


## 今月のテーマ

## 解約時の原状回復費用、貸主と借主の負担割合は？

 賃貸借契約における最大のトラブルは、やはり解約時の敷金精算です。国土交通省が平成10年に指針となるガイドラインを発表（平成16年・23年に再改定）しましたが、なおも多くのトラブルが発生し、国民生活センターには、平成27年度も年間14,000件程度の相談が寄せられています。そうした背景には、ガイドラインで示された一般的な基準の周知徹底がまだまだなされていない事と、契約時に契約書内の事項をきちんと確認されていないケースが見受けられる事などが原因にあると思います。そこで、今回はガイドラインに基づく「原状回復義務の考え方」を取り上げます。

### 【原状回復の定義と負担区分】

- ①建物・設備等の自然的な劣化・損耗（経年変化）
- ②借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）  
⇒貸主負担
- ③借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常使用を超えるような使用による損耗等  
⇒借主負担

### 【経過年数と借主の負担割合】

借主の負担が発生する場合には、経過年数が考慮されます。（入居期間が長いほどに借主の負担割合が減少）

たとえば、クロスやカーペット等の張替が必要となった場合、張替後6年で残存価値1円になるような直線を想定して借主の負担割合を算定します。その他各種設備機器は其々の耐用年数経過時点で残存価値1円を想定します。（経過年数を考慮しない設備もあります）

### 【借主の負担対象範囲】

可能な限り毀損部分に限定して、最低限度の施工単位を借主負担とする事を基本としています。たとえば畳は1枚単位、フローリングは㎡単位、クロスも㎡単位が望ましいものの、1面単位も可能と考えられます。

### 【特約の設定】

- ①特約の必要性、暴利的でない
  - ②借主が通常責任を超えた義務を負う事を認識していること
  - ③借主が負担を意思表示していること
- 上記の要件を満たす事で、特約の設定が有効となります。具体的には解約時の居室クリーニング費用を借主負担とするケースが多くみられます。

### 【最後に】

どんなに入居期間中が快適であったとしても、退去の段階でトラブルが生じると、貸主・借主共に少なからず精神的な打撃を蒙る事になります。そうしたトラブルを避けるためには、入居時の現状の把握（損耗の有無）と原状回復に関する条件を貸主・借主双方がしっかりと理解されている事が重要です。

（片岡弘美）

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023  
東京都新宿区西新宿4-32-4  
ハynesロフト9F  
TEL 03(3320)6281  
FAX 03(3378)4327

