

ZENTAKU KANRI

資産管理のこれからを考える
全宅管理

2025

冬号

VOL.50

賃貸管理の
未来について
話をしましょう

巻
頭
特
集

対談①国土交通省参事官 ×
全宅管理会長

対談②賃貸管理業
業界団体トップ対談

レディファーストな賃貸住宅考 第7回
お手入れしやすい部屋にする工夫

賃貸管理に関する法制度
再確認しておきたい原状回復対応ルール

法律相談：知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
長期入居時の原状回復の範囲

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



全宅管理

資産管理のこれからを考える

ZENTAKU KANRI

全宅管理 2025 Winter VOL.50



INDEX

- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| 3p | 新年のご挨拶
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

不動産関連トピックス
都道府県宅建協会通じた空き家相談体制を整備
アットホーム(株)、
「U20一人暮らしデビュー実態調査」結果を発表 | 8p | レディファーストな賃貸住宅考
第7回 お手入れしやすい部屋にする工夫 |
| 10p | 賃貸管理に関する法制度
再確認しておきたい原状回復対応ルール | 12p | 法律相談
知っておきたい賃貸管理の法律知識 Q&A
長期入居時の原状回復の範囲 |
| 4p | 特集
対談①国土交通省参事官
× 全宅管理会長 | 13p | What's 全宅管理
全宅管理の会員向けサービスをご紹介
第24回：原状回復解説リーフレット |
| 6p | 特集
対談②賃貸管理業
業界団体トップ対談 | 14p | 協会インフォメーション
01 第4回理事会が開催されました
02 支部 活動報告 |

TOPICS

不動産関連
トピックス

不動産の管理などに関連するトピックスをお届けします。市場の動向の把握と、賃貸経営オーナー様への情報共有等にお役立てください。

都道府県宅建協会通じた空き家相談体制を整備

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)は11月27日、全国の都道府県宅建協会を通じた空き家相談体制の整備方針を決定。都道府県宅建協会が設置している「不動産無料相談所」等を空き家相談に関する「一次相談窓口」として整備。全宅連のホームページ等で一般に

公開する。今後、全国の宅建協会に相談体制整備を依頼。相談や研修体制等の整備ができた協会は、空き家相談窓口として順次公開していく。空き家研修制度による人材の養成を進め、遅くとも25年内に全都道府県宅建協会の空き家相談窓口を公表する方針。



新年のご挨拶

『「住まう」に、寄りそう。』を目指して

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

「住まう」に、寄りそう。



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員各位におかれましてはお健やかに新年をお迎えのことと大慶に存じます。

昨年は、関係各位におかれましては全宅管理の各種事業に深いご理解とご協力をいただき、円滑な組織運営ができましたことに衷心より感謝申し上げます。

今年度はオンライン配信形式による2つのセミナーを開催、①「みんなで考えるこれからの高齢者入居」セミナーは4月12日から2週間開催し、視聴者から「高齢者入居の何が問題で、何がその対応策かを提示してもらえた」「実際に困っていた事例の対処方法を知ることができた」等の評価をいただきました。

②「賃貸管理サミット2024」は9月30日から5日間、4年連続で開催し、毎年大変な反響で今年度は過去最高の1,070名の申込みがあり、講演内容にも高い評価をいただきました。

また、理事・監事研修会を7月17日に開催、国土交通省不動産・建設経済局の中野晶子参事官他担当官から

「不動産業による空き家対策推進プログラム」についてご説明いただきました。参加された理事・監事より各地域での取り組みや実情を踏まえた課題に対する質疑や要望が多数発言され、貴重な意見交換の場となりました。

私たちのスローガン『「住まう」に、寄りそう。』を会員の皆様とともに実践してきた成果として、会員数は年々増加し、12月時点で6,900社を超えております。

そのような中、去年は青森県・徳島県・長崎県支部が設立、秋田県・熊本県支部の設置も承認され、来年度からは全国41支部体制となります。今後も強靱な組織の確立に向けた事業展開を図るとともに、更なる賃貸不動産管理業の適正化に向け、全宅連と連携の上、国土交通省等関係機関とも協議を重ねてまいります。最後に皆様方の益々のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

アットホーム(株)、「U20一人暮らしデビュー実態調査」結果を発表

アットホーム(株)は12月9日、「U20の一人暮らしデビュー実態調査」結果を公表。

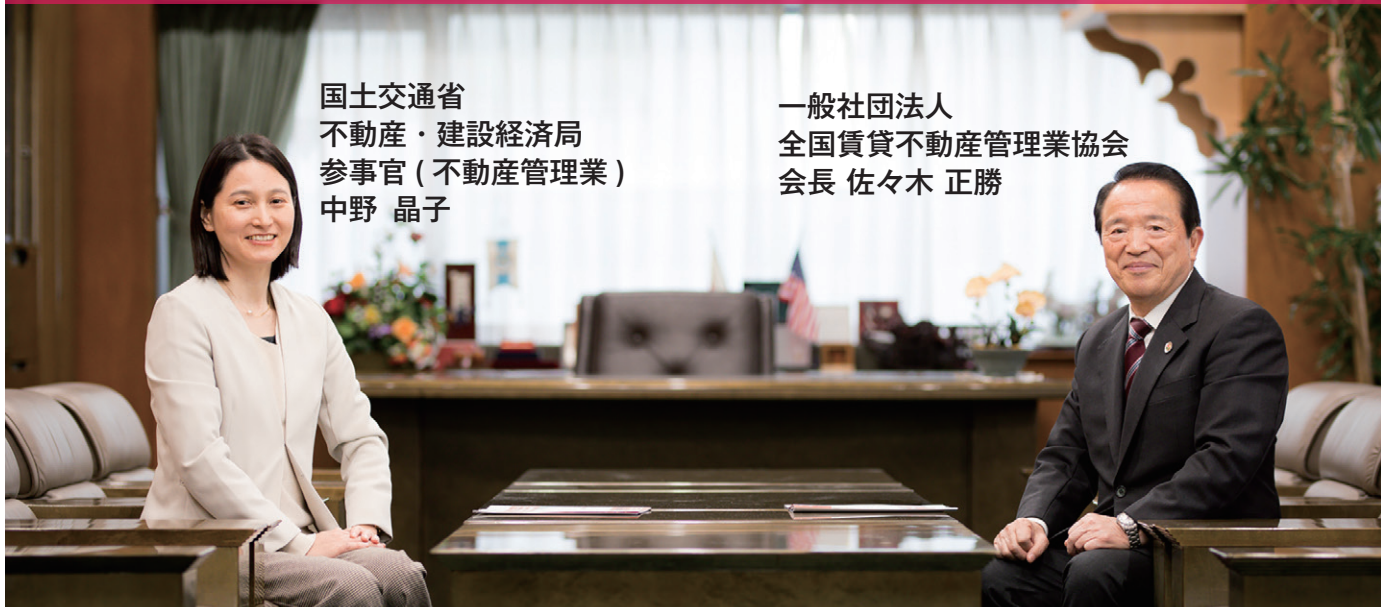
「利用する不動産会社の口コミを訪問前に調べておきたい」76.2%に達しており、事前調査を積極的に行なう特徴が見られた。さらに「紙での申込書や契約書などのや

とりは気が進まない」は6割以上が回答しデジタル化を求める傾向が見られた。

「物件のこと以外で不動産会社に教えてもらいたい情報は何ですか？」との質問については、「治安情報」(47.9%)との回答がトップだった。

特集①特別対談

国土交通省参事官 × 全宅管理会長



国土交通省
不動産・建設経済局
参事官（不動産管理業）
中野 晶子

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

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「賃貸住宅管理業法」という。）の施行から今年で4年目を迎えるにあたり、これまでの成果や課題、さらには今年の具体的な取り組み等について、国土交通省 不動産・建設経済局の中野参事官と佐々木会長が対談した。

令和6年を振り返って

中野参事官：本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。早いもので、賃貸住宅管理業法の全面施行から3年6ヶ月が経過しました。この間に、賃貸住宅管理業者の登録は昨年11月末時点で9,700者を超え、法律制定前の任意の登録制度であった時代と比べると、倍以上の登録業者数となりました。今後、不動産管理に対するニーズが多様化・高度化することが見込まれますので、賃貸住宅管理業者への期待はますます高まっていくと感じております。

賃貸住宅管理業法に関する制度の周知や業務の適正な実施については、さまざまな機会をとらえて業界の皆様と協力、連携してまいりました。そして、昨年も通年で賃貸住宅管理業者に対する全国一斉立入検査を実施し、法令の順守状況の点検を進め、不適正な状況が確認された場合は法令に基づく是正指導等を行ったところです。

全宅管理の皆様には、賃貸住宅管理業の適正化に向けて、国土交通省と連携した取組を積極的に進めていただいており、改めて感謝申し上げます。

佐々木会長：平成28年度に全宅管理の会長に就任し、5期目を迎えさせていただきました。この間、会員数も順調に増加し、7,000会員に達しようとしております。サポート事業も各会員のニーズに合わせて適宜充実を図ってまいりました。

会長就任期間中には、今まで経験したことのない新型コロナウイルス感染症への対応もありましたが、結果としてインターネット・セミナーの開設、ウェブによる会議システムの導入等、デジタル化が進んだ時期でもあります。



賃貸住宅管理業法施行から3年が経過、 成果と課題

中野参事官：賃貸住宅管理業法では、登録業者は業務の適正な運営を確保するため、一定の要件を備える業務管理者を選任することや、オーナーへの定期報告等が義務付けられています。そして、管理戸数が200戸未満であっても、登録すると法に基づき業務を行うことになるため、オーナーとの間のトラブルの未然防止につながるだけでなく、社会的信用の向上にもつながるものと考えられますので、国土交通省では全宅管理の皆様とも積極的に登録を推奨しているところです。そういった取り組みもあり、登録業者がもうすぐ10,000者を超える状況となっていると考えます。

そして、登録事業者が賃貸住宅管理業法で求める規律に沿った業務を行っていただくことが何よりも重要です。国土交通省では、登録事業者の法令遵守の徹底を促すため、令和4年度から開始している全国一斉の立入検査を令和6年も実施しましたが、まだ一部に法令遵守が徹底されていない面もみられました。法律が制定された主旨がしっかりと業界全体に浸透するよう、引き続き制度の周知に努めてまいります。

佐々木会長：全宅管理では、これまで賃貸不動産管理業の標準化、適正化を目指して参りましたが、賃貸住宅管理業法の施行により、この目標は達成できたと思っております。本会独自に調査したところ、賃貸住宅管理業登録業者の約3割が全宅管理の会員であることがわかりました。本会会員の多くは中小の賃貸管理業者であることから、管理戸数が200戸未満の会員も多い状況です。しかし、仮に1戸の管理物件だったとしても、貸主の大切な資産をお預かりする以上、法律に基づく管理業務を実施して欲しい。そのためには、国土交通省とも連携し、賃貸住宅管理業登録制度をより多くの貸主、借主へ周知していく必要があると思っています。

今年の具体的な取り組みについて

中野参事官：コロナ禍を経て、賃貸住宅管理業も大きな転機を迎えていると認識しています。また、賃貸住宅管理業法施行



から3年が経過したことから、今年は、業界の皆様へのヒアリング等も実施させていただきながら、制度全般の運用状況等についての見直し検討を行いたいと考えています。

不動産業・不動産管理業は、居住者同士や地域とのつながりを生み出し、地域の新たな価値を創り出すために重要な役割を果たすことができる産業です。こうした期待のもと、国土交通省では、令和4年度に「地域価値を共創する不動産業アワード」を創設し、地域の関係者と共創して地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者の取組を表彰しており、今年も3回目の表彰を行います。

また、「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、昨年9月に、空き家の利活用をはじめとした地域価値共創に取り組む官民一体のネットワーク作りの場として「地域価値共創プラットフォーム」を立ち上げたところです。

本年も、業界団体の皆様と連携しながら、賃貸住宅管理業の価値をより一層高めていくための取組を進めてまいりたいと考えています。

佐々木会長：コロナ禍を経て、消費者のニーズはより多様化してきました。賃貸住宅については、持ち家までの「仮住まい」から「終の棲家」へと選択肢が広がっているように感じます。このような時代に求められる人材を養成していく必要があります。様々な分野に精通した知識の修得だけではなく、臨機応変な対応を適切に実行できる人材、「人間力の向上」を推進していきたい。

また、空き家への対応についても、賃貸不動産管理業者の知見を活かし、地域価値の共創の一助となれるように、国土交通省、地方自治体、業界団体等と連携していきたい。

特集②特別対談

賃貸管理業 業界団体トップ対談

公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会
会長 塩見 紀昭

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



少子高齢化による人口減少、単身高齢者の増加、空き家対策、住宅セーフティネットの推進等、課題が山積している中、賃貸管理業が求められる社会的役割や多様化していく社会への対応等について、公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会の塩見会長と佐々木会長が対談した。

賃貸住宅管理業が求められる、 社会的な役割について

佐々木会長：塩見会長とは日本における賃貸管理業界の在り方について、黎明期から共に汗を流した同志であり尊敬しています。我々の悲願であった賃貸住宅管理法が令和3年に施行されたことは、大変感慨深い思いがあります。

塩見会長：その中で、賃貸不動産経営管理士が国家資格になりました。テキストを作る中で、佐々木会長は倫理憲章を入れるようにと強くおっしゃいましたね。

佐々木会長：全ての人々の生業に直結しているのが管理業で、

何よりも倫理観が最も重要です。目先の利益ばかり追うのではなく、資産管理＝人的管理、命の管理、地域守りまでが仕事。そこを理解しないと信頼は得られないと思います。

塩見会長：地震や台風などの自然災害が多発しています。ハードとして建物をどう守るか、ということは人の命を守ること、社会的な役割だと思います。

佐々木会長：災害の際に、頼りになるのは最も身近にいる管理業者です。誰よりもノウハウを持っていますから、いざというときにはその知見を提供し人々を救っていく。幅広い方々に対して厚く貢献をしていくという考え方が、管理業者にとって大切なことだと思います。

賃貸住宅管理業の地位向上のために 賃貸住宅管理業者がなすべきこと

塩見会長：ある大学でセミナーを行った時に、学生に管理業者のイメージを聞いたところ、「賃貸住宅の掃除をやっている」という答えが返ってきました。幅広い仕事を行っているのに理解されていない。もっと賃貸管理業のプロモーションを行って、社会に貢献できる仕事だということを理解してもらう必要があると思います。





佐々木会長：全くその通りですね。不動産管理業は実は世界に1つしかないものを扱っているという考えが大切だと思います。オーナー様と入居者双方の安心と安全を守っていくという大切な仕事をしているのだということ、家族にも社会にも尊敬される仕事であるということを、伝えていく必要がありますね。

塩見会長：人材不足は業界の大きな課題ですからね。業界の素晴らしさ、仕事のやりがい、成功事例などを中心にプロモーションしていくことが大切だと思います。特に若い世代には「社会貢献」という言葉が響くと感じています。こういった魅力を、両団体協力してアピールすることが必要です。

佐々木会長：若い人材が現場に足を運ぶことで、いろんな人と関わって、自分は頼りにされているんだ、と実感できるようにすることも私たちの仕事ですね。そこには想像を超える世界が待っていて、自分にこんな大きな仕事を任せてもらえるんだと感じてもらう。そうすれば毎日楽しい日になるはず。ぜひこういった情報をアナウンスしていきたいですね。

若い世代が魅力を感じる“賃貸ライフ”に 賃貸住宅管理業者が果たすべき役割

佐々木会長：私が若い入居者の方々にアプローチしているのは、社会ルール、地域のコミュニティルールやマナーです。ルールやマナーを守ることによって入居者自身が守られることにもつながります。各団体が頒布している「住まいのハンドブック」等で啓発していくのが効果的と考えます。

塩見会長：若い入居者と管理業者の関係も大切だと思います。例えば電話よりラインを使ってやりとりすることで、コミュニケーションはスムーズになります。解約通知も紙だけではなく様々な方法を取り入れるべきです。その上で、管理業者それぞれのスタイルを作っていく、協会として成功事例を広めて良いものは取り入れていくという考えが必要ではないでしょうか。

佐々木会長：賃貸住宅そのものの魅力アップも管理業者が提案すべきことです。「ここ賃貸？」と言われるような、夢のある、

友人知人に自慢できる家を提供しないとイケない。古い新しいは関係なくセンスが大切です。ライフスタイルを提供することが肝要と思います。

今後、どのような関係で 両団体は協力していくのでしょうか

塩見会長：様々なテーマを一緒に研究していこうと思っています。賃貸不動産経営管理士協議会ではすでに提携していますから、そういった環境をもっと利用して、協力関係をさらに深くしていきたいです。

佐々木会長：ますます複雑多様化する社会の中で、管理業は単なる管理ではなくなっています。とどまることを知らないくらい仕事の幅は広がっています。そんな状況の中で、それぞれが情報交換しながら活動していく必要があると思います。オーナー様に対しては定例的な提案だけではなく、コンサルタント的なプレゼンテーションが必要です。こういった人材を育てていくためにも、両団体のノウハウを生かしていきたいと思っています。ITやDXも大切ですが、アナログの現場、人と人の関係も大切。大手の管理業者にはできないような、ノウハウを一緒に伝えていきたいですね。

塩見会長：オーナー様は孤独死などのリスクを心配しています。こういった心配を解消するのも私たちの仕事だと思います。住まいの問題は社会の問題です。ぜひいっしょに協力していきたいですね。

佐々木会長：高齢者が賃貸住宅を借りられないなどの社会的な問題も出ています。さらに空き家問題なども深刻です。こういった問題に対しては、管理業者団体、行政、福祉などが一体となった仕組みづくりが大切になります。両団体が協力して、より良い社会の構築に役立てるようにしていきたいです。



レディ 第7回
ファーストな
賃貸住宅考

お手入れ しやすい 部屋にする工夫

いつもキレイな部屋で暮らしたい。
そんな女性のニーズに応えられる部屋を。

賃貸入居者は掃除が嫌い

不動産情報サービスのアットホーム株式会社が2024年に調査した、家事と住まい探しの実態調査では、最も嫌いな家事は、一人暮らし歴が長い人も短い人も、共通して1位「排水溝の掃除」、2位「トイレ掃除」と、日常のお手入れに関するものが上位に入っていました。他にも風呂掃除などが上位に入っており、賃貸住宅入居者の掃除に関する意識がよくわかります。もちろん持ち家の方でも掃除は面倒だと考える人は少な

いのですが、自分の財産である持ち家をキレイに美しく保つことに対するモチベーションと、賃貸住宅に住む人のそれでは、意識がことなるのも無理はありません。

入居者にキレイに住んでもらうことは、オーナー様の負担を減らすことにも繋がりますし、入居者にとっても退去時の原状回復で出費を減らすことにもつながります。

そのためには入居者の意識を高めてもらうことと、お手入れしやすい部屋にすることの二つが大切です。

Q 最も嫌いな家事はどれですか？

Q また、その家事を乗り越えるために普段どのように取り組んでいますか？（自由回答）

一人暮らし歴3年未満

- 1位 排水口の掃除…20.3%
 - 汚くなるとさらに掃除が嫌なので、汚れる前にこまめに掃除する
 - 好きな音楽を聴きながら掃除する
- 2位 トイレ掃除…12.3%
 - 掃除が終わったら気持ちよくなることを考えて掃除している
 - 流すだけできれいになる洗剤を使う
- 3位 洗いの物・食器を片付ける…11.9%
 - 使った食器はすぐに洗うようにバゲている
 - ゴミ袋をうまく使う
- 4位 献立を考える…9.3%
 - 料理アプリを活用する
- 5位 料理をする…8.5%
 - 包丁を使わないレシピを探す
 - つくり置きにして回数を減らす

一人暮らし歴3年以上

- 1位 排水口の掃除…19.6%
 - 曜日を決めてする
 - 時短になる便利グッズを買う
- 2位 トイレ掃除…16.1%
 - 家事代行サービスを依頼する
 - 習慣化する
- 3位 料理をする…11.0%
 - カット野菜や冷凍食材を取り入れる
 - 一回の調理で数日分もたせるようにする
- 4位 風呂掃除…9.4%
 - 日常ルーティンとしてあらかじめ予定を組んでするように意識付けしている
- 5位 洗いの物・食器を片付ける…9.0%
 - あえてシンクが狭い物件にし、食事ごとに片付ける
 - 丁寧に行うことで達成感を生み出す



IH コンロはお手入れがしやすく耐久性が高い

キッチンまわりの工夫

キッチン周りで工夫できる一番のポイントはコンロ周りで、新築時に提案するなら、IHコンロでしょう。コンロ面が強化ガラスになっているものが多く、さっと拭くだけでお手入れができてしまうので、手軽に美しさをキープできます。

しかし現在ガスコンロが入っている場合は、IHに入れ替えるためには電気工事が必要になるため、コスト的に現実的ではないかもしれません。この場合には、ガスコンロでもお手入れしやすいものを選ぶと良いでしょう。

さらにコンロ前の壁も油汚れが多くなりがちな部分。ここには耐熱性のキッチン保護シートを貼ることで、汚れをつきにくく、そして落としやすくすることができます。これだけでも入居者には喜ばれるはずです。



キッチン保護シート



ガスコンロでもお手入れしやすいものが多い

トイレやバスルームなども素材がポイント

汚れやすい場所には、汚れにくい素材を選ぶことがポイントです。住宅建材メーカーもそんな入居者のニーズに応えるために、お手入れしやすい素材を採用した商品を提供しています。コストは若干高くなりますが、「お掃除のしやすさ」は入居者が求める差別化ポイントになりますから、ぜひ積極的に提案しましょう。

入居者への説明も大切なポイント

入居者に住まいのお手入れのポイントや、原状回復のルールをしっかりと伝えることは、管理業者の大切な役割です。全宅管理では掃除のポイントや普段の暮らしのポイントなどを紹介した、「住まいのハンドブック」をご用意していますので、ぜひご活用ください。



ご購入はこちら



賃貸管理に 関する法制度

再確認 しておきたい 原状回復 対応ルール

2023年に国土交通省から事例などが掲載された 参考資料が提供されました。

今もトラブルが絶えない原状回復

原状回復に関するトラブルは賃貸物件を巡る問題の中でも特に多く、その取り扱いに苦慮されている管理業者も多いようです。

賃貸住宅では、入居者が退去するときに建物を傷めたり、汚してしまったりした箇所を修繕するための費用を敷金から精算します。しかし、住んでいれば自然発生する汚れや色あせなどもあり、これらの修繕についてはオーナー様負担とされています。

どちらが費用を負担するのかは判断が難しく、敷金の返還をめぐるトラブルが多発。これを受けて、1998(平成10)年に国土交通省が公表したのが「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「原状回復ガイドライン」という。)です。

これは2011(平成23)年に公表された再改定版が最新で、実際にトラブルになりやすい事例についての判断基準や入退去時のチェックリスト、トラブル解決のために活用できる制度の紹介、実際の判例の動向などで構成されています。

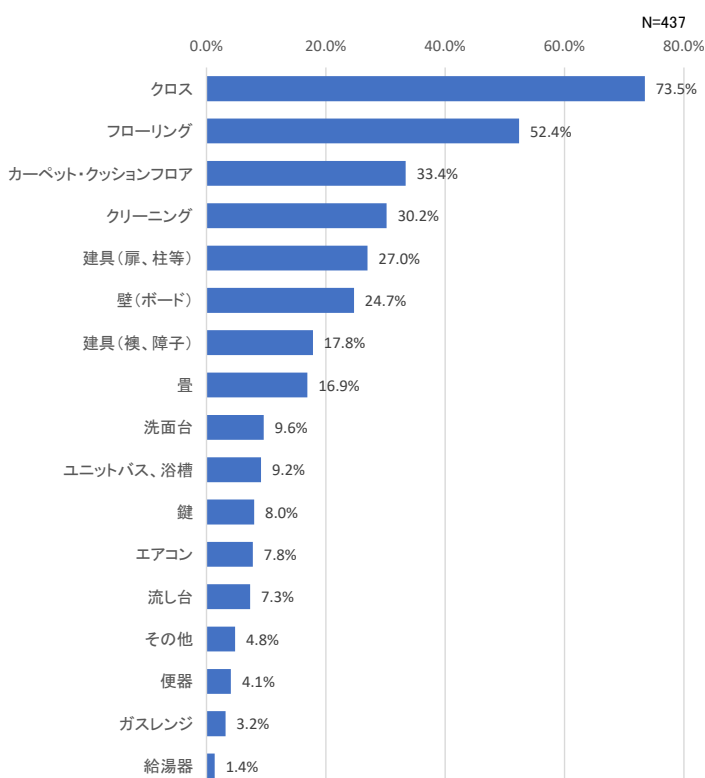
さらに2023(令和5年)には、国土交通省が令和4年に行なったアンケートをもとに、さらに詳しい事例などを掲載した「参考資料」を公開しています。

このアンケートでは、特にトラブルになりやすい部位としてク

ロスとフローリングが挙げられています。

そこでこの「参考資料」では特にクロスやフローリングに関して、事例をもとに解説しています。

かなり具体的に解説してあるので、賃貸管理業務に非常に参考になるものになっています。



令和4年国土交通省アンケート調査より

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に関する参考資料

令和5年3月
国土交通省住宅局参事官

A(+B)に該当する事例

【フローリングのシミ、カビ】

・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ますが、その後の手入れを怠ったことにより発生、拡大したシミ、カビは通常の使用による損耗を超えると判断される場合が多いと考えられます。



【畳の汚れ】

・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ますが、その後の手入れを怠り汚損した場合は通常の使用による損耗を超えると判断される場合が多いと考えられます。



2. 床（フローリング等）の原状回復の事例

原状回復義務を賃借人が負うのは、以下の場合はです。

B	：賃借人の住まい方、使用の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)	：基本的には賃借人が通常の住まい方、使用方をしても発生すると考えられるものであるが、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

Bに該当する事例

【破損】

・賃借人の不注意等でフローリングが破損している場合には、通常の使用による損耗等を超えるものと判断される場合が多いと考えられます。



令和5年に国土交通省により追加された「原状回復ガイドライン・参考資料」

クロス（壁紙）の事例について

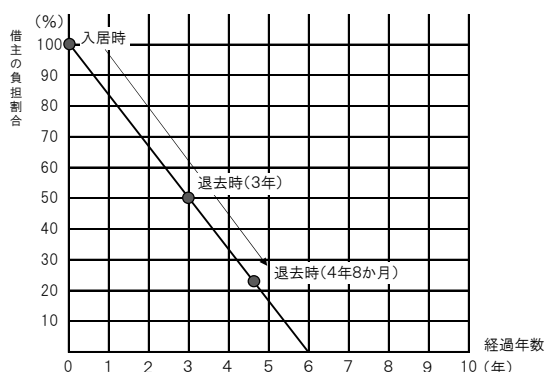
クロスの原状回復の事例については、賃借人の住まい方、使用の方次第で発生する事例として、「タバコ等のヤニ・臭い」、「ペットによるキズ・臭い」、「落書き」などが写真付きで解説されています。

クロスの経年劣化について

賃借人の負担割合は、クロスを張り替えてからの経過年数によって算出されることも解説してあります。

例えば入居時にクロスを張り替えていた場合、入居時にはクロスが新品のため、経過年数は0年となり、賃借人の負担割合は100%で開始します。3年後に退去する場合には、負担割合は50%まで低下していますので、クロスの原状回復費用の50%が賃借人負担となります。4年8か月後に退去する場合には、負担割合は約22%になります。

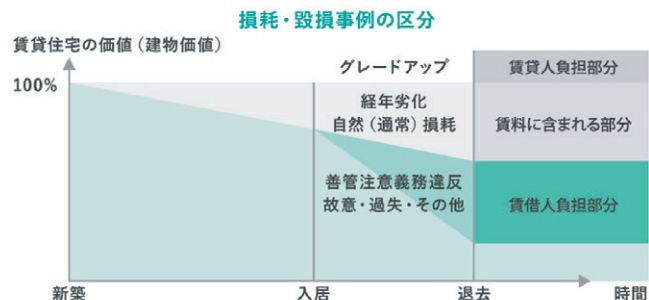
【入居時にクロスが張り替えられている場合】



ガイドラインを業務に活かす

国土交通省が提供している「原状回復ガイドライン」と今回追加された「参考資料」により、どちらの負担になるのかがより明確になってきました。

まずはガイドラインにある以下の基本的な考え方をしっかりと理解して入居者、オーナー様双方に説明できるようにしておくことが大切です。



入居者もオーナー様も相手の負担になるのではと考えがちです。全宅管理でも「原状回復基礎知識」の資料をご用意していますのでぜひ参考にしてください。この冊子の13ページで詳しく説明しています。

詳しくは国土交通省の
ホームページより
ダウンロードしてください



法律相談

長期入居時の 原状回復の範囲



同じ借主が10年ほど賃借していましたが、退去時にクロスの汚れやフローリングの傷などが多い状況です。どの程度借主に原状回復費用を請求できるのでしょうか？

1 民法では、賃貸借終了後の借主の原状回復義務の対象について、「賃借物を受け取った後に生じた損傷」であって、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く」としています(民法621条)。

そして、国土交通省が示している原状回復ガイドライン(以下「ガイドライン」といいます)では、毀損部分の補修工事が可能な最低限度の補修費用相当分が借主の負担対象範囲の基本となるとし、かつ、対象となる設備等の設置後の経過年数や借主の入居年数を考慮して、通常損耗等の補修費用分を差し引かなければならないとしているところです。

これは、原状回復は毀損部分の復旧であること、そして、通常損耗等の補修費用等は賃料の中に含まれているという評価のもと、借主の故意過失等による損耗があっても、新規に設置した直後などの場合を除けば、その設備等には同時に経年変化・通常損耗が生じているはずであること(当該設備等をすべて原状回復した場合には、この経年変化・通常損耗の分の補修費用も一緒に負担することになってしまうこと)によります。

2 ガイドラインでは、クロスの張替えの場合、「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賃借人の負担とすることが妥当と考えられる」としています。これは、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では建物価値の減少を復旧できておらず、原状回復義務を果たしたことはないと考えられることによります。

また、ガイドラインでは、経過年数による減価割けにつき、クロスの場合、償却年数を6年として残存価値1円となるような直線(または曲線)を描いて借主の

負担を決定するとしています。そうすると、設問では、入居後10年が経過しているわけですから、クロスの原状回復費用は1円(実質ゼロ円)となりそうです。しかし、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、借主は善管注意義務を負っているわけですから、ガイドラインでも、「経過年数を超えた設備等であっても、例えば賃借人が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」としています。

したがって、設問のクロスの原状回復については、当該汚れが借主の善管注意義務違反に基づくものと評価でき、通常のケースであればクリーニングで済むところ張替えをせざるを得なくなった場合には、汚れがついている面数分の張替えについて、当該工事に要する工事費や人件費等を借主に請求できるということになります。

3 次に、ガイドラインでは、フローリングのキズ等が一定範囲にとどまる場合には、当該キズ等があるところの部分補修を基本とし、当該補修範囲を㎡単位で計算して借主の負担を決定するとしています。なお、この場合には経過年数を考慮する必要がありません。これは、実際上は全部の補修・取替えなどが必要であるにもかかわらず、借主の負担は部分補修に限るとしたうえで、さらに経過年数を考慮して減額をするとなると、貸主にとって不合理な結果となることによります。

一方、キズ等が複数箇所にわたる場合は、当該居室全体の補修を借主の負担とすることができそうですが、この場合には経過年数を考慮し、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て借主の負担割合を決定するものとしています。

したがって、設問のフローリングの原状回復については、当該キズ等が通常損耗等ではないと評価できる場合であれば、キズ等が複数箇所にわたることから居室一面分につき、建物の耐用年数により減価した材料費と、当該工事に要する工事費や人件費等を借主に請求できることになります。



回答者 佐藤貴美(さとう・たかよし)

佐藤貴美法律事務所 全宅管理顧問弁護士。
賃貸管理、マンション管理などを中心に活動している。主な著書は、『基礎からわかる賃貸住宅の管理』(関住宅新報)、『実践! 賃貸不動産管理』(関大成出版社・共著)など。

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」の内容を、貸主・借主向けにわかりやすく解説したリーフレットです。

原状回復基礎知識

原状回復にかかる退去時のトラブルに関する消費者からの相談は、各種相談窓口でも多く寄せられ、また、退去立会い等を行う管理業者にとっても苦勞の多い業務です。本リーフレットは、国土交通省が公表する「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「原状回復ガイドライン」)の基本的な内容を、貸主・借主に理解していただき、建物退去時のトラブル未然防止に資するためのツールです。

借主が簡単に原状回復ガイドライン等の情報入手できる中、貸主が認識を深めることで、適正な賃貸不動産経営が可能となります。本リーフレットは、貸主のみならず、借主にも原状回復ガイドラインの考え方を伝える趣旨で制作されたものですので、賃貸借契約締結時にもご活用されることをおすすめします。



■ 仕様／A4判・二つ折

■ 価格／会 員:1セット(100部) 本体価格2,000円+税(送料別)
非会員:1セット(100部) 本体価格3,000円+税(送料別)

ご希望の方は

本会HP「書籍等のご案内」より注文書をダウンロードし、必要事項を記入の上FAXにてご注文ください。

こちらのQRコードから



information.1

第4回理事会が開催されました

去る令和6年11月28日(木)、本会の第4回理事会を開催いたしました。

議事では、「令和6年度新規支部の設置に関する件」について審議が行われ、熊本県支部の設置が承認されたことをご報告いたします。

また、「最新の会員数」「令和6年度上期事業経過

報告及び収支決算報告」「賃貸不動産経営管理士講習等」「長期会議日程」などの報告があり、来年度の定時社員総会が令和7年6月27日(金)に東京都(TODAホール&カンファレンス)で開催されることも報告されております。



理事会にて挨拶をする佐々木会長



佐々木会長から支部認定書を受け取る小田理事(熊本県)

information. 2

支部活動報告

本会では事業を円滑に推進することを主たる目的として、各都道府県協会協力のもと、支部を設置しております。

各支部において、会員等を対象として賃貸不動産管理に係る実務に即した、業務の円滑化に繋

がる各種テーマによる研修会が行われ、出席者は会場及びwebで参加し、盛会のうちに終了いたしましたことをご報告いたします。

各地の研修内容は右ページのとおりです。



長崎県支部設立記念セミナーの様子



福岡県支部研修会の様子

支部	日 程	主な研修内容
和歌山県	9月19日(木)	・残置物、死亡案件、孤独死等 賃貸トラブルセミナー 講師：ベルデホーム(株) 代表取締役 熊切伸英 氏
群馬県	10月4日(金)	・人の死の告知に関するガイドラインについての解説 ・迷惑行為等入居者間トラブルへの対応 ・定期借家契約のポイント（普通借家契約・定期借家契約とは） 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
大阪府	11月11日(月)	・備えて安心 これからの賃貸管理業 講師：司法書士・賃貸不動産経営管理士 太田垣章子 氏 ・今、市場が求めている新管理業態を考える 講師：アークシステムテクノロジー(株) ・不動産賃貸管理マーケット予測と宅建ファミリーグループのサービスについて 講師：(株)宅建ファミリーパートナー 井上敦夫 氏
島根県	11月12日(火)	・単身高齢者への賃貸借の留意点 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏 ・賃貸保証について 講師：アークシステムテクノロジー(株)
長崎県	11月13日(水)	※設立記念セミナー ・特別管理料について～全宅管理が目指している未来～ 講師：全宅管理 専務理事 岡田日出則
奈良県	11月15日(金)	・賃貸管理における留意点～建物等の維持保全・修繕・原状回復について～ 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏 ・競争優位に立てる管理業務戦略 講師：アークシステムテクノロジー(株)
宮城県	11月19日(火)	・賃貸管理の現場で苦労している問題についてグループディスカッション 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝、 石井慎也法律事務所 弁護士 石井慎也 氏
茨城県	11月26日(火)	・みんなで学ぶ！考える！グループディスカッション！ 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
沖縄県	12月2日(月)	・裁判例で学ぶ賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント〈改訂版〉 講師：佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美 氏
福島県	12月4日(水)	・賃貸の空室対策と原状回復について 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝
滋賀県	12月13日(金)	・管理会社のリスクマネジメント（自然災害・人災・カスハラ） 講師：全宅管理 会長 佐々木正勝
福岡県	12月16日(月)	・今日から役立つヒントが盛りだくさん！入居者トラブル解決法！ 講師：ことぶき法律事務所 弁護士 塚本智康 氏
鹿児島県	12月17日(火)	・相続対策について 講師：(株)シナジープラス 代表取締役 亀島淳一 氏

テレビ番組配信サービス **TVer** にて CM 放映中！



（ 全宅管理では、1月27日（月）よりTVerでのCM放映を実施（1ヶ月間の予定）しており、
全宅管理が各種事業により会員である不動産管理業者をサポートしていることと、
会員業者の信頼性をアピールしております。 ）

「利益の組立図を作る為の特別ゼミ in 長野」の開催について

【 利益の組立図を作る為の特別ゼミとは 】

去る12月10日（火）、長野県支部において「利益の組立図を作る為の特別ゼミ」を開催いたしました。
この「利益の組立図を作る為の特別ゼミ」は、モノが売れるという現象にある背景や、消費者の行動原理、事業計画の重要性といった“利益を上げる為の方法と考え方”に特化した経営コンサル的なセミナーです。
その最大の特徴は、一つの正解がない課題に対してディスカッションを重ね、参加者自身に気づきを与える事で、今までにない新たな着想を得るという体験的アクティブラーニング形式を採用している点にあります。
従来のような通俗的なセミナーとは一線を画す内容であると、多方面から好評をいただきましたので、今後も各支部と連携して各地で開催できるよう調整を進めてまいります。詳細はQRコードからもご確認いただけますので、是非ご覧ください。



詳細はQRコードから