

原状回復ガイドラインについて

弁護士 佐藤 貴美

第1 原状回復ガイドラインとは（総論）

【ポイント】

- 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。
- ② ガイドラインは法令ではないが、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。
- ③ 改正民法の原状回復の規定を補充するものと位置づけることも考えられる。
- ④ なお、ガイドラインは民間賃貸住宅を対象とするが、事業用の建物賃貸借契約でも参考となる。

【解説】

○ガイドライン作成目的

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」という）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されたものである。

○ガイドラインの利用状況

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きているところである。

※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る（ガイドラインP1 参照）。

- 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。

○改正民法との関係

改正民法では、賃貸借終了後の借主の原状回復義務に係る規定が設けられ、その内容を「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」としている。この改正民法で規定されている内容は、ガイドラインで示されている考え方と同じであり、ガイドラインの内容が改正民法の内容を補充するものと評価することも考えられよう。

○ガイドラインの対象

ガイドラインは「民間賃貸住宅」を対象としたものであり、事業用賃貸借を直接の適用対象とは想定していない。しかし改正民法の規定は事業用の賃貸借契約にも適用されることから、ガイドラインが民法の原状回復の規定を補充するものと位置付ければ、事業用契約にもガイドラインの考え方を適用できることになる。

第2 ガイドラインが示す原状回復の原則

1 原状回復の定義(ガイドラインP8～9)

【ポイント】

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る。

【解説】

○損耗等の区分(ガイドラインP8)

ガイドラインは、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つに区分する。

- 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(ガイドラインP8)

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る。

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り、貸主が負担すべきとしている。

なお、念のため、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るところである。

2 物件の損耗と原状回復の要否（ガイドラインP9～11・18～21）

【ポイント】

- 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。
- 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。
- 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。

【解説】

○事例の区分

ガイドラインでは、上記1のとおり、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2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することを基本としている。

○それぞれの負担義務者（ガイドラインP11）

その上で、借主の負担について次のような基準と考え方を示し、さらに具体の事例につきあてはめをした表（ガイドラインP17～21）を用意している。

	負担義務者	理由
A 借主が通常の住まい方、使い方をしているも発生すると考えられるもの	貸主	借主が通常の住まい方、使い方をしている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
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	貸主	借主が通常の住まい方、使い方をしている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取り替えるとか、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
B 借主の住まい方、使い方次第で発生したり	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

	負担義務者	理 由
しなかつたりすると考えられるもの		通常の使用により生ずる損耗とはいえない
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、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの	借主	借主が通常の住まい方、使い方をしてい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

※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ない。

★原則として通常損耗の補修が原状回復義務に含まれないのはなぜか

ガイドラインでは、「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」とする最高裁平成17年12月16日判決を引用している。

(関連事例)

事例1 ペット飼育可の賃貸物件に猫数匹と居住していた借主が退去するに当たって部屋内を確認したところ、部屋中が引っかき傷や糞尿の未処理等による腐食等が発生していたことから、クロスの張替えを含め、大幅な修復が必要となった。しかし借主は、ペット飼育可の条件なのだから、これらはこの物件の「通常損耗」であるとして費用の負担を拒否している。どのように考えればよいか。

原状回復ガイドラインでは、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2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するが、この場合の「通常の使用」とは、特定の借主の個人的な使用態様を指すのではなく、一般の人が普通に使用する態様といった客観的なものが想定される。また、物件や賃貸借の目的、利用態様に係る条件はさまざまであり、その条件等の中での「通常の使用」を検討することになる。

したがって、ペット飼育可の物件においても「ペットを飼育する一般の人が普通に使用する態様」を基準に、通常の使用であるか否かが判断される。ペット飼育が可能であっても、飼育方法には一定のルールがあり、また、ペット飼育可能であるからこそ、部屋の清掃等に特段の配慮が求められると考えることも可能であろう。

そうすると、通常のペット飼育ルールに反し、かつ、借主として求められる配慮も怠っていることによるキズや汚れは、「通常の使用を超える使用」または「善管注意義務違反」による損耗であると評価され、ガイドラインでも借主の原状回復の対象となるものと考えられる。

- 3 原状回復費用を算定するに当たっての価値の評価基準時
(ガイドラインP12～14・22～24)

【ポイント】

- 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る。
- 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る。

【解説】

○経過年数の考え方の導入の根拠(ガイドラインP12)

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」とする。

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P12)

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。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る(ガイドラインP12 図3参照)。

○入居年数による代替(ガイドラインP13)

以上の考えかたを示した上で、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している。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とする。

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るが、入居時点の状態で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、予め協議して決定することが適当であるとしている(ガイドラインP13 図4参照)。

○ 経過年数(入居年数)を考慮しないもの(ガイドラインP14)

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おらず、2つの例外を認めている。

(例外1) 消耗品及びそれに類するもの

ガイドラインが経過年数の考慮で前提とする減価償却資産の考え方にはなじまないことを根拠とする。

(例外2) 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(フローリング等)の部分補修(※)のケース

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とする。

※全部補修の場合には経過年数を考慮する

(関連事例)

事例2 借主の故意過失によって流し台が破損した場合でも、原状回復費用の算定に当たっては経過年数を考慮するのか。

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になるが、当該損耗等には通常損耗や経年変化部分も含まれることから、この場合でも建物や設備等の経過年数を考慮するのが適当であるとしている。

事例3 7年間居住した借主が退去するに当たり物件内を確認したところ、クロスに落書きがあって張替えをせざるを得ないが、この場合6年経過でクロスの価値は1円となっているのだから、借主は一切原状回復費用を負担しなくてよいと主張している。どのように考えるべきか。

経過年数の考慮の方法として、ガイドラインでは償却資産の耐用年数をもとに算定する方法を提示している。ガイドラインでは、壁クロスについては6年で価値が1円となるように計算することとされて

いることから、たしかにクロスが残存価値が1円となり、それ以上の負担を求めることはできなくなり
そうである。

しかし借主は、仮に耐用年数が経過したものであっても、当該設備等を善良なる管理者としての注意
をもって使用しなければならない。本来クリーニング等で済んでいたものが、借主の落書き等によって
取り換えが必要となった場合には、その取り換え費用は、借主の善管注意義務に反する行為によって生
じたものということになる。

ガイドラインでも、「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」としているところであり、事例のケースでは、工事費等は借主の負担となりうることに注
意しなければならない。

4 借主が負担すべき原状回復の範囲（ガイドラインP14～15・22～24）

【ポイント】

- ① ガイドラインでは、借主に原状回復義務がある場合であっても、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を、負担対象範囲の基本とする。
- ② その上で、借主の負担対象範囲で問題となるのが、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する。

【解説】

○ 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るとする。

○ 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る。

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が、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ること、他方、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としている。

したがって、例えば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、毀損等が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ている。

第3 特約の有効性について（ガイドラインP6～7）

【ポイント】

- 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。
- 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る。

【解説】

○特約の可能性

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つつ、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る。

○特約の有効要件

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される。

【借主に特別の負担を課す特約の要件】

- ア 特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- イ 借主が特約によって通常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
- ウ 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1項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こと、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ような場合等が考えられるが、限定的なものとして解すべきであるとしている。

また、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る。

(関連事例)

事例4 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を特約とすること(通常損耗補修特約の趣旨を有する敷引き特約)は可能か。

ガイドラインでは、このような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)の概要を紹介している。

本判決では、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るところである。

ただしこの判決では、あわせて敷引き金額が賃料等に比較して高額すぎないことも求めていることから、契約時における十分な説明と合理的な金額設定が必要となることに注意しなければならない。

また、この判決内容は改正民法のもとでも否定されないと解されることから、改正民法のもとでも事例の特約は可能となる。ただしこの取扱いは、改正民法で規定する敷金の取扱いとは異なるものとなることから、当事者間でより明確に合意することが必要となろう。

第4 手続き上の留意点（ガイドラインP3～7）

【ポイント】

- 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る。
- ② ガイドラインでは、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る。

【解説】

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、入退去時の物件の確認等のあり方、契約締結時の契約条件の開示をまず具体的に示している。

具体的には、次の3つを挙げている。

① 物件の確認の徹底(ガイドラインP3～5)

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、入居時及び退去時に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、当事者が立会のうえ十分に確認することが必要であるとする。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る。

② 原状回復に関する契約条件等の開示(ガイドラインP6)

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する。

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、明け渡

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「解約時の敷金等の精算に関する事項」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。

としている。

③ 物件・設備の使用上の注意・留意事項の周知について(ガイドラインP7)

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、原状回復に関する物件・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、用法の順守、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る。

(関連事例)

事例5 契約が終了し、退去時立ち会いの際に借主本人との間で借主負担の原状回復費用が20万円であることを確認した。その上で後日、敷金で相殺できなかった残額を借主に請求したところ、内容が納得できないとして支払を拒否されている。どのように考えるべきか。

借主の立会いを求め、その時点で残債務額につき借主本人が認めていたのであれば、基本的には借主が当該債務の負担の意思表示をしたものとして扱うこととなる。

ただし原状回復費用については、ガイドラインの考え方に照らし客観的にも合理性を有しないと、裁判等で否定される可能性があることから、上記①～③に係る手続きの在り方なども確認し、その内容や金額等を再確認することが大切である。