

賃貸住宅リフォーム促進方策調査検討委員会(ソフト部会)報告について

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

村上秀樹

はじめに

近年、賃貸住宅の質の向上が求められているが、賃貸住宅のリフォームは、賃貸人と借人との権利義務関係の問題があり、特に、最近では、退去時における原状回復についてその費用負担等が問題となっていることもあって、十分には行われていない状況にある。

このため、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールを明確にして、賃貸住宅の契約の適正化を図り、リフォームを促進していくことが急務となっている。

こうした状況の下、当機構では、建設省住宅局からの委託に基づき、平成八年度及び九年度に「賃貸住宅リフォーム促進方策検討調査委員会(ソフト部会)」を設け、原状回復にかかる費用負担ルールのあり方等について調査・検討を行い、今般、報告書を取りまとめた。

本稿では、その主なポイントについて紹介する。

●ソフト部会委員(委員長以外は順不同)

委員長 執行 秀幸 国土館大学法学部

教授

委員 東川始比古 関西福祉大学 教授

同 相澤 春夫 (株)東京都宅地建物取引業協会 副会長

同 奥野 泰三 住宅・都市整備公団 管理部業務課長

同 小崎 健新 (株)全国賃貸住宅経営協会 副会長

同 唐沢 靖 国民生活センター 相談部調査役補佐

同 関 輝夫 日本賃貸住宅管理業協会 原状回復研究

委員 田中 弘 東京都 住宅局不動産

同 産業指導課

同 星川晃二郎 (株)汎建築研究所 代表

表取締役

同 丸山 鉄雄 東京都住宅供給公社 管理部営繕課長

一 部会の検討・調査の背景

賃貸住宅については、近年の大量供給に伴うストックの増加の中で、供給側(貸主)にあつては、家賃等の収入が頭打ちないし減少となる反面、建物の維持管理や補修に要する費用等が増加し、収支面の悪化による経営難も想定されている。一方、需要側(借主)においては、大都市地域を中心に依然として賃貸住宅に対する底堅いニーズがある反面、比較的安価な新築分譲マンションが大量に市場に供給されたことによる、賃貸住宅からの住み替え需要の発生、さらには、より質の高い内装、設備に対

するニーズを増大させることとなっている。

こうした状況のなかで、賃貸住宅ストックについてみると、内装や間取り等が居住者のニーズに即応したものになっておらず、リフォームの円滑な実施が求められている。

しかし、持家のリフォームが所有者の発意で自由にできるのに対して、賃貸住宅のリフォームは、入居者の修繕義務、原状回復義務との区別や費用負担の基準が判然としないため、トラブルを引き起こしているなどの問題点があり、こうした点を改善するための方策を検討するために平成七年度から「賃貸住宅リフォームの促進方策検討調査」が開始されたところである。

調査においては、技術的側面の整備の面から検討を行うハード部会と、契約、費用負担等の管理の面から検討を行うソフト部会を設置し、ソフト部会においては、最近、賃貸住宅退去時の原状回復をめぐるトラブルが増加していることに鑑み、当面、原状回復における契約関係、費用負担等の基準等のあり方を明確にし、賃貸住宅契約の適正化を図りつつ、賃貸住宅リフォームの円滑な実施に向けた方策の検討を行うこととなった。

具体の検討内容としては、八年度は、原状回復をめぐるトラブル事例の分析、賃貸事業者等のヒアリングの実施、判例の収集・分析

等、主として実態面の把握および問題点の整理を行い、九年度は、原状回復トラブルの未然防止と迅速な解決のためのガイドラインの作成など、具体的な方策の検討を行った。

二 原状回復をめぐるトラブルの増加

(1) 国民生活センター等における苦情・相談

平成二年（一九九〇）四月～平成九年（一九九七）二月までに全国の消費生活センターに寄せられた苦情・相談件数（賃貸住宅の解約に関するもののうち、敷金や原状回復にかかる相談）は二一・一四件で、特に平成五年度以降は大幅に増加しており、平成九年度（九年四月から九年十二月まで）は五一・五件にもなっている。

(2) 相談事例

- ・ 次の借主を入居させるための補修工事費用を請求された
- ・ 自然損耗に該当する部分、契約書に記載されていない部分、実際には工事していない工事費用、きれいに使用していたのにクリーニング費用を請求された。
- ・ 敷金の額を超えた額を請求された。
- ・ 一部の損耗に対し、全体補修部分の費用を請求された。

表 敷金や原状回復にかかる相談件数

年 度	平成 2	3	4	5	6	7	8	9 (～9.12)	合計
件 数 (伸び率%)	21	30 (42.9)	75 (150)	134 (78.7)	243 (81.3)	402 (65.4)	694 (72.6)	515 (－)	2,114

(注) 国民生活センターのデータをもとに機構で集計

三 原状回復にかかるルールの現状等

(1) 事業者ヒアリング

部会においては、委員の所属団体（東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団、日本賃

賃貸住宅管理業協会、(財)東京都宅地建物取引業協会、(財)全国賃貸住宅経営協会) に対して、現行の原状回復のルール等についてヒアリングを実施した。

その結果、各団体とも、賃貸借契約書における規定(借主の責任により賃貸住宅を汚損等した場合、原状回復義務を負う)はあるものの、原状回復のより具体的な定義、原状回復費用の負担区分、査定基準がないことが問題点として指摘された。

なお、原状回復工事は、畳、クロス、床が主なもので、工事費用は二〇万円〜七〇万円、賃借人の負担は公的、民間とも概ね敷金の範囲に収まっている。また、原状回復をめぐる具体的なトラブルとしては、①クロスのカビ、タバコのヤニによる変色の取扱い、②一部破損し全部を補修するような場合の費用負担、③原状回復費用が敷金を超過し、追加請求した場合の金銭的トラブルが代表的なものである。

特に、民間賃貸においては、管理を行う不動産業者の権限や責任等が明確でないこともあり、トラブルとなった場合に業者が貸主・借主間の調整役として機能していない実状が多いことが指摘された。

(2) 判例の動向

原状回復、敷金返還に関する判例については、最近のものを中心に一七の事例(判例の数は一九)を収集し、分析を行った。事例の主な争点は、①退去後に賃貸人が行った修繕にかかる損耗が、賃借物の通常の使用により生ずる損耗を超えるものか否か、②損耗が通常の使用によって生ずる程度を超えない場合であっても、特約により賃借人が修繕義務・原状回復義務を負うか否かの二点である。

一七の事例のうち、通常の使用を超えたとされたものは五事例であり、それ以外の一二事例は通常の使用とされた。通常の使用とされたもののうち、特約、すなわち一般条項的なものでなく、賃借人に通常の原状回復義務を超える義務等を課すような特約が認められたものは、七事例のうち二事例で、その内容は畳表の取替えである。認められなかった特約としては、「賃貸開始時の原状に回復する」、「専門業者によるクリーニング」などである(判例の要旨、判決文の本文を報告書に掲載。また、一部の判例は、RETIO No.三七に紹介)。

過去の上級審においては、賃借人の原状回復義務について、「通常の使用収益に伴って生ずる自然的損耗は別として、賃借人の保管義

務違背等その責に帰すべき事由によって加えた毀損について原状に復せしむ義務がある」(東京高判昭三一・八・三一)とし、また大小修繕を賃借人がする旨の契約については、「賃貸人において修繕義務を負わないという趣旨に過ぎず、賃借人が義務を負う趣旨ではない」(最高判昭四三・一・二五)としており、最近の判決においても、基本的にはこうした考え方を踏襲している。

四 トラブルの未然防止と迅速な解決

事業者ヒアリングと収集した判例をもとに原状回復にかかるガイドラインについて、次のとおり取りまとめた。

(1) 原状回復にかかるガイドライン

① 賃借人の原状回復義務
建物の損耗等を(経年変化)、(通常損耗)、(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使用による損耗)の三つに分け、原状回復を「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等を復旧すること」と定義した(図1)。

② 建物の損耗等について

「通常の使用による損耗」の判断基準そのものの定義が困難であることから、部会では、国民生活センター等における個別具体の苦情・相談事例の中で、通常損耗か否かの判断でトラブルになりやすいと考えられるものを取りあげて検討し、一定の判断を加えることとした(図2)。

事例の区分

事例のうち建物価値の減少ととらえられるものを、

A: 賃借人が通常の住まい方、使い方をしているにもかかわらず、発生すると考えられるもの

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A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

の三つにブレードダウンして区分した。

その上で、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を、A(+G)に区分した。(別表1)

図1 判例、標準契約書等の考え方

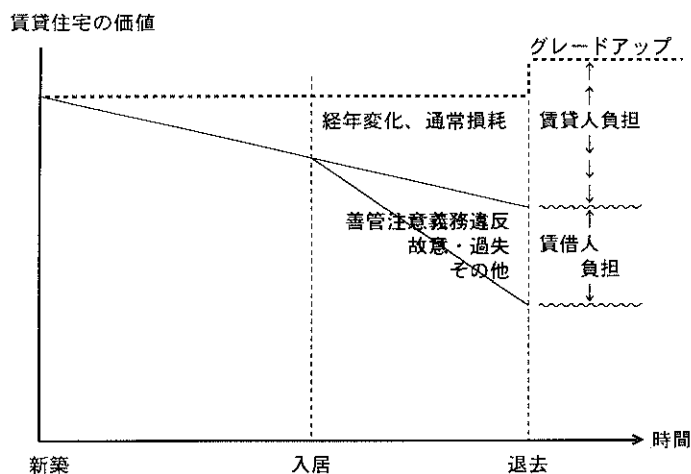
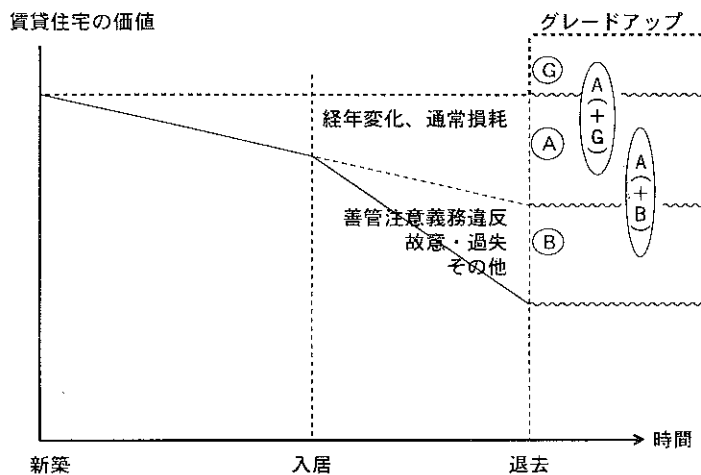


図2 部会における損耗・毀損事例の区分



③ 賃借人の負担について

ア 賃借人負担の対象事象

上記区分による建物価値の減少に対する補修等の費用の負担者は、次のとおりとなる。

A：賃借人が通常の住まい方、使い方をし、
 いても発生すると考えられるものは、
 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。したがって、
 賃借人はこれらを修繕等する義務を負
 わず、この場合の費用は賃貸人が負担
 することとなる。

A(十G)：賃借人が通常の住まい方、使
 方をしていても発生するものについて
 は、賃借人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をする義務を
 負うことはない。したがって、この場
 合の費用についても賃貸人が負担する
 こととなる。

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
 ものは、もはや通常の使用により生ず
 る損耗とはいえない。したがって、賃
 借人に原状回復義務が発生する。

A(十B)：賃借人が通常の住まい方、使

方をしていても発生するものであるが、
 その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、
 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、賃借人に
 善管注意義務違反等があると考えられ
 る。したがって、賃借人には原状回復
 義務が発生する。

イ 経過年数の考え方の導入

・経過年数
 上記のように、事例区分BやA(十B)
 の場合でも、次の理由から費用の全額を賃
 借人が負担することにはならない。

(i) 経年変化・通常損耗は必ず前提になっ
 ており、その分は、賃借人が賃料として
 支払ってきたので、経年変化・通常
 損耗の分が賃貸借契約期間中と明渡し時
 とで二重に評価されることになること

(ii) 賃借人が経過年数一年で毀損させた場
 合と経過年数一〇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賃借人相互の公平
 をも欠くこと

そこで、賃借人の負担については、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
 適当であるとした(図3)。

・入居年数による代替

しかし、設備等によつて補修・交換の実
 施時期はまちまちであり、それらの履歴を
 賃貸人や管理業者が完全に把握しているケ
 ースは少ないなどの問題があり、部会では、
 経過年数を入居年数で代替する方式を採用
 した。この場合、入居時点の設備等の状況
 は、必ずしも価値一〇〇%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(図
 4)。

・経過年数(入居年数)を考慮しないもの
 もつとも、建物本体と同様に長期間の使
 用に耐えられる部位であつて、部分補修が
 可能な部位(フローリングなど)、また、消
 耗品としての性格の強い襖紙や障子紙、畳
 表といったものについては、経過年数を考
 慮せず、補修等の費用について賃借人の負
 担とするのが妥当である。

ウ 賃借人の負担対象範囲

賃借人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。

毀損部分と補修工事施工箇所にギャップがあるケース、例えば、壁等のクロスの場合、毀損箇所を含む一面分の張替費用を、賃借人の負担とすることが妥当である。

このように毀損部分と補修箇所に大きな差異が生じるような場合は、補修工事の最低施工可能範囲、原状回復による賃貸人の利得及び賃借人の負担を勘案し、当事者間で不公平とならないようにすべきである（別表2参照）。

④ 特約について

原状回復についての特約（通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負わせる特約）を設ける場合は、その旨を明確に契約書面に定めた上で、賃借人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。

なお、金銭の支出を伴う義務負担の特約である以上、将来賃借人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ものである。

＜賃借人に原状回復義務がある場合の負担割合＞

図3 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）

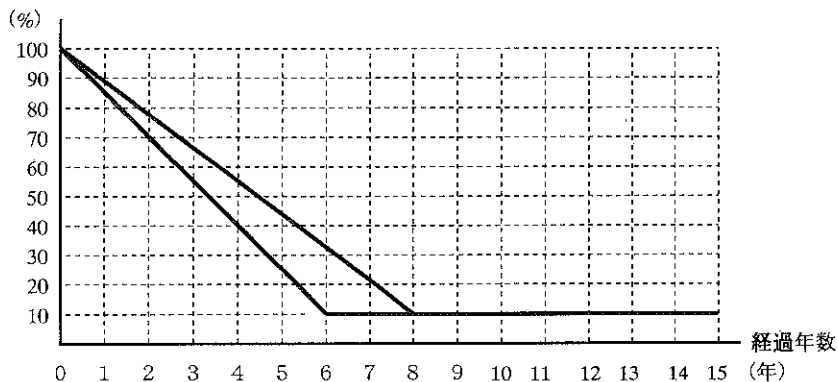
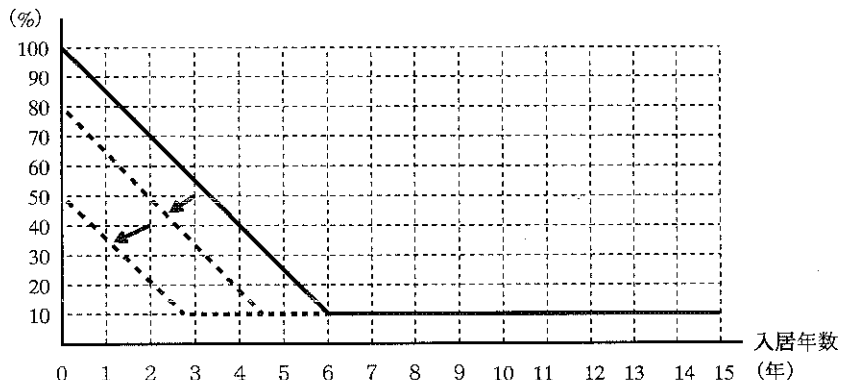


図4 入居時の状態と賃借人負担割合（耐用年数6年、定額法の場合）

賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）



* 入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張替えの直後であれば、始点は（入居年数、割合）＝（0,100%）となる

別表 1 損耗・毀損の事例区分(部位別)一覧表 (通常、一般的な例示)

区分 部位	A		B
	[賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられるもの] A (+ G) [次の入居者を確保するための 化整直し、グレードアップの 要素があるもの]		[賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの] A (+ B)
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	●畳の裏返し、表替え (特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの) (考え方) 入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、賃借人の負担とすることが妥当と考えられる。 ●フローリングワックスがけ (考え方) フロッキングスライフは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	●家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 (考え方) 家具保有数が多いといふのが設置は必然的なものであり、設置したとだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。	●引越作業で生じたひたひたつきキズ (考え方) 賃借人の善管注意義務違反または過失に該当する場合が多いと考えられる。 ●フローリングの色落ち (賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの) (考え方) 賃借人の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。
	●畳の色色、フローリングの色落ち (日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの) (考え方) 日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、賃借人には責任はないと考えられる。(賃借人が通知義務を怠った場合を除く)	●カーペットに飲み物等をこぼしたことに伴うシミ、カビ (考え方) 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るが、その後の手入れが不足等で生じたカビ・シミの除去は賃借人の負担により実施されるのが妥当と考えられる。	●キヤスタ付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ (考え方) キヤスタ等の発生は通常予測されることで、使用にあたって十分な注意を払う必要があり、発生させた場合は賃借人の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。

* 事例は主に発生すると考えられる部位でまとめている (以下同じ)。

		●エアコン（賃借人所有）設置による壁のヒス穴、跡 (考え方) エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていくうえで必需品になってきており、その設置によって生じたヒス穴等は通常の損耗と考えられる。 ●クロスの変色（日照などの自然現象によるもの） (考え方) 量等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられる。 ●壁等の画紙、ビラ等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のも） (考え方) ボスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範疇のものであり、そのために使用した画紙、ビラ等の穴は、通常の損耗と考えられる。		
建築 (ふすま、柱など)	●網戸の張替え（破損等をしていないか次の入居者確保のために行うもの） (考え方) 入居者入れ替わりによる物件維持管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。	●地震で破損したガラス (考え方) 自然災害による損傷であり、賃借人には責任はないと考えられる。 ●網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの） (考え方) ガラスの加工処理の問題で亀裂が自然に発生した場合は、賃貸人には責任はないと考えられる。		●飼育ペットによる柱等のキズ (考え方) 特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞の問題でもあり、賃貸借人負担と判断される場合が多いと考えられる。

部位 区分	A		B
	A (+ G)		
設備、その他 (鍵など)	● 全体のハウスクリーニング (専門業者による) (考え方) 賃借人が通常の清掃 (賃借人的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等) を実施している場合は次の入居者を確保するためのものであり、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。 ● 消毒 (台所、トイレ) (考え方) 消毒は、日常の清掃と異なり、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。 ● 浴槽、風呂釜等の取替え (破損等はないが、次の入居者確保のため行うもの) (考え方) 物件の維持管理上の問題であり、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。	● 鍵の取替え (破損、鍵紛失のない場合) (考え方) 入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。 ● 設備機器の故障、使用不能 (機器の耐用年限到来のもの) (考え方) 経年劣化による自然損耗であり、賃貸人に責任はないと考えられる。	● 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損。 (考え方) 賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。

別表2 賃借人の原状回復義務等負担一覧表

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位 (実体)	賃借人負担単位	経過年数の考慮等
基本的な考え方	・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、その他通常の損耗を超えるような使用による損耗等を復旧すること。	—	・可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定的なものとす。この場合、補修工事が最低限可能な施工単位を基本とする。 いわゆる模様あわせ、色あわせについては、賃借人の負担とはしない。	・財産的価値の復元という観点から、毀損等を与えた部位や設備の経過年数によって、負担割合は変化する。 具体的には、経過年数が多いほど賃借人の負担割合が小さくなるようにする。 最終残存価値は当初価値の10%とし、賃借人の負担割合は最低10%となる。
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	・毀損部分の補修	・畳：最低1枚単位 色あわせを行う場合は当該居室の畳数分 ・カーペット、クッションフロア ：洗浄等で落ちない汚れ、キズの場合は当該居室全体 ・フローリング：最低㎡単位	・畳：原則1枚単位。毀損等が複数枚にわたる場合は、その枚数 (裏返し表替えかは毀損の程度による) ・カーペット、クッションフロア ：毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体 ・フローリング ：原則㎡単位。毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体	(畳表) ・消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまないため、経過年数は考慮しない。 (畳床、カーペット、クッションフロア) ・6年で残存価値10%となるような曲線を想定し、負担割合を算定する。 (フローリング) ・経過年数は考慮しない
壁、天井 (クロス)	・毀損部分の補修	・壁(クロス)：最低㎡単位 色、模様あわせを行う場合は当該面または居室全体 *タバコのヤニの場合は、クリーニングまたは張替え (部分補修困難)	・壁(クロス) ：㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損させた箇所を含む一部分までは張替え費用を賃借人負担としてやむをえないとする。 *タバコのヤニ クリーニングで済む程度のヤニは、通常の使用による損耗であり、賃借人の負担はないものとし、張替えが必要な程度に汚損している場合のみ、当該居室全体の張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	(壁、クロス) ・6年で残存価値10%となるような曲線を想定し、負担割合を算定する。
建具 (ふすま、柱など)	・毀損部分の補修	・襖：最低1枚単位 色、模様あわせの場合は当該居室全体の枚数 ・柱：最低1本単位	・襖：1枚単位 ・柱：1本単位	(襖紙、障子紙) ・消耗品であり、減価償却資産とならないので、経過年数は考慮しない。 (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 (鏡、クリーニングなど)	・設備の補修 ・鏡の返却 ・通常の清掃 (ゴミ撤去、排気掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污の除去)	・部分的補修、交換 ・鏡：紛失の場合はシリンドーの交換 ・クリーニング：専門業者等による部位毎もしくは全体のクリーニング(いわゆるハウスクリーニング)	・設備機器：補修部分、交換相当費用 ・鏡：紛失の場合はシリンドーの交換 ・クリーニング：部位毎もしくは住戸全体	(設備機器) ・8年で残存価値10%となるような直線を想定し、負担割合を算定する。(新品交換の場合も同じ) ・鏡の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を全額賃借人負担とする。 ・クリーニングについては、経過年数は考慮しない。賃借人負担となるのは、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全額賃借人負担とする。

*事例は主に発生すると考えられる部位、状態でまとめている。

(2) 原状回復に関する契約条件等の開示

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、いずれ賃借人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。したがって、契約時点において、条件等を開示していく必要がある。その場合には次のような対応が求められる。

① 原状回復にかかるガイドラインやチェックリストの活用、普及につとめることにより、賃貸人が原状回復の内容等を契約締結前に開示し、双方の十分な認識のもと、契約事項として取り決めるよう啓発する。

② 宅地建物取引業者の代理・媒介により賃貸借契約を行う場合の重要事項説明項目である「解約時の敷金の清算に関する事項」には、原状回復にかかる事項が含まれるものであることを徹底するとともに、あらかじめ原状回復の内容等を決定したうえで、重要事項及び契約条件として契約当事者に十分説明する。

(3) 物件の確認の徹底

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、部位毎の損耗等の状況や原状回復の内容について、

当事者が立ち会いのうえ十分に確認することが必要であり、この場合、損耗等の場所、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、写真等ビジュアルな手段を併せて活用することも重要である。

(4) 相談・苦情処理制度の活用、充実**① 現行制度の活用**

紛争処理制度として、裁判であっても比較的少ない費用と時間で判決を言い渡す簡易裁判所の少額訴訟手続の制度が施行されているほか、中立的な第三者が当事者間に介入して紛争の解決を図る裁判外紛争処理制度（ADR）が注目されており、当面こうした制度を活用することにより、トラブルの円滑かつ迅速な解決が図られることが期待される。

② 行政機関による苦情処理・相談機能の充実
賃貸住宅の契約関係のような民事紛争においては、行政が当事者間の利害を勘案し、一定の判断を下してそれに従わせることはできないが、トラブル防止に向けた啓発、紛争解決制度等の情報提供の充実など、行政機関としても苦情処理及び相談機能を一層充実させていくことが重要であると考えられる。

(5) 新たな形態の賃貸住宅の供給及びリフォームの促進

居住、使用によって発生する損耗等のリス

クを回避、縮小するため、設置跡が発生しにくい、ないしは損耗等が発生しても修復が容易な構造・仕様の賃貸住宅の供給及びリフォームを促進していくことが必要であると考えられる。さらに、事務所の賃貸で採用されている「スケルトン方式」のように、原状回復の問題をできるだけ発生させない方式を参考にした新たな形態の賃貸住宅の供給についても今後検討していく必要があると考えられる。

おわりに

民間賃貸住宅の契約については、契約自由の原則のもとに、当事者間で決定されるべきものであり、原状回復の内容、方法についても、最終的には契約内容、物件の使用の状況によって、個別に判断、決定されるべきものである。しかし、近年、原状回復にかかるトラブルの増加を背景として、何らかの指針を求める声が強くなっており、今般、その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。本ガイドラインが、原状回復をめぐるトラブルの未然防止及び円滑な解決のため、積極的に活用されることを期待したい。

（調査研究部調査課長）