

原状回復ガイドラインの再改訂について

調査研究部 総括主任研究員 太田 秀也

はじめに

国土交通省住宅局は、本年8月16日、「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）の再改訂を行い、公表しました。このガイドラインは、賃貸住宅の退去時における原状回復について、トラブルが急増し、大きな問題となっていたため、原状回復に係る契約関係、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っていくことを目的に、当時の建設省（現、国土交通省）において、平成10年に取りまとめられ、平成16年には裁判例を追加するなど所要の改訂が行われていたものですが、その後も、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務を巡るもの等多様な問題が存在していたことを踏まえ、今般、国土交通省において所要の再改訂が行われたものです。

本稿では、今回のガイドラインの再改訂について、再改訂の趣旨等を中心に紹介することとしたいと思いますので、再改訂の具体的内容はガイドラインをご参照ください。なお、本稿の執筆者は、今回のガイドラインの見直しのために国土交通省において設けられた「原状回復ガイドライン検討委員会」（委員長：升田純 弁護士・中央大学法科大学院法務研究科教授、副委員長：犬塚浩 弁護士）に委員として参加し、この解説の内容は、同委員会の議論等も踏まえ執筆していますが、あくまで執筆者の見解によるものであることを、お断りしておきます。（したがって、解説の記述は、正確には「…と考えられます」と記すべき場合についても、わかりやすさ等、執筆の都合上、断定調で記している場合もありますが、その内容も執筆者の見解であることに留意下さい。）

1 ガイドラインの再改訂の概要

国土交通省によると、今回の再改訂のポイントは、

①トラブルの未然防止のための別表等の追加

（賃貸住宅標準契約書との連動を意識とした原状回復条件様式の追加、原状回復費用精算書様式を追加、特約の有効性・無効性の考え方の明確化）

②残存価値割合の変更

③Q&A、裁判事例の追加

とされています。

加えて、原状回復の負担区分等を定める別表1、別表2等についても、見直し等が行われていますので、以下に、その内容を説明します。

2 再改訂の内容

<ガイドライン本体>

①賃貸人・借入人の負担区分の見直し（別表1、別表2）

○別表1の見直し内容

〔見直しの趣旨・概要〕

これまでのガイドラインの運用や社会情勢の変化等を踏まえ、基準の見直しや明確化・具体化のため、旧ガイドラインにおいて定められていた基準について、改定したもの（下記の i、ii）、削除したもの（iii）、追加したもの（iv～viii）となっています。

〔具体的内容〕

i 喫煙によるヤニ・臭い（改訂）

旧ガイドラインでは喫煙自体は通常の使用で用法違反等ではないとされていましたが、喫煙者の減少、喫煙に関する社会情勢等にも鑑み、通常の使用であることを前提とするのではなく、汚損がある場合について借入人の負担となるという趣旨で位置づけ・内容が変更されたものです（AからBへ位置付けの変更）。

また喫煙については、ヤニ汚れだけでなく、臭いが付着した場合に原状回復工事が必要となることから、その旨が明記されています。

さらに、特に賃貸物件が禁煙とされている場合は、喫煙は用法違反となることが明確化されています（したがって、その場合のヤニ・臭いについての原状回復費用は借入人の負担となります）。

ii ペット飼育による損傷・臭い（改訂）

ペットの飼育についても、喫煙による臭いと同様、ペットの尿の後始末などが不十分で臭いが付着した場合に原状回復工事が必要になることから、その旨が明記されています。

さらに、特に賃貸物件がペット飼育禁止とされている場合は、ペット飼育は用法違反となることが明確化されています（したがって、その場合のキズ・臭いについての原状回復費用は借入人の負担となります）。

iii キャスター付きのイス等によるフローリングの損傷（削除）

キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみについては、フローリングやキャスター付きイスが普及していること、実務上も借入人の負担としているケースも少ないことなども踏まえ、特記する必要性も乏しいことから、削除されたものです。

なお、キャスター付きのイスを通常に使用した場合でもへこみなどが生じるようなフローリングなどの場合は、使用細則等で使用方法の注意喚起をすることが必要と考えられます。

iv 地震等に対する家具転倒防止の措置（追加）

地震等に対する家具転倒防止の器具を設置するため壁等にくぎ・ネジで固定した場合に原状回復の問題が生じることから、そのような措置を講じる場合の方法として、賃貸人に事前に承諾を得る扱いを新たに規定するとともに（この場合に原状回復費用の負担につ

いても取り決めておくことが望ましいと考えられます)、原状回復の問題が生じないくぎ・ネジを使用しない方法(つっぱり棒等)の検討も提案されています。

v エアコンの内部洗浄 (追加)

エアコンの吹き出し口のフィルターなどの清掃は、賃借人が通常の清掃として実施すべきものと考えられますが、エアコンのドラム等の内部洗浄までは、通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、賃借人の管理の範囲を超えていますので、賃貸人の負担である旨が新たに規定されています。ただし、喫煙等による臭い、ヤニ等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して、賃貸人の負担ではないとされています。

vi 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草 (追加)

庭付き戸建賃貸住宅における草取りが行われておらず、庭に雑草が生い茂った状態になった場合は、一般的な庭の管理として行われるべき草取りが適切に行われていなかった賃借人の善管注意義務違反と判断される場合が多いと考えられ、雑草の除去等の原状回復費用が賃借人の負担となる旨が新たに追加されています(ガイドラインの事例32参照)。

vii 落書き等の故意による毀損 (追加)

落書きなどの賃借人の故意による毀損は、賃借人の負担になることは「原状回復」の定義により明らかですが、賃借人に対する善管注意義務を注意喚起する意味もあり、その旨が確認的に明記されています。

viii 鍵の紛失、破損による取替え (追加)

賃貸物件の鍵(エントランスのカードキー等を含む)の紛失や不適切な使用による破損は、賃借人の過失によるものであり、上記viiと同様、賃借人の負担になることは「原状回復」の定義により明らかですが、賃借人に対する善管注意義務を注意喚起する意味もあり、その旨が確認的に明記されています。

○別表2の見直し内容

i 経過年数の考慮の際の残存価値の見直し

ガイドラインにおいては、経過年数による減価割合については「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」等を参考にするとされていますが、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円まで償却できることとなったため、それに合わせて、ガイドラインにおける経過年数の考慮も、その内容を反映させて、改訂されたものです。

したがって、例えばクロスであれば、旧ガイドラインにおいては、1年で15%の減価($[(100\% - 10\%) \div 6 \text{年}]$)で経過年数を考慮していましたが、再改訂後のガイドラインによると約16.7% ($100\% \div 6 \text{年}$ (残存簿価1円は省略して計算))で経過年数を考慮することとなります。

ii 設備機器の経過年数の考慮の際の耐用年数の明確化

設備機器については、旧ガイドラインでは一律に耐用年数を8年として経過年数を考慮することとしていましたが、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」において設備機器に応じて耐用年数が定められていることから、その耐用年数を参考に経過年数の考慮を

きめ細かくできるように、主な設備について耐用年数を新たに明記されています（なお、明記されていない設備については、同様に、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」の規定あるいは運用を参考に経過年数の考慮を行うこととなります）。

iii フローリング張替えの場合の経過年数の考慮の明示

フローリングについての経過年数の考慮については、フローリングの原状回復工事として部分補修が前提とされ、経過年数を考慮しないと規定されていました。しかし、フローリング全体にわたっての毀損により床全体の張替えが必要になる場合もときにはあり、その場合には経過年数の考慮をすることが適当と考えられますが、その旨が明記されておらず疑義が生じていた場合もあったため、張り替えた場合には経過年数を考慮する旨が確認的に規定されたものです。

この際の経過年数の考慮については、建物の耐用年数によることとされていますが、建物の耐用年限の途中でフローリング床の全面張替えを行った場合には、張替えを行った時点の価値を100%として、当該建物のもともとの耐用年数で、残存価値が1円になるような直線を想定し、賃借人の負担割合を算定することとされています（ガイドライン（再改訂版）に関する意見募集についての国土交通省の考え方の資料より）。

iv その他

・ 建具等の経過年数の考慮

建具等については、経過年数は考慮しないとされていますが、減価償却において当該賃貸住宅の建物と一体で償却している場合も考えられ、そのような場合には、建具等の経過年数の考慮においても、建物の耐用年数に応じて算定することができることが明記されています。

・ 喫煙による負担単位

クロスについての賃借人の負担単位は、㎡単位（あるいは一面分）が原則とされていますが、喫煙等により居室全体においてクロス等がヤニで変色していたり臭いが付着したりしている場合は、居室全体のクリーニングまたは張替費用を賃借人負担とすることも認められる旨が明記されています。

② 契約書に添付する原状回復条件に関する雛形の追加（別表3）

〔趣旨〕

原状回復にかかるトラブルの未然防止のためには、賃貸借契約締結時において原状回復に関する契約条件について賃貸人・賃借人双方が十分な認識のもとで合意しておくことが重要です。そこで、今回、契約書に添付する原状回復の条件（賃貸人・賃借人の修繕負担分担、賃借人の負担範囲、原状回復工事施工目安単価など）に関する雛形の様式が追加で定められたものです。

〔内容〕

ア 別表3について

別表3の様式は、賃貸住宅契約書における原状回復に関する条項（国土交通省の「賃貸住宅標準契約書」でいうと第11条）に関しての「原状回復の条件」の細目的な内容を明確化するものとして、契約書に添付する雛形として定められたものです。

イ 別表3の内容について

- ・ 別表3は、前文とⅠ及びⅡの構成となっています。
- ・ まず、前文では、原状回復条件は、Ⅱで規定する「例外としての特約」が定められない限りは、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によること、すなわち、ガイドラインにおいて定められている原状回復の定義によることを明記し、その具体的内容として、Ⅰによることが規定されています。
- ・ Ⅰの内容は、ガイドラインの別表1及び別表2に定められている内容の要約等を規定したもので、賃貸人・賃借人がガイドラインを参照しなくても、ガイドラインの概要がわかるように記載するものです。具体には、「1 賃貸人・賃借人の修繕分担表」がガイドラインの別表1の内容の要約、「2 賃借人の負担単位」が別表2の内容の要約（加えて経過年数の考慮内容がわかりやすいよう、ガイドラインの図3も盛り込んでいます）となっています。あわせて、「3 原状回復工事施工目安単価」の欄を設け、原状回復工事を行う必要が生じた場合の費用の目安がイメージできるよう、工事施工単価の目安を記載するものとされています。この施工単価は、一般的な資材・施工価格の単価を定めるものではなく、当該賃貸物件における原状回復工事に関する単価を記載するものとなります。
- ・ Ⅱでは、例外としての特約を設ける場合において、その内容及び理由を記載するととされています。原状回復に関して賃借人に特別の負担を課す特約については、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、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が要件とされています。それを踏まえ、ここでは、前文及びⅠで原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方を記載した上で、例外的に特別の負担をすることを賃借人が合意するという形で、特約の内容及び理由を記載することとしています（特約の要件の②及び③に留意した記載方法と考えられますが、書面に記載するだけでなく、賃借人に十分説明することも必要と考えられます）。

この記載例としては、ガイドラインにおいて、「クロス張替費用（居室内でのペット飼育を認めるため）」という内容が示されていますが、上記のような特約の要件として①を満たす必要がありますので、如何に契約書に記載し、説明しても、その内容が合理的なものでなければ、公序良俗違反あるいは消費者契約法違反として無効となる場合があることにも十分留意が必要です。

③精算明細書の雛形の追加（別表4）

〔趣旨〕

原状回復にかかるトラブルの防止のためには、上記②の契約段階（「入口」段階）における賃貸人・賃借人双方の十分な合意が重要であることと同様に、「出口」の費用精算の段階の透明化等が重要です（費用請求に際して全体の請求額しか示されなかったりすることでトラブルになるケースが見受けられます）。そこで、費用請求をするに際しての精算明細書の雛形の様式が追加で定められたものです。

〔内容〕

精算明細書においては、入退去時のチェックリストに応じて、対象個所の部位ごとに、修繕等の内容、その原状回復工事費用、経過年数の考慮の算定によって、賃借人の負担額を明記することとされています（なお、賃貸人の負担額も明記することで負担分担がわかりやすいので、賃貸人負担額も明記することとされています）。

④その他

i チェックリストの見直し（交換年月の追加）

賃借人の負担を算定する上で、経過年数の考慮をする際には、設備等の退去時における経過年数を把握しておくことが必要であり、補修・交換の時期について履歴として残しておくことが重要なため、チェックリストに「交換年月」の項目が追加されたものです。

ii 物件・設備の使用上の注意・留意事項の周知の必要性の項目の追加

原状回復にかかるトラブルの防止のためには、賃借人においても用法の順守、物件の日常的な手入れや清掃等の配慮（善管注意義務）をすることが必要であり、その旨の注意を喚起することも有効と考えられ、また物件の状況や設備の内容によって使用上の注意事項がある場合は注意喚起（例えば壁等が古くなって脆くなっている場合など）も必要と考えられることから、そのような周知の必要性について新たな項目として明記されたものです。

iii 原状回復の費用算定の手順のフロー図の追加

原状回復の費用の算定が、どのような段取りで行われるか明確になると、賃貸人・賃借人の調整が円滑に行われることに資すると考えられることから、算定の手順がフロー図で簡明に示されたところです。

〈その他資料〉

i Q&Aの追加（5問）等

ガイドラインの運用等においてこれまでによくある質問として、具体的な事項のQ&Aが新たに5問追加されています。あわせて、既存のQ&Aの見直しも行われています。

ii 判例の追加（21事例追加）

特約の有効性等に関する判例を含め、前回のガイドライン改訂後において出された主な判例が21事例追加されています。

iii 資材価格等の関係資料名の明示

原状回復費用の目安がわかるよう、資材価格等の関係資料名が示されています。なお、注記されているようにあくまで目安として参考になるものであることに留意が必要です。