見据え、ガイドラインの考え方を十分に理解し、参考にしながら原状回復をめぐる対応を検討する必要性があることをあらためてご確認ください。

別表1 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表（通常、一般的な例示）

区 分 部 位	A			B
	[賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられるもの]			[賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの（明らかに通常の使用による結果とはいえないもの）]
	A（+G） [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]		A（+B） [賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの]	
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	<p>●畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの） (考え方)入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる</p> <p>●フローリングワックスがけ (考え方)ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。</p>	<p>●家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 (考え方)家具保有数が多いという我が国の実状に鑑みその設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。</p> <p>●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） (考え方)日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、賃借人には責任はないと考えられる（賃借人が通知義務を怠った場合を除く）。</p>	<p>●カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ (考え方)飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は賃借人の負担により実施するのが妥当と考えられる。</p> <p>●冷蔵庫下のサビ跡 (考え方)冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば通常の生活の範囲と考えられるが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、賃借人の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。</p>	<p>●引越作業で生じたひっかきキズ（考え方）賃借人の善管注意義務違反または過失に該当する場合が多いと考えられる。</p> <p>●畳や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） (考え方)賃借人の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。</p> <p>●落書き等の故意による毀損</p>
壁、天井 (クロスなど)		●テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の	●台所の油汚れ (考え方)使用後の	●タバコ等のヤニ・臭い

	<p>黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） (考え方) テレビ、冷蔵庫は通常一般的な生活をしていくうえで必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。</p>	<p>手入れが悪くススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。</p> <p>●結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ (考え方) 結露は建物の構造上の問題であることが多いが、賃借人が結露が発生しているにもかかわらず、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には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。</p>	<p>手入れが悪くススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。</p> <p>●結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ (考え方) 結露は建物の構造上の問題であることが多いが、賃借人が結露が発生しているにもかかわらず、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には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。</p>	<p>(考え方) 喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断されることが多いと考えられる。なお、賃貸物件での喫煙等が禁じられている場合は、用法違反にあたるものと考えられる。</p> <p>●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、下地ボードの張替が必要な程度のもの） (考え方) 重量物の掲示等のためのくぎ、ネジ穴は、画鋏等のものに比べて深く、範囲も広いいため、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。なお、地震等に対する家具転倒防止の措置については、予め、賃貸人の承諾、または、くぎやネジを使用しない方法等の検討が考えられる。</p>
	<p>●壁に貼ったポスターや絵画の跡 (考え方) 壁にポスター等を貼るこ</p>	<p>●クーラー（賃貸人所有）から水漏れし、賃借人が放置したため</p>	<p>●クーラー（賃貸人所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食</p>	<p>●クーラー（賃借人所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食</p>

		<p>とによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による損耗の範囲であると考えられる。</p> <p>●エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡 (考え方)エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていくうえで必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗と考えられる。</p> <p>●クロスの変色（日照などの自然現象によるもの） (考え方)畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられる。</p> <p>●壁等の画鋏、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） (考え方)ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範疇のものであり、そのために使用し</p>	<p>壁が腐食 (考え方)クーラー保守は所有者（賃貸人）が実施すべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。</p>	<p>(考え方)クーラーの保守は所有者（この場合賃借人）が実施すべきであり、それを怠った結果、壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられる。</p> <p>●天井に直接つけた照明器具の跡 (考え方)あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。</p> <p>●落書き等の故意による毀損</p>
--	--	--	---	--

		た画鋲、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられる。		
建具 (襖、柱など)	<p>●網戸の張替え（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） (考え方)入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。</p>	<p>●地震で破損したガラス (考え方)自然災害による損傷であり、賃借人には責任はないと考えられる。</p> <p>●網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの） (考え方)ガラスの加工処理の問題で亀裂が自然に発生した場合は、賃借人には責任はないと考えられる。</p>		<p>●飼育ペットによる柱等のキズ・臭い (考え方)特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末などの問題でもあることから、ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合は賃借人負担と判断される場合が多いと考えられる。なお、賃貸物件でのペットの飼育が禁じられている場合は、用法違反にあたるものと考えられる。</p> <p>●落書き等の故意による毀損</p>
設備、その他 (鍵など)	<p>●全体のハウスクリーニング（専門業者による） (考え方)賃借人が通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等）を実施している場合は次の入居者確保のためのものである。</p>	<p>●鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） (考え方)入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）</p>	<p>●ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす (考え方)使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。</p>	<p>●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 (考え方)賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。</p> <p>●鍵の紛失、破損による取替え (考え方)鍵の紛失や不適切な使用</p>

	<p>り、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●エアコンの内部洗浄 (考え方) 喫煙等による臭い等が付着していない限り、通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●消毒（台所、トイレ） (考え方) 消毒は日常の清掃と異なり、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●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行うもの） (考え方) 物件の維持管理上の問題であり、賃貸人負担とするのが妥当と考えられる。</p>	<p>(考え方) 経年劣化による自然損耗であり、賃借人に責任はないと考えられる。</p>	<p>●風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等 (考え方) 使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。</p>	<p>による破損は、賃借人負担と判断される場合が多いものと考えられる。</p> <p>●戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草 (考え方) 草取りが適切に行われていない場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断される場合が多いと考えられる。</p>
--	--	--	--	--

* 事例は主に発生すると考えられる部分でまとめている

別表2 賃借人の原状回復義務等負担一覧表

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位 (実体)	賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
基本的な考え方	・ 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等を復旧すること。	—————	・ 可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定的なものとする。この場合、補修工事が最低限可能な施工単位を基本とする。いわゆる模様あわせ、色あわせについては、賃借人の負担とはしない。	・ 財産的価値の復元という観点から、毀損等を与えた部位や設備の経過年数によって、負担割合は変化する。 ・ 具体的には、経過年数が多いほど賃借人の負担割合が小さくなるようにする。 ・ 最終残存価値は1円とし、賃借人の負担割合は最低1円となる。
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	・ 毀損部分の補修	・ 畳：最低1枚単位 色合わせを行う場合は当該居室の畳数分 ・ カーペット、クッションフロア：1部屋単位 洗浄等で落ちない汚れ、キズの場合 ・ フローリング：最低㎡単位	・ 畳：原則1枚単位 毀損等が複数枚にわたる場合は、その枚数(裏返しか表替えかは毀損の程度による) ・ カーペット、クッションフロア：毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体 ・ フローリング：原則㎡単位 毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体	(畳表) ・ 消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまないため、経過年数は考慮しない。 (畳床、カーペット、クッションフロア) ・ 6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。 (フローリング) ・ 経過年数は考慮しない。ただし、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング床全体を張り替えた場合は、当該建物の耐用年数(参考資料の資料8参照)で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。
壁、天井 (クロスなど)	・ 毀損部分の補修	・ 壁(クロス)：最低㎡単位 色、模様あわ	・ 壁(クロス)：㎡単位が望ましいが、賃借人が	(壁〔クロス〕) ・ 6年で残存価値1円となるような直

		<p>せを行う場合は当該面または居室全体</p> <p>*タバコ等のヤニや臭いの場合、クリーニングまたは張替え（部分補修困難）</p>	<p>毀損させた箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。</p> <p>*タバコ等のヤニや臭い 喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、当該居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p>	<p>線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する。</p>
<p>建具 （襖、柱など）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・毀損部分の補修 ・襖：最低1枚単位 色、模様あわせを行う場合は当該居室全体の枚数 ・柱：最低1本単位 	<ul style="list-style-type: none"> ・襖：1枚単位 ・柱：1本単位 	<p>（襖紙、障子紙）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消耗品であり、減価償却資産とならないので、経過年数は考慮しない。 <p>（襖、障子等の建具部分、柱）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経過年数は考慮しない。（考慮する場合は当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。） 	
<p>設備、その他 （鍵、クリーニングなど）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設備の補修 ・鍵の返却 ・通常の清掃（ゴミ撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去） 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備機器：部分的補修、交換 ・鍵：紛失の場合はシリンダーの交換 ・クリーニング：専門業者による部位ごともしくは全体のクリーニング（いわゆるハウスクリーニング） 	<ul style="list-style-type: none"> ・設備機器：補修部分、交換相当費用 ・鍵：紛失の場合はシリンダーの交換 ・クリーニング：部位ごともしくは住戸全体 	<p>（設備機器）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線（または曲線）を想定し、負担割合を算定する（新品交換の場合も同じ）。 <p>【主な設備の耐用年数】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●耐用年数5年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・流し台 ●耐用年数6年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・冷房用、暖房用

			<p>機器（エアコン、ルームクーラー、ストーブ等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気冷蔵庫、ガス機器（ガスレンジ） ・インターホン <p>●耐用年数8年のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主として金属製以外の家具（書棚、たんす、戸棚、茶ダンス） <p>●耐用年数15年のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・便器、洗面台等の給排水・衛生設備 ・主として金属製の器具・備品 <p>●当該建物の耐用年数が適用されるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバス、浴槽、下駄箱（建物に固着して一体不可分なもの） <p>・鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を全額賃借人負担とする。</p> <p>・クリーニングについて、経過年数は考慮しない。賃借人負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは住戸全体の清掃費用相当分を全額賃借人負担とする。</p>
--	--	--	---

賃貸不動産管理業者のための
『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』（再改訂版）Q & A

【執筆・監修】 佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美
(一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 顧問弁護士)

【編集（所管委員会）】 業務企画委員会

賃貸不動産管理業者のための
『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』（再改訂版）Q & A

平成23年 9 月 初版発行
平成27年10月 第2刷発行
平成28年 7 月 第3刷発行

【執筆・監修】 弁護士 佐藤貴美
【発行者】 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
会長 佐々木 正勝
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL03-3865-7031 FAX03-5821-7330

無断転載を禁ず

製作 株式会社たいせい