

「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

はじめに

改正民法(令和2年4月1日施行)では、賃借人の原状回復義務に関するルールが明文化され、通常損耗や経年変化については賃借人が原状回復義務を負わないことが明記されました。賃貸住宅のトラブルについては、消費生活センターに毎年3~4万件程度の相談が寄せられていますが、「敷金ならびに原状回復トラブル」はその3~4割程度を占めており、特にトラブルになりやすい事案と言えます。

このため、国土交通省では、原状回復にかかるトラブルの未然防止と迅速な解決を目的として、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」(以下「ガイドライン」という。)を策定し、原状回復の一般的な考え方を示しています。

原状回復にかかるトラブルは、問題となっている損傷等が通常損耗等か否かに加えて、賃借人の負担範囲を巡ってトラブルとなっているケースが少なくないと考えられるため、本書は、近時の実務の事例を収集し、トラブルになりやすい代表的なケースを取り上げ、ガイドラインにおける原状回復費用の算定方法を理解する上での参考情報としてとりまとめたものです。

なお、本書の作成にあたっては、升田純弁護士(升田純法律事務所・原状回復ガイドライン検討委員会委員長)、犬塚浩弁護士(京橋法律事務所・原状回復ガイドライン検討委員会副委員長)、久保田和志弁護士(埼玉中央法律事務所・原状回復ガイドライン検討委員会委員)、並びに佐藤貴美弁護士(佐藤貴美法律事務所・賃貸住宅標準契約書改訂及び再改訂委員会副座長)にご協力をいただきました。

また、本書を作成するための調査では、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会、公益社団法人全日本不動産協会の会員企業のご協力を得ました。深く御礼申し上げます。

目次

本書の内容.....	1
第1章 原状回復ガイドラインの解説.....	2
第2章 退去時のトラブル防止のための留意点.....	6
1. 契約時、入居時の留意点.....	7
2. 入居中の留意点.....	10
3. 退去時の留意点.....	11
第3章 原状回復の事例.....	14
1. 壁紙(クロス)の原状回復の事例.....	14
2. 床(フローリング等)の原状回復の事例.....	19
3. ケーススタディ.....	22
第4章 紛争解決手法.....	25
参考資料.....	28

本書の内容

本書の内容

- 第1章では、ガイドラインの原状回復義務の考え方について解説しています。
- 第2章では、アンケート調査結果やヒアリング調査結果を踏まえ、退去時のトラブルを防止するための留意点を契約時、入居中、退去時の時系列で整理しています。
- 第3章では、実際の原状回復のイメージをつかんでいただくことを目的として、写真を交えながら原状回復の事例を紹介した上で、ガイドラインの考え方に従ったケーススタディを行っています。
- 第4章では、退去時にトラブルが発生した場合の解決手法の概要等について紹介しています。
- また、参考資料として、国土交通省で作成・公表している民間賃貸住宅の賃貸借契約に関する資料等を紹介しています。

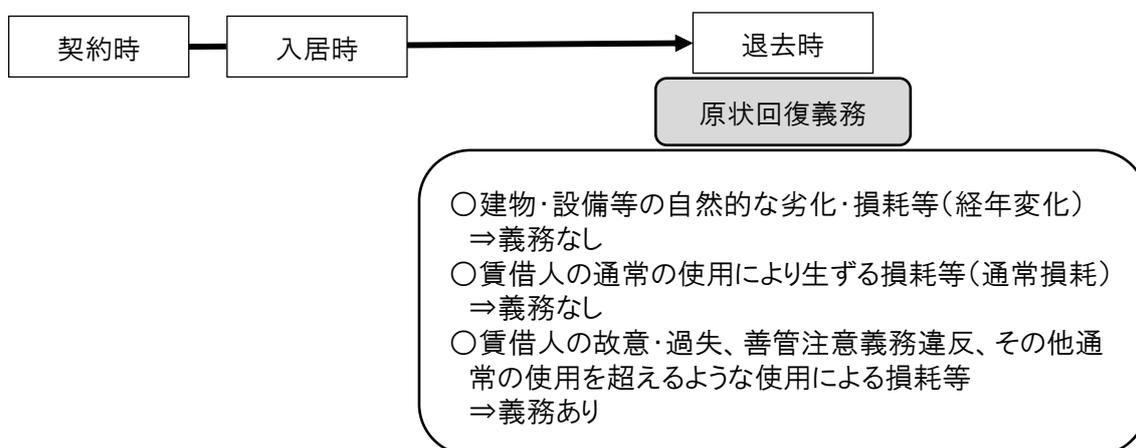
第1章 原状回復ガイドラインの解説

ガイドラインは、原状回復の費用負担等のあり方等について、トラブルの未然防止の観点から現時点において妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめたものです。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ます。

- ① ガイドラインでは、「原状回復とは、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」と定義されています。
- ② 賃借人が原状回復義務を負う場合にも、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど賃借人の負担割合を減少させることが適当です。
- ③ 賃借人に原状回復義務がある場合の負担対象範囲は、補修工事が可能な最低限度の施工単位とすることが基本です。

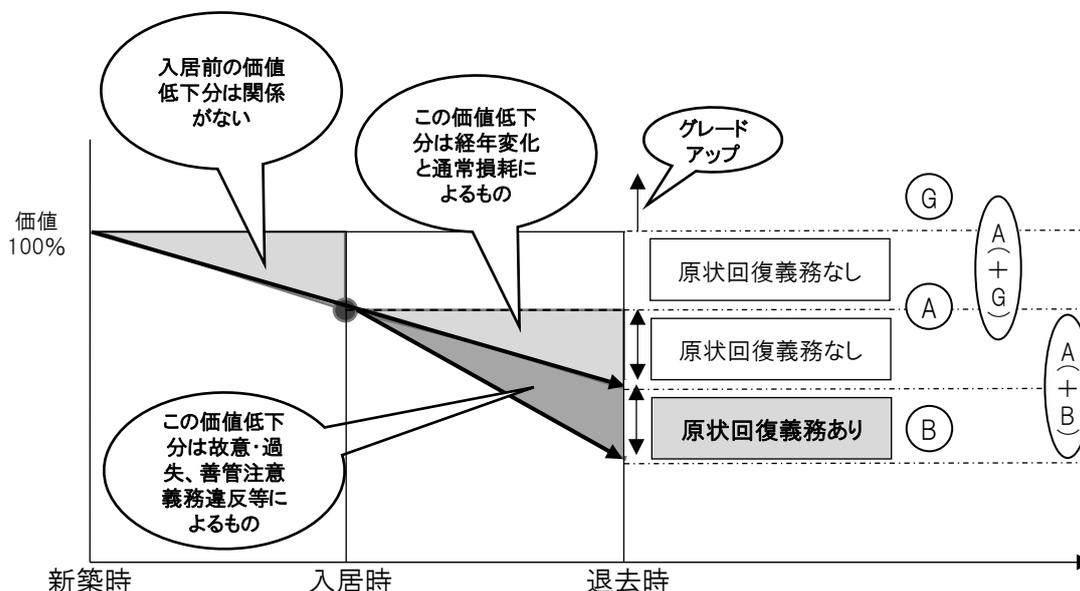
原状回復義務と負担部分(①の解説):ガイドライン8~11 頁関連

【原状回復義務】



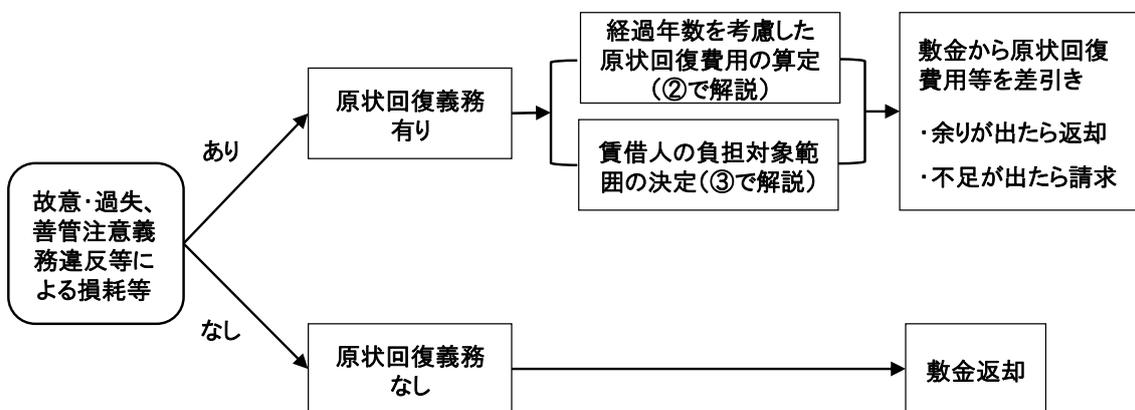
・民法 621 条では、賃借人の原状回復義務について、「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。」と定めています。

【賃貸住宅の価値の低下と原状回復の負担部分のイメージ】



- ・建物・設備は時間の経過とともに、価値が減少していきますが、経年変化と通常損耗分の修繕費用は賃料に含まれるものと考えられますので、経年変化と通常損耗に対しては原状回復義務がありません(A)。
- ・また、退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等はグレードアップであり原状回復義務はありません(G、A(+G))。
- ・賃借人が原状回復義務を負うのは、故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等にに限られます。例えば、クロスへの落書き、誤ってつけたフローリングのキズ、結露を放置したために拡大したカビやシミ、喫煙によって生じた臭いやクロスの変色等の場合には原状回復義務を負うことになります(B、A(+B))。

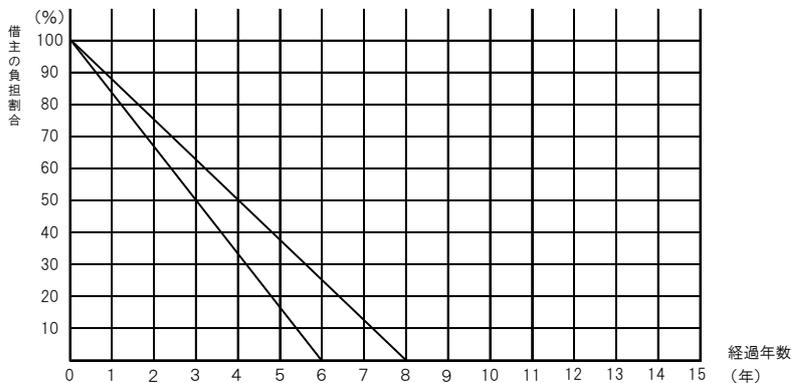
【原状回復・精算の流れ】



経過年数と原状回復費用(②の解説):ガイドライン 12~14 頁関連

- ・退去時に故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等があり、賃借人に原状回復義務があると判断される場合にも、費用を全て賃借人が負担するわけではありません。
- ・具体的には、耐用年数が経過した設備について、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ものです。ただし、長期間の使用に耐えられ、部分補修が可能なフローリングや、襖紙、障子紙、畳表といった消耗品は経過年数の考えにはなじまないため、経過年数は考慮されません(フローリング全体の毀損による張替の場合は建物の耐用年数を用いて経過年数を考慮するものとされています。)

【設備等の経過年数と賃借人の負担割合(耐用年数6年及び8年・定額法の場合)】



【耐用年数(ガイドラインより抜粋)】

設備等	耐用年数	備考	住宅の構造	建物耐用年数	
床	畳表	—	木造	22年	
	畳床	6年	木骨モルタル造	20年	
	カーペット		SRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造) RC造(鉄筋コンクリート造)	47年	
	クッションフロア				
	フローリング	—	レンガ造・石造・ブロック造	38年	
フローリング	—	フローリング全体の毀損による張替の場合は建物耐用年数から経過年数を考慮	金属造(骨格材の肉厚が4mmを超えるもの)	34年	
壁	クロス	6年	金属造(骨格材の肉厚が3mmを超える、4mm以下のもの)	27年	
建具	襖・柱	—	考慮する場合は建物耐用年数から経過年数を考慮	金属造(骨格材の肉厚が3mm以下のもの)	19年
設備・機器	流し台	5年			
	冷暖房機器	6年			
	ガス機器				
	非金属家具	8年	たんす、戸棚等		
	金属製器具	15年			
	便器				
	洗面台				
	ユニットバス	建物耐用年数			
下駄箱					

賃借人の負担対象範囲(③の解説):ガイドライン 14~15 頁関連

- ・原状回復は、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反等による毀損部分の復旧であることから、賃借人の負担範囲は、可能な限り、当該毀損部分に限定し、毀損部分の補修に必要な最低限度の工事費用に限定することが基本になります(一枚、㎡といった単位での費用)。
- ・ただし、毀損部分と補修工事施工箇所にギャップが発生してしまう場合があります。例えば、クロスの補修箇所のみ色のトーンが異なってしまうといった場合、物件の商品価値の維持のため部屋全体のクロスの張替えを行うこともあります。
- ・この場合に、部屋全体のクロスの色を一致させるための費用を全て賃借人負担とすると、通常損耗分やグレードアップ分を賃借人が負担することとなり妥当ではありません。
- ・一方、毀損箇所のみ張替えが可能であっても、その部分の張替えが明確に判別できるような状態では、物件の価値の減少を復旧できておらず、原状回復義務を十分果たしたとは言えないとも考えられます。
- ・そこで、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までは、賃借人負担とすることを認めています。このように賃借人の負担範囲を大きくしても、経過年数を考慮すれば、金銭的な負担は不当とされないと考えられるためです。

第2章 退去時のトラブル防止のための留意点

この章では、管理会社を対象に実施したアンケート調査(令和4年11~12月)「民間賃貸住宅の退去等におけるトラブル等に関するアンケート調査」(以下「令和4年アンケート」という。)、ヒアリング調査の結果を踏まえ、退去時のトラブル防止のための留意点について解説します。

【調査の概要】

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(以下、「日管協」という。)、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(以下、「全宅管理」という。)、公益社団法人全日本不動産協会(以下、「全日」という。)の協力のもと、会員事業者等に対するアンケート調査、ヒアリング調査を実施しました。

■アンケート調査

【調査対象】 日管協:会員事業者 1,802 社

全宅管理:会員事業者 6,600 社

【調査方法】 日管協:会員事業者宛てにメールでアンケート URL を送信し WEB 回答

全宅管理:会員事業者宛てに郵送でアンケート URL を送信し WEB 回答

【調査期間】 令和4年11月29日~12月15日

【回収件数】 691 件

■ヒアリング調査

日管協、全宅管理、全日の会員事業者等に対するヒアリング調査を実施

1. 契約時、入居時の留意点

- ① 賃貸住宅を退去する際の原状回復に関して、契約上、民法やガイドラインの内容とは異なる特約が定められている場合があります。退去時の原状回復に関してどのような内容が定められているのか、契約前に十分に確認しましょう。
- ② 判例等においては、賃借人に特別の負担を課す特約が有効に成立するためには、賃借人がその内容を理解し、契約内容とすることに明確に合意している等、一定の要件を満たす必要があるとされています。賃借人が特約の内容等を理解し、納得した上で契約することが重要となります。
- ③ 退去時のトラブルを防止するためには、入居時に物件の状態を確認し、確認リストを作成・保管するほか、入居前からあったキズ等についての客観的証拠として写真を撮影しておくことも重要です。

契約内容の確認の必要性(①の解説):ガイドライン6頁関連

- ・民法やガイドラインでは経年変化や通常損耗は賃貸人が負担することが原則ですが、ガイドラインの内容とは異なる特約が設けられることがあります。原状回復に関して、ガイドラインと見比べてどのような契約内容となっているか確認し、納得したうえで契約を締結することが重要です。

～実務では～

- ・令和4年アンケートでは、実務で締結されることが多い特約として、ハウスクリーニング特約、エアコンクリーニング特約が挙げられています。
- ・ハウスクリーニング特約については、部屋の広さや間取りに応じて定額の費用を負担する内容となっていることが多いようです。

賃借人に特別の負担を課す特約の成立要件(②の解説):ガイドライン 6~7頁関連

・賃貸借契約では、契約自由の原則により(民法 521 条)、賃借人に特別の負担を課す特約を設けることもできますが、ガイドラインでは、最高裁判例や消費者契約法の規定を踏まえ、賃借人に特別の負担を課す特約が有効に成立するための3つの要件を記載しています。

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">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認識していること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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

・①については、特約の内容が問題となります。客観的、合理的理由については、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、賃借人に特別な負担を課す場合等が考えられますが、限定的なものと解すべきとしています。

・②、③については、手続きが問題となります。賃借人が負担することとなる通常損耗等の範囲が契約書に明記されており、賃借人がその内容を理解し、契約内容とすることを明確に合意していることが必要としています。

・退去時のトラブルを防止する観点から、賃借人が将来負担することになる原因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重要と考えられます。

・地方公共団体の条例等では、賃借人の負担内容(特約の有無や内容など)について、宅地建物取引業者の重要事項説明と併せて、賃借人に別途書面を交付し、説明を行うことが義務付けられている場合があります。

～実務では～

・ペット飼育可の物件において、ペットによるひどいキズや汚れについては経過年数を考慮せず賃借人負担とするといった特約や、消毒・消臭費用を定額で徴収するといった特約が設けられている場合があります。

・また、喫煙によるヤニでの変色や臭いがひどいときについても、経過年数を考慮せず賃借人負担とするといった特約が設けられている場合があります。

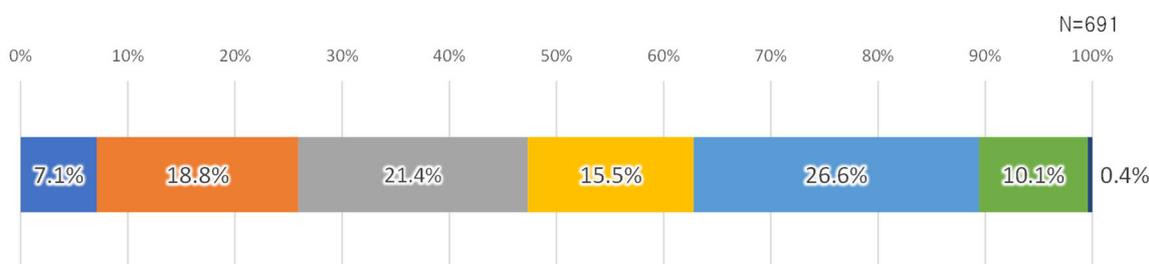
・このような特約の有効性については、上記の要件に照らして個別の判断が必要ですが、入居中及び退去時のトラブルを防止するため、ペットの飼育や喫煙に関する契約内容については契約前によく確認しておくことが重要です。

物件の状況の確認・記録(③の解説):ガイドライン3～5頁関連

- ・入居前から付いていたキズ等は賃借人による原状回復義務の対象とはなりません。原状回復に関するトラブルは、入居時にあった損耗か否かや、損耗の発生時期などの事実関係が判然としないことが大きな原因の一つとなっています。また、契約期間が長期に渡る場合には当事者の記憶が曖昧となる可能性もあります。
- ・退去時のトラブルを防止するため、損耗の有無や交換時期、具体的な状況について、賃借人及び管理会社または賃貸人(以下「管理会社等」という。)の双方で認識を共有しておくことが重要です。入居時の物件の状況を十分に確認し、確認リスト等に記録しておくとともに、入居中に生じた損耗か否かを判断するための客観的な証拠として入居時に写真を撮影しておくことが有効です。
- ・なお、賃借人は、管理会社等から確認リスト等の提出を求められていない場合でも、ガイドラインに掲載している物件状況リスト等を用い、管理会社等と物件の状況の認識と証拠を共有しておくことが考えられます。

～実務では～

- ・令和4年アンケートによれば、入居時の物件の状況確認について、賃借人と管理会社等と一緒に確認する方法、入居後に賃借人が物件の状況をリストに記録する方法など、様々なケースがあります。



- 賃借人と一緒に確認し、設備の経過年数も伝えている
- 賃借人と一緒に確認するが、設備の経過年数は伝えていない
- 入居後、賃借人に物件状況リスト等を用いた確認を行ってもらい、リストを双方で保管している
- 入居後、賃借人に物件状況リスト等を用いた確認を行ってもらい、リストを賃貸人側で保管している
- 物件の状況を把握しているが、賃借人との共有は行っていない
- その他
- 無回答

2. 入居中の留意点

- ① 賃貸住宅は賃貸人所有の物件であることから、賃借人は、賃貸住宅を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています。故意や過失により損耗等を発生させた場合には原状回復費用を負担する必要があります。キズ等をつけたり、汚したりしないよう注意して使用しましょう。
- ② 入居中に修繕が必要な損傷等に気がついた場合は、速やかに管理会社等に連絡しましょう。保険に加入している場合は保険の対象になる場合もあるようです。

入居中の善管注意義務や生活上の工夫(①の解説)

・賃借人は賃貸物件に対する善管注意義務を負っています(民法 400 条)。入居中に清掃等を怠ったために特別の清掃をしなければ除去できないカビ等の汚損を生じさせた場合や、飲み物をこぼしたまま放置してシミ等を発生させた場合には、原状回復費用の負担を求められる可能性が高くなります。また、ペットの飼育が不可の物件でのペットの飼育は契約違反として、契約の解除や損害賠償を請求される可能性もあります。

～実務では～

- ・入居中のキズや汚れの発生を減らし快適に生活するための工夫として、次のような取扱いを賃借人をお願いしている管理業者もいるようです(なお、以下の内容を実施していないことが必ずしも善管注意義務違反に当たるわけではありません。)
 - 不注意で床にキズを付けないように椅子や机の脚へカバー等を付ける
 - 家具・本棚等を設置する場合は、床のへこみ等を防止するためマット等を敷く
 - 室内や浴室へのカビの発生等を防止するために定期的に換気や清掃を行う

入居中の管理会社等への連絡(②の解説)

・賃貸住宅に修繕の必要が生じた場合には、賃借人の責任の有無に関わらず、賃借人は管理会社等に通知をする義務があります(民法 615 条)。例えば、水道からの水漏れ等を知らせずに被害を拡大させた場合には、損害賠償を請求される可能性があります。また、賃貸住宅は賃貸人が所有する資産ですので賃借人が無断で修繕を行った場合は退去時にトラブルとなる可能性があります。まずは管理会社等に連絡することが重要です(修繕特約がある場合もありますので、内容をよく確認することが重要です。)

～実務では～

- ・賃借人の不注意でキズ等をつけた場合に、賃貸借契約時に加入した保険で対応することがあるようです。

3. 退去時の留意点

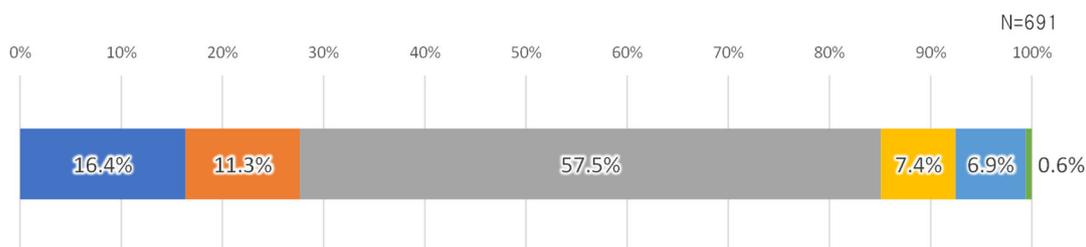
- ① 退去時は、賃借人と管理会社等と一緒に部屋の点検・確認を行い、その場で修繕が必要な部位を伝えられ、後日、請求書が送付されることが多いようです。入居時に撮影した写真や物件状況リスト等を用意しておきましょう。
- ② 原状回復費用の請求内容に不明な点がある場合は、管理会社等に請求内容の内訳を確認しましょう。

退去時の原状回復義務の有無の判断(①の解説)

- ・トラブルを防ぐ観点から、退去時には、賃借人と管理会社等と一緒に部屋の点検・確認を行い、修繕が必要な部位等について認識を共有することなどが大切です。
- ・立ち会いが無い場合は退去前に写真を撮影しておくこともトラブル防止の観点から有用と考えられます。

～実務では～

- ・令和4年アンケートでは、退去時に賃借人立会いのもと点検を行い、修繕等が必要な部位をその場で伝えた上で精算書を後日送るとの回答が約6割を占めています。また、割合は高くはないものの、退去時の点検では賃借人の立会いは求めないという場合も一定程度(約7%)あるようです。



- 賃借人の立会いのもとで工事が必要な部位と費用を伝えて、その場で精算書等にもサインを貰っている
- 賃借人の立会いのもとで、敷金で収まる場合には工事が必要な部位と費用を伝えてその場で精算書等にもサインを貰うが、その他の場合は精算書等を後日送っている
- 賃借人の立会いのもとで工事が必要な部位は伝え、後日精算書等を送っている
- 賃借人の立会いは行わず、精算書等を後日送っている
- その他
- 無回答

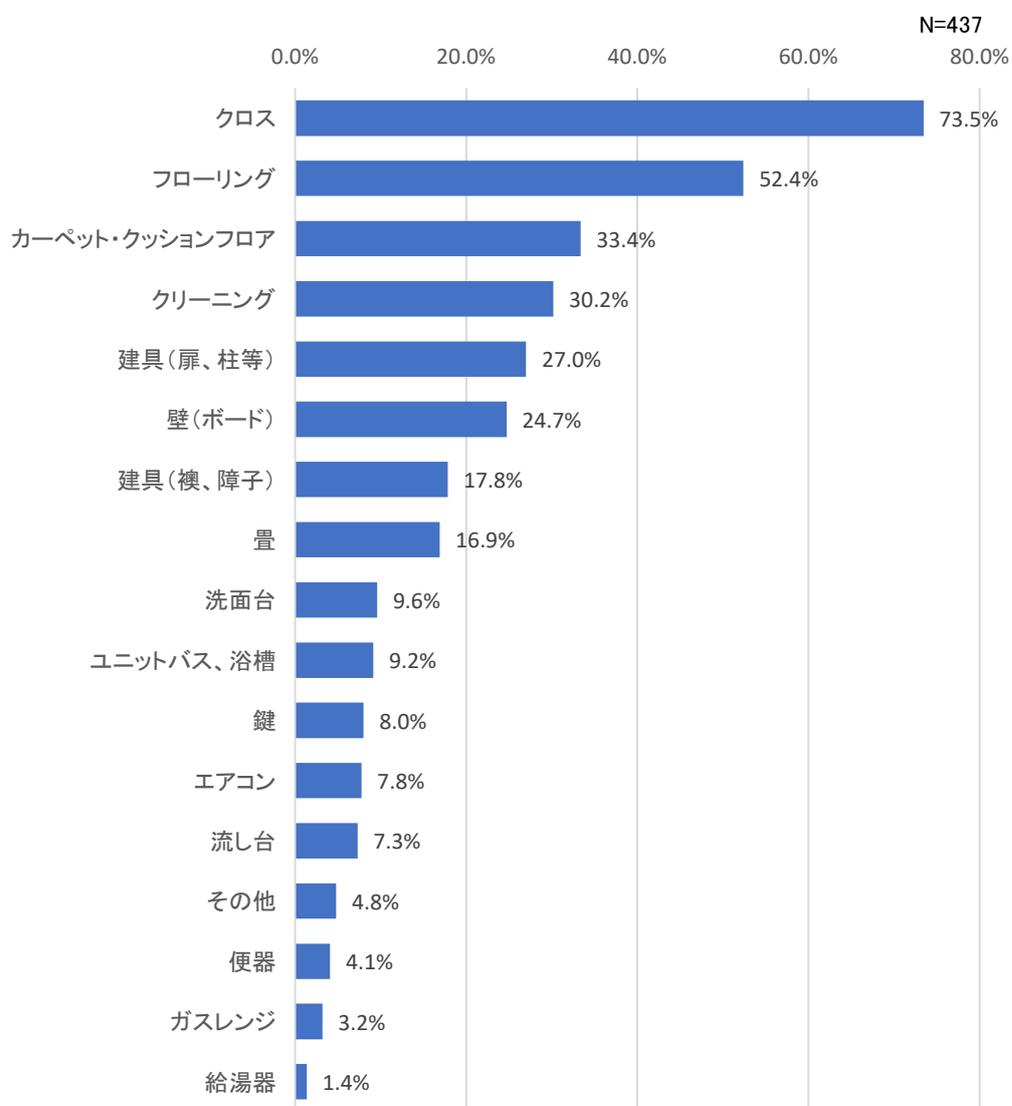
請求書内容の確認(②の解説)

- ・原状回復の内容、方法等については、ガイドラインの考え方も参考にしながら、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、決定されることとなります。
- ・「第1章 原状回復ガイドラインの解説の留意点②、③」で解説した通り、賃借人が原状回復義務を負う場合であっても、賃借人の負担については経過年数が考慮されるほか、負担範囲も毀損部分の補修に必要な最低限度の工事費用に限定することが基本になります。
- ・そのため、賃貸借契約書の原状回復に関する規定、単価の目安や、特約の有無を確認したうえで、請求書等の内容に疑問や不明点等があれば、管理会社等に相談し、請求内容の内訳や経過年数を判断するための設備の交換時期について根拠等を聞いて確認することが大切です。

～実務では～

- ・実務では、居住年数が長い賃借人の場合に消耗品の原状回復を免除するケースなどもあります。

・令和4年アンケートでは、原状回復に関して、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。次章ではこれらの部位を対象にガイドラインの算定方法の考え方を具体の事例を交えて解説します。



第3章 原状回復の事例

この章では、原状回復の事例を紹介した上で、ガイドラインの考え方に従ったケーススタディを行います。なお、掲載している写真は事例であり、賃借人負担となる基準を示したものではありません。

1. 壁紙(クロス)の原状回復の事例

原状回復義務を賃借人が負うのは、以下の場合です。

B	: 賃借人の住まい方、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(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、使い方をして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

【タバコ等のヤニ・臭い】

・喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いと考えられます。



【ペットによるキズ・臭い】

・ペットによりクロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合は賃借人負担と判断される場合が多いと考えられます。



【落書き】

- ・落書きは故意による毀損にあたり、賃借人負担と判断される場合が多いと考えられます。



【破れ、キズ】

- ・故意・過失、善管注意義務違反等によるクロス（紙）の破損は、賃借人負担と判断される場合が多いと考えられます。



A(+B)に該当する事例

【台所の油污れ】

- ・使用後の手入れが悪くススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断される場合が多いと考えられます。



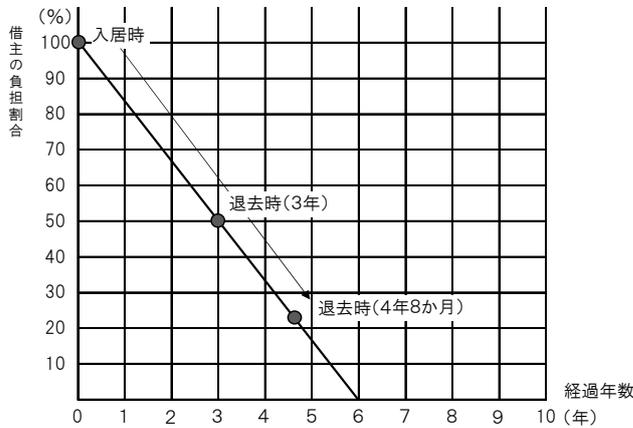
【結露を放置したことにより拡大したカビ】

・結露は建物の構造上の問題であることが多いですが、結露が発生しているにもかかわらず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。



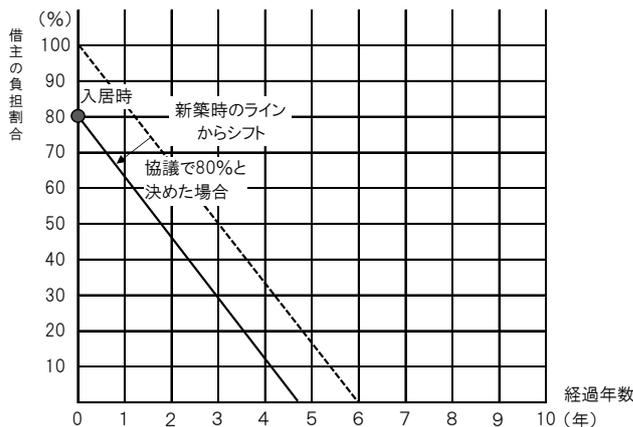
(1) 経過年数の考慮

【入居時にクロスが張り替えられている場合】



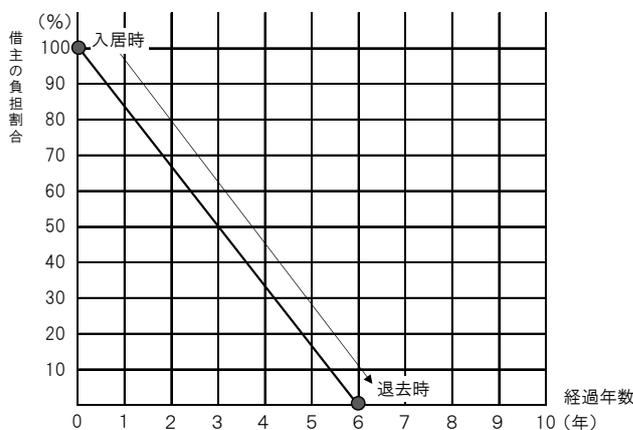
- ・入居時にはクロスが新品のため、経過年数は0年となり、賃借人の負担割合は100%で開始します。
- ・3年後に退去する場合には、負担割合は50%まで低下していますので、クロスの原因回復費用の50%が賃借人負担となります。
- ・4年8か月後に退去する場合には、負担割合は約22% $(1 - (56/72))$ になります。

【入居時にクロスが張り替えられていない場合】



- ・入居時にクロスの経過年数が3年の場合、入居年数に3年を加えた年数が退去時の経過年数となります。
- ・入居時のクロスの経過年数が明確でない場合、クロスの状態に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせます。入居時点のグラフの出発点をどこにするかは、契約当事者で予め協議して決定することになりますが、例えば入居時のクロスの状態を価値80%とした場合は、20%グラフを下方へシフトさせます。

【退去時にクロスの耐用年数6年を過ぎている場合】



- ・退去時にはクロスの耐用年数6年を過ぎているため、賃借人の負担割合は1円(≒0%)になります。
- ・なお、経過年数を過ぎている場合にも賃借人は善管注意義務を負っていますので、賃借人の故意・過失による破損等が無ければ継続してクロスが使用可能な場合には、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ます。例えば、故意にクロスに落書き等を行った場合、一定の費用負担を求められることがあります。

(2) 賃借人の負担対象範囲

- ・賃借人の負担対象単位としては、㎡単位が望ましいですが、毀損箇所のための張替ではその部分が明確に判別できる状態となり建物価値の減少を復旧できていないことがあるため、賃借人が毀損させた箇所を含む一面分までは張替費用を賃借人負担としてもやむをえないと考えられます。
- ・なお、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く、部屋全体のクロスの張替費用を賃借人の負担とすることは妥当ではないと考えられます(喫煙等により居室全体においてクロス等が変色したり臭いが付着している場合を除く。)

■ 計算例

- ・8畳の部屋(天井の面積:13㎡、左右の面積:各10㎡、窓側・扉側の壁の面積計:7㎡)
- ・原状回復費用の工事費単価(㎡):1,200円
- ・新築時から4年入居の後、退去

※計算例の単価より実際の工事費単価が高いからといって必ずしも不当な請求というわけではありません。また、実際には工事費単価とは別に廃材処分費などの諸経費がかかる場合があります。

【破れやキズの場合】



- ・賃借人はクロス2箇所に異なる大きさの破れ、キズをつけており、毀損箇所のみでは張り替え部分が明確に判別できる状態となってしまいますので、最大で左右の2面が負担対象単位となります。
- ・左右のクロスの計は20㎡、工事単価は1,200円(㎡)、賃借人の負担割合は33.3%(耐用年数6年で4年経過ですので、残り2年です。)となり、賃借人の負担金額は $20\text{㎡} \times 1,200\text{円/㎡} \times 33.3\% = 8,000\text{円}$ が目安となります。
- ・色あわせのために破れ、キズがない残りのクロスも張り替える場合には、その分は全額賃貸人負担となります。

【喫煙等による変色、臭いの場合】



- ・喫煙のヤニ等により居室全体のクロスが変色したり、臭いが付着した場合のみ、ガイドラインは居室全体の補修費用を賃借人負担とすることを認めています。
- ・天井を含めた居室全体のクロスの計は40㎡、工事単価は1,200円(㎡)ですので、総工事費用は48,000円になります。賃借人の負担割合は33.3%のため、賃借人の負担金額は $48,000 \times 33.3\% = 16,000\text{円}$ が目安となり、残りの32,000円は賃貸人負担となります。

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、以下の場合です。

- | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| B | : 賃借人の住まい方、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(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、使い方をして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、通常の使用による毀損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。



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。



(1) 経過年数の考慮と賃借人の負担対象範囲

- ・「第1章 原状回復ガイドラインの解説の留意点②」で解説した通り、フローリングは経過年数を考慮せず、㎡単位で賃借人が原状回復費用を負担することが基本になりますが、フローリング全体を張り替える場合には、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、負担割合を算定します。

■ 計算例

- ・8畳の部屋(フローリングの面積:13㎡)
- ・原状回復費用の工事費単価(㎡):15,000円
- ・アパート(築10年、木造)に4年入居の後、退去

※計算例の単価より実際の工事費単価が高いからといって必ずしも不当な請求というわけではありません。また、実際には工事費単価とは別に廃材処分費などの諸経費がかかる場合があります。

※フローリングの部分補修の場合、部材や修繕方法によって単価は様々です。本計算では、全面張替と部分補修の単価を同様として計算していますが、解説のために単純化したものです。

【部分補修の場合】



- ・賃借人はフローリング2箇所に異なる大きさのキズをつけていますが、部分補修が可能のため、キズを補修するために必要な2㎡分が負担対象範囲となります。
- ・工事単価は15,000円(㎡)、賃借人の負担割合は100%(経過年数は考慮しません。)となり、賃借人の負担金額は $2\text{㎡} \times 15,000\text{円}/\text{㎡} \times 100\% = 30,000\text{円}$ が目安となります。

【フローリング全体を張り替える場合】



- ・フローリング全体にわたっての毀損により、フローリング全体を張り替える必要があり、賃借人の負担対象範囲はフローリング全面となります。
- ・フローリングの面積は13㎡、工事単価は15,000円(㎡)となり、工事費用の総額は $13\text{㎡} \times 15,000\text{円}/\text{㎡} = 195,000\text{円}$ となります。
- ・全面張替の場合、建物経過年数を考慮しますので、4頁を見ると、木造住宅の耐用年数は22年になります。退去時には14年が経過していますので、賃借人の負担割合は $36.4\%(1 - (14/22))$ となります。よって、賃借人の負担金額は $195,000 \times 36.4\% = 70,909\text{円}$ が目安となり、残りの124,091円は賃貸人負担となります。

3. ケーススタディ

- ・以下の条件で、賃借人が負担する原状回復費用がいくらになるのかをガイドラインの考え方に沿って検討します(用いる工事単価は、事例検討のために設定したものです。あくまでも精算のイメージをつかむためのケーススタディであることにご留意ください。)

賃貸建物	マンション(築 16 年、RC 造、2LDK)			
入居期間	4年	敷金	120,000 円	
修繕工事の内容				
部位	状態	修繕範囲	単価	修繕費用
① クロス	入居時にクロスは全て張り替えられている。リビングのクロス 30 m ² のうち、2面(15 m ²)に子供の落書きがあり、リビングのクロス全面を張替え	30 m ²	1,200 円(m ²)	36,000 円
② フローリング	賃借人の過失によって生じたキズやへこみが洋室(10 m ²)の全体に存在するため、洋室全体のフローリングを張替え	10 m ²	15,000 円(m ²)	150,000 円
③ 畳表替え	6畳の和室のうち、2畳分について日照による変色があり、畳6畳分の表替え	6畳	5,000 円(畳)	30,000 円
④ クリーニング	退去時にしっかりと掃除をしている	全室	50,000 円	50,000 円
計				266,000 円

<上記の事例における賃借人の費用負担の考え方>

① クロスの修繕費用

- ・「落書き等の故意による毀損」は3頁の図の「B」に該当します。
- ⇒落書きについては、賃借人の原状回復義務ありと判断します。
- ・4頁のとおり、クロスの耐用年数は6年ですので、「6年で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。」こととなります。
- ⇒入居時に張り替えられており、退去時には4年間が経過しているため、賃借人の負担割合は $1 - 4/6 = 1/3(33.3\%)$ となります。

・17 頁のとおり、クロスは賃借人の負担単位は、「賃借人が毀損させた箇所を含む一面分までは張替費用を賃借人負担としてもやむをえない」とされています。

⇒落書きは2面にあるため、賃借人はクロスは2面分の負担はやむを得ないことになりません。

・以上から、クロスに関する賃借人の原状回復費用は以下のようになります。

⇒ $1,200 \text{ 円/m}^2 \times 15 \text{ m}^2 \times 1/3(33.3\%) = 6,000 \text{ 円}$

② フローリングの修繕費用

・賃借人の過失によって生じたキズは3頁の図の「B」に該当すると考えられます。

⇒賃借人の過失によって生じたキズについては、賃借人の原状回復義務ありと判断しません。

・20 頁のとおり、フローリングの経過年数の考慮は、「フローリングは経過年数を考慮せず、 m^2 単位で賃借人が原状回復費用を負担することが基本になりますが、フローリング全体を張り替える場合には、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、負担割合を算定します」とされています。

⇒賃借人の過失によって生じたキズやへこみが洋室(10 m^2)の全体に存在し、賃借人が負担する修繕範囲は洋室全体となるため、耐用年数を考慮することになります。そこで、4頁を見ると、RC造のマンションの耐用年数は47年となります。

⇒新築の状態から20年間が経過しているため、賃借人の負担割合は $1 - 20/47 = 27/47(57.4\%)$ になります。

・以上から、フローリングに関する賃借人の原状回復費用は以下のようになります。

⇒ $15,000/\text{m}^2 \times 10 \text{ m}^2 \times 27/47(57.4\%) = 86,170 \text{ 円}$

③ 畳表替え費用

・日照による畳2畳分の変色は3頁の図の「A(+G)」に該当します。その他4畳の畳については、図の「G」に該当すると考えられます。

⇒賃借人には原状回復義務が無く、畳表替え費用は賃貸人負担になります。賃借人の負担は0円です。

④ クリーニング費用

・ハウスクリーニング(専門業者による)は3頁の図の「A」に該当します。

⇒退去時にしっかりと掃除をしているため、有効な特約が付されていない場合には、クリーニング費用は賃貸人負担になります。賃借人の負担は0円です。

結果

- ・修繕費用 266,000 円のうち、賃借人が負担する原状回復費用は 92,170 円(6,000 + 86,170)となり、残りの 173,830 円は賃貸人負担となります。敷金 12 万円から 92,170 円が差し引かれ、27,830 円が賃借人に返還されることとなります。

第4章 紛争解決手法

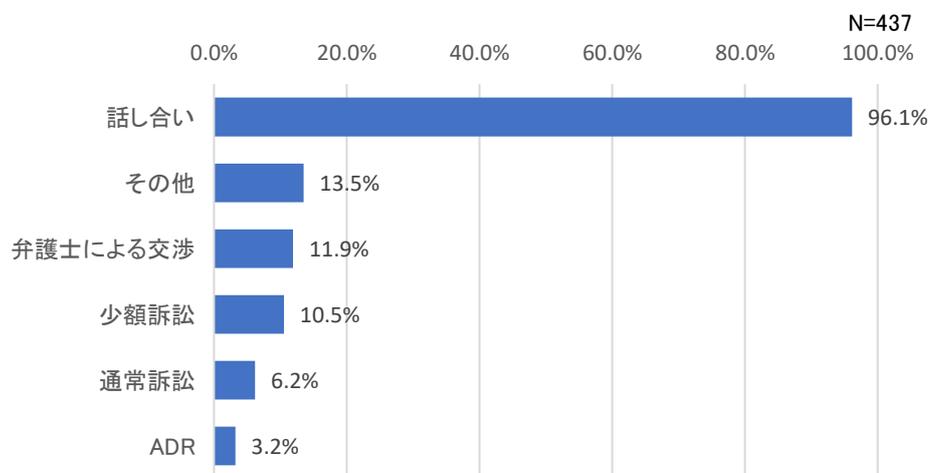
- ① 退去時のトラブルについては、賃借人と賃貸人の双方が話し合いによって解決することが基本です。お互いに根拠を示しながら解決策や妥協点を話し合うとよいでしょう。
- ② 双方の話し合い以外の解決手法として、訴訟やその他の手続きがあります。必要に応じてこれらの利用を検討するとよいでしょう。

話し合いによる解決の重要性(①の解説)

・原状回復のトラブルは、契約に基づき当事者同士で解決することが基本となります。請求の内容に疑問等あれば、修繕の必要性や程度について、写真等の根拠をお互いに示しながら、双方が納得できる修繕の内容や負担の割合を話し合うことが重要です。

～実務では～

・令和4年アンケートでは、話し合いによる解決の割合が圧倒的に高くなっています。



紛争解決手法(②の解説)

・当事者同士の話し合いによる解決の他に、以下のような紛争解決手法があります。なお、手数料に関しては、紛争額が 50 万円の場合の手数を掲載しています(賃貸借契約の退去に関する紛争のデータに限定した数値ではありません。)。詳細については、機関等に問い合わせることや HP を利用すると良いでしょう。

	通常訴訟	少額訴訟	民事調停	ADR※1 (裁判外紛争解決手続)
平均審理期間※2	地方裁判所:10.5か月 簡易裁判所:3.7か月	2.5か月	3.9か月	4.4か月
手数料	5,000円	5,000円	2,500円	機関ごとに異なる※3
本人による手続率※4	地方裁判所:10.3% 簡易裁判所:82.7%	90.7%	地方裁判所:47.4% 簡易裁判所:61.7%	50.6%

※1 ADR機関によって取扱う紛争の内容、手数料、審理期間等にも違いがあるため、手数料、弁護士等選任率、平均審理期間等について詳細な数値が把握可能である日本弁護士連合会 ADR(裁判外紛争解決機関)センターの「仲裁ADR統計年報(全国版)」2021年度(令和3年度)版を用いている。

※2 ADR以外は「裁判所データブック2022」を用いている。いずれも2021年度の数値を掲載している。通常訴訟は1審のみのデータであり、控訴、上告した場合には期間が長くなる。

※3 東京弁護士会の場合:申立手数料11,000円、期日手数料5,500円(1回)、成立手数料44,000円で60,500円

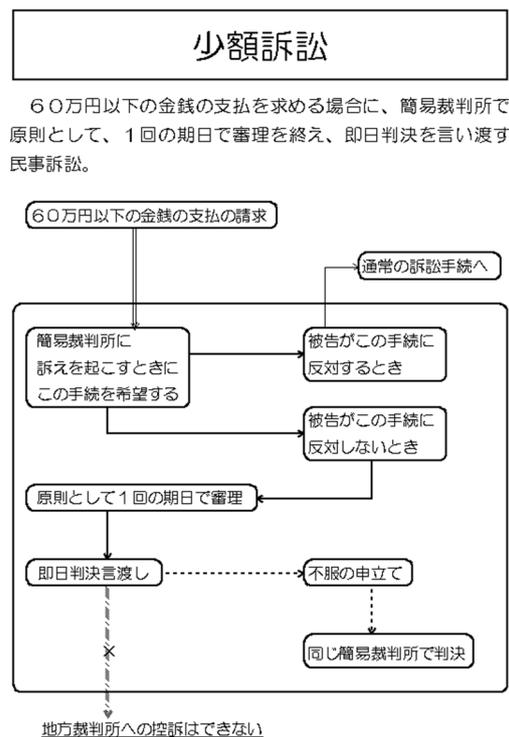
※4 ADR以外は「令和3年 司法統計年報(民事・行政編)」を用いている。

・各手法の特徴は以下の通りです。ADR は機関によって手続きの流れが異なります。次頁では、少額訴訟と民事調停の手続きの流れを中心に紹介します。

	少額訴訟	民事調停	ADR (裁判外紛争解決手続)
実施機関	簡易裁判所	簡易裁判所 (地方裁判所の場合もあり)	各 ADR 機関
秘密の保護	公開	原則非公開	原則非公開
要件	60 万円以下の金銭支払いを求める訴えであること	民事に関する紛争であること	仲裁手続には書面での合意(仲裁合意)が必要
メリット	・解決までの期間が短い ・本人訴訟が可能となるような実務上の配慮がなされており、本人訴訟が多く、費用が安い	・話し合いによる円満な解決が見込める	・専門家による効率的な解決が期待できる ・仲裁手続以外の場合には手続からの離脱が自由
デメリット	・被告が少額訴訟に反対(異議を出す)する場合は通常訴訟に移行してしまう	・相手方が手続に応じない場合は不調となってしまう ・長期間の話し合いの末に不調となる場合がある	・申立人にとって解決までの期間・費用や結果の予想が難しい ・仲裁手続以外の場合には、当事者への拘束力がなく、法的な執行力もない

【少額訴訟】

- ・通常訴訟と比べて、安価で迅速な紛争解決手法である一方、原則として審理は1回であり、判決に対する控訴もできないため、証拠の確保など、十分な準備が必要になります。また、相手方が通常訴訟を望んだ場合には、通常訴訟に移行するため、その点にも留意する必要があります。



出典：法務省ウェブサイト(<https://www.moj.go.jp/MINJI/minji68-2.html>)

【民事調停】

- ・話し合いによる解決を基本とするので、円満な解決が望め、調停が成立した場合には、確定判決と同様の効力がある一方、相手方が出頭しない場合には不調となるほか、一定期間の話し合いの結果不調になることもあります。



※ 調停に代わる決定
調停の経過や紛争の態様によっては、裁判所が、調停委員の意見を聴き、当事者の言い分を公平に考慮し、事件の解決のために必要な決定をします。2週間以内に、異議の申立てがなければ、調停が成立したのと同じ効果が生じます。

出典：裁判所ウェブサイト
(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_minzi/minzi_04_02_10/index.html)

【ADR(裁判外紛争解決手続き)】

- ・ADRについてはこちらの資料もご参照ください。

<https://www.mlit.go.jp/common/001337634.pdf>



参考資料

民間賃貸住宅の賃貸借契約に関する資料

■「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html

原状回復に関するトラブルの未然防止と円滑な解決のために、契約や退去の際に賃貸人・賃借人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ガイドライン



■『賃貸住宅標準契約書』について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として作成した、賃貸借契約書のひな形(モデル)



■極度額に関する参考資料

<https://www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf>

極度額の設定にあたり参考となるデータ(家賃債務保証業者の損害額等)のとりまとめ



■民間賃貸住宅に関する相談対応事例集～賃借物の一部使用不能による賃料の減額等について～

<https://www.mlit.go.jp/common/001230068.pdf>

賃借物の一部滅失等の場合の賃料減額の基本的な考え方等のとりまとめ



■改正民法施行に伴う民間賃貸住宅における対応事例集

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001399740.pdf>

令和2年4月以降の現場における極度額の設定状況と賃料減額等の実施状況等のとりまとめ



■残置物の処理等に関するモデル契約条項

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係るモデル契約条項



■「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000117.html

民間賃貸住宅の賃貸借関係紛争にかかる主な相談と考えられるものについて項目別に整理し、想定質問を作成し、その対応について例として示した事例集



紛争解決手法に関する資料

■ 少額訴訟

https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_minzi/minzi_04_02_02/index.html



■ 民事調停手続

https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_minzi/minzi_04_02_10/index.html



■ ADR 「民間賃貸住宅の賃貸借関係をめぐるとラブルを抱えている借家人や家主のみなさまへ」

<https://www.mlit.go.jp/common/001337634.pdf>

