

## 原状回復の最新ルールを知っておきましょう。

### 原状回復がトラブルの原因に

賃貸住宅経営において最もトラブルになりやすいのが、退去時の敷金精算や原状回復費用です。国民生活センターに寄せられる原状回復・敷金に関する相談件数も、ここ数年高止まりしているのが現状です。

| 年度    | 2022   | 2023   | 2024   | 2025               |
|-------|--------|--------|--------|--------------------|
| 相談件数* | 12,885 | 13,273 | 13,277 | 1,641 (前年同期 1,740) |

相談件数は2025年5月31日現在(消費生活センター等からの経由相談は含まれていません)

### 基本的なルール

基本的なルールは、以下の表の通りです。原状回復のルールとともに、連帯保証人の保証の範囲や、修繕費の扱いなどが変わっていますので、注意が必要です。

|                   | 現在          | 改正                               |
|-------------------|-------------|----------------------------------|
| 敷金                | 規定なし        | → 契約終了時に原則として借主に返金               |
| 原状回復              | 国土交通省ガイドライン | → 経年変化の原状回復義務なし                  |
| 個人の連帯保証の範囲        | 規定なし        | → 程度額を定めなければ無効                   |
| 借り主の修繕権限          | 規定なし        | → 貸主が必要な修繕をしない時や急迫な場合、借主は自ら修繕できる |
| 賃借物の一部滅失等による賃料の減額 | 借主は減額請求できる  | → 賃料は当然、減額される                    |

### 2020年民法改正でルールが明確に

改正民法では、賃借人が原状回復義務を負う範囲は、故意や不注意、または手入れ不足等で汚したり、壊したりした部分の修繕費用ということが明確化されました。特にタバコのヤニや臭い、ペットがつけた柱のキズ等は通常損耗・経年変化に当たらないことになっています。通常損耗や経年変化は、通常通りに部屋を使用していれば生じると考えられる劣化のことです。例えば日焼けしたクロスや畳、家具の設置跡がついた床やカーペットのへこみ、テレビや冷蔵庫等の後部壁面に発生した黒ずみ等があげられます。この改正民法と国土交通省が取りまとめた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」参考にして、ルールを確認しておきましょう。

### オーナー様が考えておくべきこと

このような情報をしっかりと把握し、管理業者が対応してくれているかどうかを確認することが大切です。ルール自体はかなり詳細に作られており、明確になっています。原状回復時の、どのような傷や汚れが入居者負担になるのかは、管理業者がルールに基づいて行ってくれるはず。現状のルールでは、オーナー様の負担が大きくなることもあります。その対策も管理業者に相談しておきましょう。

修繕費などに対応するサポートは裏面で

不動産のご相談は  
当社まで

## 住宅設備機器&原状回復費用保証 「オーナーズバリューサポート」

### 全宅管理会員の管理業者だけのサービス

管理業者が加盟する、全宅管理という協会では、会員向けのサービスを提供し、オーナー様の賃貸経営をサポートしています。  
そのサービスの一つが「オーナーズバリューサポート」です。これは、住宅設備機器&原状回復費用保証をするもので、賃貸住宅の設備の修繕費用などを保証します。

### 修繕の承認などの手間が少なくなります

通常の場合は、賃貸住宅の設備が壊れると、入居者から管理業者に連絡が行き、次にオーナー様に報告されます。さらに修繕費の見積もり、工事日程などが知らされ、オーナー様はそれが適正な見積もりかつ工事なのかを判断し、承認をすることが必要になります。

オーナー様がその見積もりが適正なのかを判断することは難しく、管理業者にお任せするのが現状でしょう。

しかしこれが保証会社を通じて行われますから、オーナー様の手間は大幅に少なくなります。

### 修繕費を抑える効果も

突発的で不規則な住宅設備機器の修理費用の負担を平準化しつつ、同じタイミングに集中しやすい退去時の原状回復費用の負担を軽減させ、物件の競争力を維持できることから、安定した賃貸経営が実現可能です。

### オーナー様に多くのメリット

想定を超えた急な支出等を防ぐ事が出来るので安定した賃貸経営につながります。また、対象機器の限度額内であればオーナー様負担なしに修理・交換することができます。  
毎月お支払いいただく保証のための委託料は「管理委託費」として損金処理が可能です。



### 原状回復費用保証(オプション)

経年劣化や通常使用による損耗等の修繕費用のうち、あらかじめ取り決めた保証範囲をカバーします。

入居者の退去時に発生するクロスの張替え、床の補修など原状回復に係る物件オーナー様の負担分の費用を保証します。民法の改正で、原状回復にかかる修繕費の、入居者の負担が減り、オーナー様の負担が重くなっているのが現状です。オーナー様にとって、大きなメリットになりますので、ぜひ全宅管理に加盟している管理業者に相談してください。

「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/>