

最新版！ 原状回復ガイドラインについて

公益社団法人 東京共同住宅協会相談員
市野健彦

<原状回復ガイドラインとは>

- 国土交通省が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。

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン
(再改訂版)

平成23年 8月
国土交通省住宅局

• 1998年発表

◇法的効力はありません。

• 2004年、2011年改訂

※2020年 民法改正



<原状回復とは！>

原状回復の定義

「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（以下「損耗等」という。）を復旧すること」

下記②を念頭に置いて

建物価値の減少の考え方

- ・ ①-A 建物設備等の自然的な劣化・損耗（経年劣化）
- ・ ①-B 賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
- ・ ②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

<原状回復とは！②>

■ 民法改正

2020年4月

民法第621条

- 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（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。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

<原状回復とは！③>

- 新築時の状態に戻す
(なおす) こと
- 入居時の状態に戻す
(なおす) こと

賃借人は

経年劣化や通常損耗は負担なくていい！

<経年劣化・通常損耗とは？>

- ・自然的な劣化・損耗等

(テレビ・冷蔵庫等の後部壁面黒ずみ、壁に貼ったポスターや絵画の跡等)

- ・通常の使用により生ずる損耗等

(家具設置による床、カーペットのへこみ、エアコンの設置跡)



■ 画鋲・ピンの跡



■ デンキ焼け等

<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> とは？

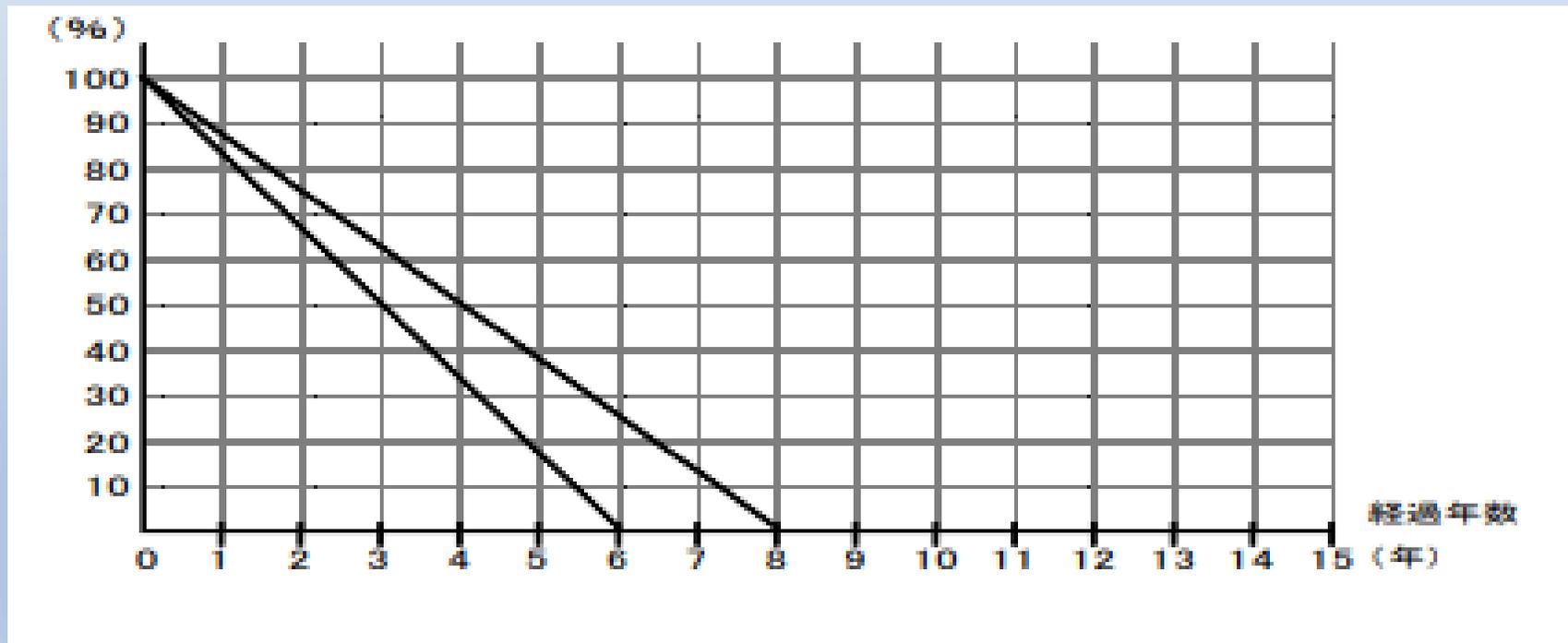


■ 壁の穴・クロスやぶれ

■ タバコ ヤニ汚れ

<賃借人の負担…>

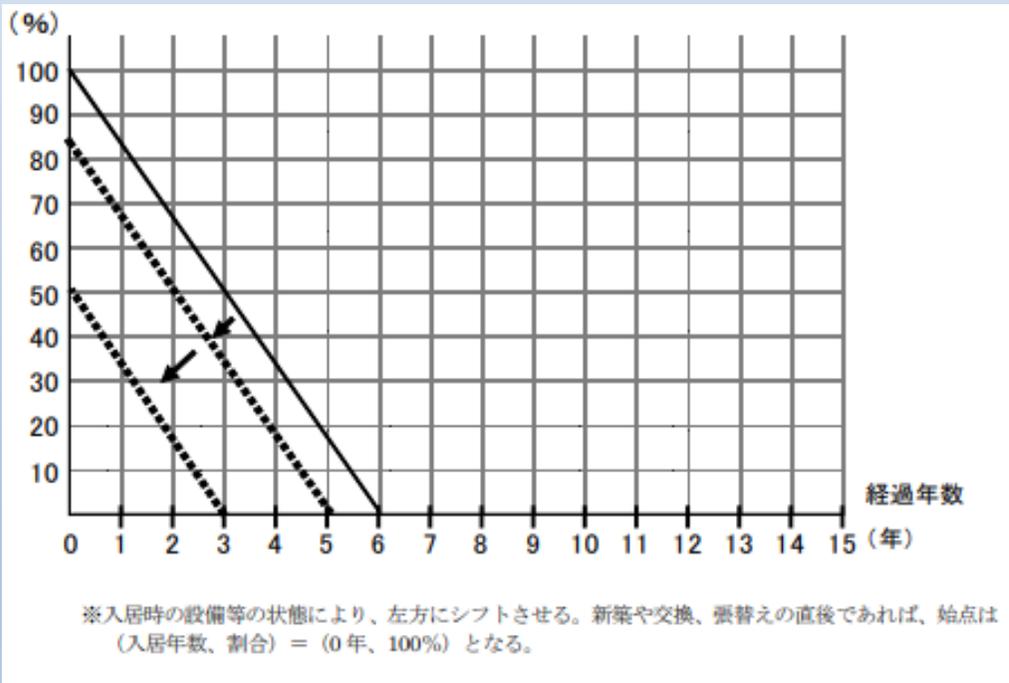
- 賃借人に原状回復義務があっても
全額ではありません！



- 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)

<賃借人の負担…②>

- 新築物件ではない場合は、経過年数のグラフを入居年数で代替え



| 負担内容 | | 賃借人の負担単位 | 経過年数等の考慮 | |
|----------|-----------------|---------------------------------|--|--|
| 床 | 設備部分の補修 | 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㎡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) | 設備部分の補修 | 壁(クロス) | ㎡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 | 設備部分の補修 | 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 | 補修 返却 清掃※ | 設備機器 | (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。 | |
| | | 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。 |
| | | 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)

<賃借人の負担③>

- 経過年数を超えた場合でも、故意・過失の度合いが酷い場合、賃借人の負担となることがある
- 入居年数の代替えは入居時点の状態でグラフの出発点をどこにするのか、契約当事者、管理会社、オーナーで予め協議が必要

管理会社、退去立会の重要性！

<賃借人の負担…④>

特約について！

賃貸人に特別の負担を課す特約の条件

- 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賃借人が特約によって通常の原因回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて理解していること
- ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

締結されることが多い特約

- ・ハウスクリーニング
- ・エアコンクリーニング
- ・敷金償却（〇〇ヶ月分）（〇〇円）



<賃借人の負担・・・⑤>

特約について！

特約を設ける場合

- ①明確に契約書に明記し、賃借人の了解をもって契約すること
- ②賃借人が将来負担することになるであろう費用、単価等を明示しておく

(9) 特約事項

- 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
 5. 借主は、契約時に鍵交換費用として22,000円（消費税等込）を貸主へ支払うものとします。
 6. 借主は、退去時にハウスクリーニング費用として45,000円（別途消費税等）、エアコンクリーニング費用として20,000円（別途消費税等）の費用負担があることを承諾するものとします。
 7. 借主都合による1年未満の解約の場合は、短期解約違約金として賃料・共益費の1ヶ月分相当額を貸主に對して支払うものとします。
- (以下余白)

<トラブルの未然防止②>

物件確認の徹底

・入居者アプリの活用

ダッシュボード
メッセージ管理
お知らせ管理
各種申請
入居者情報変更
入居者解約
入居者室内点検表
駐輪ステッカー
保管場所証明書申請
ペット飼育申請
運用管理

② お困りの方はこちら
外部サイトが開きます

| 箇所 | 内容 | 添付 |
|-------|---------------------------|----|
| 室内の天井 | 天井ではないのですが…クローゼットの中の棚裏の汚れ | |
| 室内の壁 | 変色など | |
| ドア | 特になし | |
| 床、畳 | | |

キッチン
シンク内のキズ多数有り。システムキッチン上表面の擦り傷多数有り。

浴室
給湯給水カランの汚れ。

洗面
特に無し。

トイレ
トイレ電源コンセント横のクロスの間隙。

クローゼット両端の床の隙

<トラブルの未然防止③>

退去立会

- ・ 入居者、管理会社担当者、オーナーとの立会

・退去立会無

- 鍵返却のみ
- 管理会社のみ

・退去立会専門業者へ丸投げ

・夕方から夜の立会

・居室の電気解約



< 敷金について！ >

■ 民法改正

2020年4月

民法第622条の2

- 賃貸人は、敷金（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。
 - 一 賃貸借が終了し、かつ賃貸物の返還を受けたとき。
 - 二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。
- 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

＜ガイドライン（東京都）＞

- 賃貸住宅紛争防止条例 2004年10月～
(東京ルール)



- ・英語
- ・中国語
- ・韓国語
- ・ベトナム語
- ・タガログ語
- ・ネパール語