

知っておきたい 原状回復ルール

原状回復に関するトラブルは少なくない

原状回復にまつわる入居者とのトラブルは非常に多く、そのルールも判断が難しいケースが多くあるため、対応に頭を悩ませるオーナー様も多くいらっしゃるのではないのでしょうか。

(独)国民生活センターには、毎年3万件以上も賃貸住宅のトラブルに関する相談が寄せられています。そのうち、原状回復に関するものが約4割を占めます。

このようなトラブルを未然に防ぐためにも、オーナー様と入居者に正しい知識を持っていただくことが大切です。

原状回復とは？

賃貸住宅の入居者が部屋を退去する時には、部屋を借りた時の状態に戻して明け渡すことが原則です。

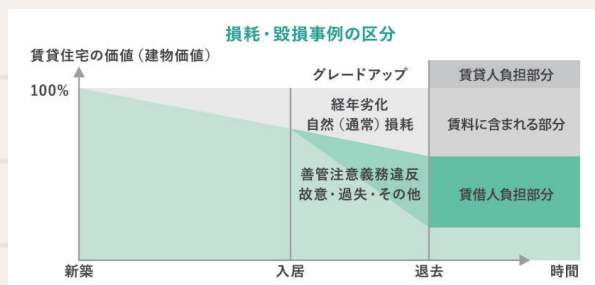
しかし通常の暮らしで経年劣化していくものに関しては、オーナー様の負担になります。

ここにオーナー様と入居者の立場の違いが出てしまい、トラブルに発展してしまうのです。

まず、オーナー様が負担する経年劣化の部分と、入居者が責任を負うべき破損などとの違いをしっかりと把握しておきましょう。

原状回復の定義

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」では、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」と定義しています。



上の図でもわかる通り、入居者の通常の使用により生ずる損耗(経年変化・通常損耗)はオーナー様負担。入居者の通常の使用により生ずる損耗以外の損耗(善管注意義務違反・故意・過失・その他)は入居者負担ということになります。さらにこの場合でも、新品からの経年数によって負担の割合も変わります。

裏面で詳しいケースを紹介していますので、ぜひ参考にしてください。

さらに詳しい原状回復の目安は？

不動産のご相談は
当社まで

オーナー様と入居者の負担について

原状回復のガイドラインを参考に

詳しくは国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」にあります。大まかな負担の分類は以下の表を参考にしてください。入居者が通常の使用をしている範囲では、原状回復費用が発生しないことがわかります。国土交通省のホームページからガイドラインをダウンロードできますので、ぜひ参考にしてください。

詳しい資料をご用意しています

全宅管理に加盟している賃貸管理業者であれば、オーナー様にも入居者にもわかりやすく解説している「原状回復基礎知識」という冊子がありますので、お気軽に管理業者にご相談してください。入居者への説明にもご利用いただけます。



■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(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、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

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



全宅管理

(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

検索

<https://chinkan.jp/>