

平成26年度 法令実例研究会 報告書  
敷金と原状回復に関する諸問題について

賃貸住宅の退去時の原状回復については、一人暮らしの増加に伴う賃貸住宅の需要の高まりを背景に、その範囲や費用負担をめぐる、トラブルが増加傾向にあり、大きな問題となっています。本研究会では、賃貸借契約の当事者である賃貸人、賃借人間のトラブルを防止するため、賃貸仲介、管理する宅建業者として実務上留意すべきポイントについて考察し、どのように対応すべきかを検討しました。

これまで、本会では、敷金と原状回復に関するトラブル防止のため、費用負担割合の一般的な基準を設けた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を、改訂の都度ホームページや広報等を利用し会員への周知を行い、また入居時や退去時の際の物件状況確認書類として「入居時・退去時のチェックリスト」の作成や賃貸借契約書に修繕の負担部分を別表で示すなど賃借人との負担割合で賃貸人、賃借人双方に相違ないよう会員へ案内、周知してまいりました。

しかしながら、依然として、県の相談窓口や本会の不動産無料相談所には敷金返還や原状回復の賃借人と賃貸人の費用負担部分の割合などのトラブル相談は多く、敷金精算と原状回復に関する少額訴訟に発展しているのが現状です。

まず、トラブルの原因として考えられるのは、入居時と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挙げられます。また、賃貸人と賃借人との原状回復における考え方に相違があること、賃借人が負担すべき部分（賃借人に故意、過失があるもの）と賃貸人が負担すべき部分（通常損耗および自然損耗による部分）について明確に理解なされていないことで大きな問題となっているのではないかと考えられます。

そこで、これまで賃貸人側の目線でとらえられてきた原状回復の取扱いを、賃借人側からの目線に立って考えることでトラブル防止につながるよう検討しました。

このような賃借人、賃貸人双方の考え方の相違を整理し、賃借人に自身の原状回復の負担部分等をはっきりと明示していくことで、賃借人が退去時に抱く懸念事項を払拭していけるとおもわれます。

#### 1. 賃借人側が留意すべき事項

入居の際に、退去の際のことまで想定することは困難ではありますが、通常の居住用賃貸借契約においては、契約期間が長期に渡ることから契約当事者間だけの記憶ではあいまいになり、損耗の箇所や負担割合についてトラブ

ルになりやすい。このため、入居する際に事前に損耗等の箇所や程度のチェックを行うことや原状回復の内容について確認しておくことが重要です。

賃借人として注意すべきこととして、入居時に部屋の状況確認をすること、壁やふすま、床や畳の状態など傷や汚れがないかをチェックし、デジタルカメラやスマートフォンで撮影し、証拠として残し、入居時に賃貸人に報告します。

## 2. 業者として留意すべき事項

業者としては、入居時に賃借人へ状況の確認をするようアドバイスし、協会が推奨している書式「入居時・退去時のチェックリスト」などの入退去検査表を使用して確認をさせます。また、往復はがきを使用し、賃借人に入居後一週間以内に傷や汚れなどないかチェックしてもらい、返信を出してもらうなど書類として残しておくことが有効と考えられます。

参考：入居時・退去時のチェックリスト



## 入居時・退去時のチェックリスト

物件名				住戸番号			
所在地				TEL      -      -			
借主氏名				貸主氏名			
契約日		年	月	入居日	年	月	退去日
口			口			口	口
転居先住所				転居先TEL      -      -			

場所	箇所	入居時		退去時		修繕		交換		負担	
		破損 損傷	具体的な状況	破損 損傷	具体的な状況	要	不	要	不	貸	借
玄関・廊下	天井	有・無		有・無							
	壁	有・無		有・無							
	床	有・無		有・無							
	玄関ドア	有・無		有・無							
	鍵	有・無		有・無							
	チャイム	有・無		有・無							
	下駄箱	有・無		有・無							
	照明器具	有・無		有・無							
台所・食堂・居間	天井	有・無		有・無							
	壁	有・無		有・無							
	床	有・無		有・無							
	流し台	有・無		有・無							
	吊戸棚	有・無		有・無							
	換気扇	有・無		有・無							
	給湯機器	有・無		有・無							
	コンロ	有・無		有・無							

	照明器具	有・無		有・無										
	給排水	有・無		有・無										
浴室	天井・壁・床	有・無		有・無										
	ドア	有・無		有・無										
	風呂釜	有・無		有・無										
	浴槽	有・無		有・無										
	シャワー	有・無		有・無										
	給排水	有・無		有・無										
	照明・換気	有・無		有・無										
浴室乾燥機	有・無		有・無											
洗面所	天井・壁・	有・無		有・無										
	ドア	有・無		有・無										
	洗面台	有・無		有・無										
	洗濯機置場	有・無		有・無										
	給排水	有・無		有・無										
照明器具	有・無		有・無											
トイレ	天井・壁・	有・無		有・無										
	ドア	有・無		有・無										
	便器	有・無		有・無										
	水洗タンク	有・無		有・無										
	照明・換気	有・無		有・無										

(注) 設備については、行動状況のチェックも含まれます。

場所	箇所	入居時		退去時										
		破損 損傷	具体的な状況	破損 損傷	具体的な状況	修繕		交換		負担				
						要	不	要	不	貸	借			
居室	天井	有・無		有・無										
	壁	有・無		有・無										
	床	有・無		有・無										
	間仕切り	有・無		有・無										
	押入・天袋	有・無		有・無										
	外回り建具	有・無		有・無										
	照明器具	有・無		有・無										
居室	天井	有・無		有・無										
	壁	有・無		有・無										
	床	有・無		有・無										
	間仕切り	有・無		有・無										
	押入・天袋	有・無		有・無										
	外回り建具	有・無		有・無										
	照明器具	有・無		有・無										
居室	天井	有・無		有・無										
	壁	有・無		有・無										
	床	有・無		有・無										
	間仕切り	有・無		有・無										
	押入・天袋	有・無		有・無										
外回り建具	有・無		有・無											

	照明器具	有・無		有・無									
その他の	エアコン	有・無		有・無									
	スイッチ・コン	有・無		有・無									
	カーテンレール	有・無		有・無									
	バルコニー	有・無		有・無									
	物干し金具	有・無		有・無									

(備考)

本チェックリストの確認として入居時から退去時まで当事者各々1通を保有するものとします。

☆入居時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日

平成 年 月 日

借主氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

貸主氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

管理業者名及び

平成 年 月 日

確認担当者氏名 \_\_\_\_\_

印 \_\_\_\_\_

☆退去時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日

平成 年 月 日

借主氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

貸主氏名 \_\_\_\_\_ 印 \_\_\_\_\_

管理業者名及び

平成 年 月 日

確認担当者氏名 \_\_\_\_\_

印 \_\_\_\_\_

また、平成23年8月公表された再改訂版「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に、賃借人と賃貸人の修繕分担表が明記されているので、契約書に添付することで賃借人に負担すべき部分を理解していただくことができます。

### 1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
<b>【床(畳・フローリング・カーペットなど)】</b>	
1. 畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの)	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合)
2. フローリングのワックスがけ	2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合)
3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	3. 引越作業等で生じた引っかきキズ
4. 畳の変色、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)	4. 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)
<b>【壁、天井(クロスなど)】</b>	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油污(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合)
2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡	

<ul style="list-style-type: none"> <li>3. 壁等の画鋸、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの)</li> <li>4. エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡</li> <li>5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃借人に通知もせず、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)</li> <li>3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食</li> <li>4. タバコ等のヤニ・臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合)</li> <li>5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの)</li> <li>6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡</li> <li>7. 落書き等の故意による毀損</li> </ul>
<b>【建具等、襖、柱等】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 網戸の張替え(破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの)</li> <li>2. 地震で破損したガラス</li> <li>3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い(ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合)</li> <li>2. 落書き等の故意による毀損</li> </ul>
<b>【設備、その他】</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(賃借人が通常の清掃を実施している場合)</li> <li>2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合)</li> <li>3. 消毒(台所・トイレ)</li> <li>4. 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に行うもの)</li> <li>5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)</li> <li>6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)</li> <li>2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合)</li> <li>3. 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</li> <li>4. 鍵の紛失または破損による取替え</li> <li>5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草</li> </ul>

## 2 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返し表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニングまたは張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具	部分	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。

		柱	1本単位	(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	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値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。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、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借主負担とする。

今年、民法改正が予定されています。今回の民法改正では、敷金の定義が明文化されます。

敷金について、次のような規律を設けるものとする。

(1) 賃貸人は、敷金(いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。)を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき、又は賃借人が適法に賃借権を譲渡したときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

(2) 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に**充てる**ことができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金を当該債務の弁済に充てることを請求することができない。

このことから、契約期間満了時に敷金から当然一定額を控除する金員(いわゆる敷引金)が賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務といえるのか議論があるように思います。契約書に書いてあれば金銭債務といえるとの見解もありますが、その法的性質は何なのか疑問が残ります。賃料の後払いか、自然損耗・摩耗分に引き当てられる対価か、賃貸借契約中に発生する何らかの損害に対する損害賠償の予定なのかです。

なお、以下に、再改訂版「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に追加された事例をQ & A形式で掲載します。

Q 1 改訂版・再訂版の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」で追加された事例についてその負担振り分けの考え方を教えてください。

A 1

**【改訂版で追加】**

〈冷蔵庫下のサビの跡〉

冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば通常の生活の範囲と考えられますが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、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ます。

賃借人としては古い冷蔵庫を床に置く場合にはベニヤを下に敷くなどの工夫が必要でしょう。

〈ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす〉

使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、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ます。その場合には除去費用は賃借人の負担になります。

〈風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等〉

使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果生じた場合は、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ます。

**【再訂版で追加】**

賃借人の負担として追加

〈落書き〉

〈鍵の紛失、破損による取替え〉

（考え方）鍵の紛失や不適切な使用による破損は、賃借人負担と判断される場合が多いものと考えられる。

〈戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草〉

（考え方）草取りが適切に行われていない場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断される場合が多いと考えられる。

Q 2 少額訴訟について。

① 訴額の上限が60万円に引き上げられるというのは本当ですか。

② 敗訴した相手が任意に実行しない場合の次の法的手段について。

A 2

① 本当です。民事訴訟法の改正により訴額の上限が60万円に引き上げられました。

平成16年4月1日から施行されます。

② 他の場合と同様、判決に基づいて強制執行することになります。

なお、少額訴訟で債務名義を取得した債権者が、これに基づいて強制執行の申立てをする場合には、平成17年4月1日から民事執行の改正法の施行により金銭債権に対する強制執行に限り、簡易裁判所において債権執行の手続きを行うことができることになりました。

Q3 「ハウスクリーニングが終了した段階で貸し室を明け渡したものとみなす」という特約は有効ですか。

A3

場合分けをする必要があるでしょう。通常の使用に伴う摩耗・損耗についてはその回復費用は、賃貸人が負担し、賃借人に原状回復義務がないのを原則とするというのが判例ですから、通常の使用に伴うハウスクリーニングであれば賃貸人の責任でおこなわなければなりません（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」でもその旨、明記されています）。したがって、汚れが通常の使用に伴うものであれば、ハウスクリーニングを賃借人がする必要はありませんから、上記特約は根拠がなく、一方的に賃借人に不利益な特約として無効になります（借地借家法30条の類推）。それに対し、汚れが賃借人の保管義務（民法400条に根拠があります）に違反した場合には、賃借人に除去義務がありますから、賃借人が自ら行わない場合に賃貸人がハウスクリーニングを実施する合理的期間は明け渡しを未了として家賃を要求し、敷金を拒むことは有効とされる余地はあると思います。ちなみに、保管義務違反の場合のハウスクリーニングは、賃貸人指定の業者とするというのは、合理的理由があれば有効でしょう。但し、その費用が、他に比べて著しく高い場合は支払いを拒むか、既に敷金から引かれている場合は、返還請求できるでしょう。だいたいハウスクリーニング会社は、宅建業者の子会社であることが多いのですが、合理性を欠く場合には、少額訴訟紛争に発展するでしょう。

【ガイドラインを前提とした個別事例の検討】

〈畳〉

Q4 畳の損耗、取り替えに関する費用区分について纏めて下さい。

A4

① 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行うもの）は、入居者の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です。

② 日照等による畳の変色は、通常的生活では避けられないものであり、賃借人に責任はないので、それに伴う畳の裏返し、表替えも賃貸人の負担とすべきです。

③ 家具の設置による畳のへこみ、設置跡については、家具保有数が多いとい



う我が国の実情に鑑みると必然的なものです。したがって、それに伴う畳の裏返し、表替えも賃貸人の負担とすべきです。

ただし、入居の際にタンスの下には管理者が用意したベニヤ板をひくことなどをお願いし、できるだけへこみ設置個所が残らないような措置を講じておくべきでしょう。

④ 雨漏り等、建物の欠陥によって発生した畳のふやけ・カビの発生に伴う畳の裏返し、表替えも賃貸人の負担とすべきです。

ただし、賃借人が通知義務（民法615条参照）を怠って被害を拡大した場合には賃借人にも費用負担が考えられます。

これに対し、賃借人の不注意で雨が吹き込んだことによるものについては賃借人の善管義務違反、過失によるものとして賃借人の負担になるでしょう。

⑤ 飲み物をこぼしたことによるシミ、カビの発生について。

飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲ですが、その後の手入れ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するのが妥当でしょう。

⑥ タバコによる畳の焦げ。

これについては、賃借人の善管義務違反として賃借人が負担するのが妥当でしょう。

⑦ 引越作業で生じたひっかき傷、ささくれ。

賃借人の善管義務違反または過失に該当する場合があります。

（費用区分）

畳の取り替えの実体を見ると、最低1枚でも行われますし、色合わせの場合には当該部屋全体の畳を対象としています。賃借人が費用を負担する場合の負担単位は、畳一枚単位とし、毀損等が複数枚にわたるときは、その枚数ということになります。裏返しか表替えかは毀損の程度によります。

畳は、消耗品に近い物なので減価償却になじまないものなので、経過年数は考慮しません。

〈フローリング〉

Q5 フローリングの損耗、毀損に関する費用区分について纏めて下さい。

A5

① フローリングのワックスがけは、通常の生活において行うことが想定されておらず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、賃貸人負担とすることが妥当です。

② 日照、建物の構造欠陥によるフローリングの色落ち。

日照は通常の生活では避けられないものであり、賃借人に責任はないので、それに伴う張替えも賃貸人の負担とすべきです。

また、雨漏り等、建物の欠陥によって発生したフローリングの色落ちも、建物の構造上の欠陥は、賃借人には責任がありませんから、賃貸人の負担とすべきです。

ただし、賃借人が通知義務（民法615条参照）を怠って被害を拡大した場合には賃借人にも費用負担が考えられます。

これに対し、賃借人の不注意で雨が吹き込んだことによるものについては賃借人の善管義務違反、過失によるものとして賃借人の負担になるでしょう。

③ 家具の設置によるフローリングのへこみ、設置跡については、家具保有数が多いという我が国の実情に鑑みると必然的なものです。したがって、それに伴う取り替えも賃貸人の負担とすべきです。

ただし、入居の際に家具の下には管理者が用意したベニヤ板をひくことなどをお願いし、できるだけへこみ設置跡が残らないような措置を講じておくべきでしょう。

④ キャスター付きのイス等によるフローリングのへこみ、きず。

キャスターの転がりによるきず等の発生は通常予測されることで、賃借人としてはその使用にあたって十分な注意を払う必要があります、発生させた場合は賃借人の善管義務違反になるでしょう。

⑤ タバコによる焦げ。

これについては、賃借人の善管義務違反として賃借人が負担するのが妥当でしょう。

⑥ 引越作業で生じたひっかき傷、ささくれ。

賃借人の善管義務違反または過失に該当する場合は多いと思います。

（費用区分）

フローリングの取り替えの実体を見ると、最低1平米単位で行われていますから、賃借人が費用を負担する場合の負担単位も、最低1平米単位として、毀損等が複数単位にわたる複数箇所について各1平米単位とし、場合によっては当該居室全体と言うこともあるでしょう。

なお、部分補修の場合、フローリングは、本来建物本体と同様長期間の使用に耐えられるものですから、形式的に経過年数を考慮すると賃貸人に酷になります（フローリングの補修を部分的に行ったからといって、何年後かに全体の張替をおこなう場合、当該部分補修箇所を除いて張り替えるわけにはいきません）。したがって、部分補修の場合には、経過年数を考慮する必要はないでしょう。

〈カーペット、クッションフロアー〉 \_\_

Q6 カーペット、クッションフロアーの損耗、毀損に関する費用区分について纏めて下さい。

A 6

① 家具の設置によるカーペット、クッションフロアのへこみ、設置跡については、家具保有数が多いという我が国の実情に鑑みると必然的なものです。したがって、それに伴う取り替えも賃貸人の負担とすべきです。

ただし、入居の際に家具の下には管理者が用意したベニヤ板をひくことなどをお願いし、できるだけへこみ設置跡が残らないような措置を講じておくべきでしょう。

② 飲み物をこぼしたことによるシミ、カビの発生について。

飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲ですが、その後の手入れ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するのが妥当でしょう。

③ タバコによる焦げ。

これについては、賃借人の善管義務違反として賃借人が負担するのが妥当でしょう。

④ 引越作業で生じた傷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思います。

（費用区分）

カーペット、クッションフロアの取り替えの実体を見ると、洗浄等で落ちない汚れ、きずの場合は当該居室全体を対象としているようです。賃借人の善管注意義務違反で毀損等が複数箇所にわたる場合には、賃借人の費用の負担単位も、当該居室全体と言うこともあるでしょう。

なお、経過年数の考慮としては、6年で残存価値1円となるような曲線を想定し、負担割合を算定するのが妥当とされています。

〈畳床〉

Q 7 畳床が賃借人の善管注意義務違反で毀損した場合の費用区分について纏めて下さい。

A 7

毀損部分の補修をなし、経過年数の考慮としては、6年で残存価値1円となるような曲線を想定し、負担割合を算定するのが妥当とされています。

〈タバコヤニ〉

Q 8 タバコのヤニで壁、天井が汚損した場合の費用区分について纏めて下さい。

A 8

喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反にあたらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常の損耗の範囲であり、賃借人の負担はないものとし、張り替えなければならない場合のみ、居室全体の張替費用を賃借

人の負担とすることが妥当でしょう。いずれにしても、入居に際し、喫煙によって、場合によっては思わぬ原状回復費用がかかることを説明し、納得の上で使用を開始してもらいましょう。「入居のしおり」等の活用をおすすめします。

賃借人が費用負担する場合の経過年数の考慮としては、6年で残存価値1円となるような曲線を想定して負担割合を算定するのが妥当とされています。

〈電気ヤケ〉

Q 9 テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）による補修費は賃借人に負担させることができますか。

A 9

テレビ、冷蔵庫は通常一般的な生活をしていくうえで必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用の損耗と考えるべきですから賃借人に費用を負担させることはできません。

いずれにしても、賃貸人側にも冷蔵庫が設置される裏の壁部分は代替可能な化粧板を置くなりして建物管理上の工夫が必要となるでしょう。

〈ポスター跡〉

Q 10 壁に貼ったポスターや絵画の跡は賃借人の費用で補修できますか。

A 10

壁にポスター等を貼ることによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による損耗の範囲であると考えられます。したがって、賃借人に費用負担を求めることはできません。

〈エアコン設置跡〉

Q 11 エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴跡は賃借人の費用で補修できますか。

A 11

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となっており、その設置によって生じたビス穴等は通常の生活による損耗の範囲であると考えられます。したがって、賃借人に費用負担を求めることはできません。

この辺りも「入居のしおり」等を活用して注意を喚起し、建物に対する損耗が最小限になるような設置方法をとってもらいましょう。

〈日照によるクロスの変色〉

Q 12 日照などの自然現象によるクロスの変色は賃借人の費用で補修できますか。

A 12 畳等の変色同様、日照は通常の生活をしていくうえで避けられないものですから、賃借人に費用負担を求めることはできません。

〈壁の画鋸跡〉

Q 1 3 壁の画鋸、ピン等の穴で下地ボードの張替えは不要な程度のものは賃借人に善管注意義務違反がありますか。重量物をかけるための壁等のくぎ穴、ネジ穴はどうですか。

A 1 3

ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の日常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鋸、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられますから、賃借人に善管義務違反はなく、賃借人に費用負担を求めることはできません。

これに対し、重量物の掲示等のためのくぎ、ネジ穴は、画鋸等のものに比べ深く、範囲も広いため、通常の損耗を超えると判断されることが多いと考えられます。

この辺りも「入居のしおり」等を活用して注意を喚起し、無用なトラブルを回避しましょう。

賃借人が費用負担をする場合の負担単位ですが、平米単位とすることが望ましいですが、実際に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することも許されるでしょう。

ただし、壁、クロスについては、6年で残存価値1円となるような曲線を想定し、負担割合を算定します。

〈台所の油污れ〉

Q 1 4 台所の油污れは、賃借人の善管注意義務違反といえますか。

A 1 4

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ことが多いと考えられます。したがって、クロスの張替費用やクリーニング代は賃借人に費用負担を求めることができるでしょう。

この辺りも「入居のしおり」等を活用して注意を喚起し、無用なトラブルを回避しましょう。

賃借人が費用負担をする場合の負担単位ですが、平米単位とすることが望ましいですが、実際に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することも許されるでしょう。

ただし、壁、クロスについては、6年で残存価値1円となるような曲線を想定し、負担割合を算定します。

〈結露の放置によるカビ〉

Q 1 5 結露を放置したことにより拡大したカビ、シミは、賃借人の善管注意義務違反といえますか。

A 1 5

結露は建物の構造上の問題であることが多いわけですが、賃借人が結露が発生しているにもかかわらず、賃貸人に通知せず、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には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられます。したがって、クロスの張替費用やクリーニング代は賃借人に費用負担を求めることができるでしょう。

このあたりも「入居のしおり」等を活用して注意を喚起し、無用なトラブルを回避しましょう。

賃借人が費用負担をする場合の負担単位ですが、平米単位とすることが望ましいですが、実際に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することも許されるでしょう。

ただし、壁、クロスについては、6年で残存価値1円となるような曲線を想定し、負担割合を算定します。

〈クーラーの水漏れ〉

Q 1 6 クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食した場合、賃借人の善管義務違反といえますか。

クーラーが賃貸人所有の場合と賃借人所有の場合とで違いがありますか。

A 1 6

クーラーの保守は、所有者が行うべきでありこれを怠った場合は所有者が責任をもつのが原則です。したがって、賃借人所有のクーラーの場合の水漏れ放置は当然賃借人に善管注意義務違反があることとなります。

賃貸人所有の場合でも、その状況を身近で見ている賃借人が賃貸人通知もせず、また、応急措置もとらずに水漏れを放置した場合には賃借人に通知義務違反、保管義務違反を問うことも可能でしょう。

このあたりも「入居のしおり」等を活用して注意を喚起し、無用なトラブルを回避しましょう。

賃借人が費用負担をする場合の負担単位ですが、平米単位とすることが望ましいですが、実際に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することも許されるでしょう。

ただし、壁、クロスについては、6年で残存価値1円となるような曲線を想定し、負担割合を算定します。

〈天井の照明器跡〉

Q 1 7 天井に直接つけた照明器具の跡の補修費の支払いを賃借人に求めることができますか。

A 1 7

あらかじめ設置された照明器具コンセントを使用しなかった場合には、賃借

人に善管注意義務違反があることとなります。

このあたりも「入居のしおり」等を活用して注意を喚起し、無用なトラブルを回避しましょう。

賃借人が費用負担をする場合の負担単位ですが、平米単位とすることが望ましいですが、実際に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することも許されるでしょう。

ただし、壁、クロスについては、6年で残存価値1円となるような曲線を想定し、負担割合を算定します。

〈建具・ふすま、柱など〉

Q18 破損等はしていませんが次の入居者のために網戸を張り替えたいと思っています。

その張替費用を敷金から差し引くことができますか。

A18

入居者入れ替わりによる物件維持管理上の問題であり、賃貸人の負担によっておこなうべきです。したがって敷金から差し引くことはできません。

〈地震によるガラス破損〉

Q19 地震でガラスが破損した場合、賃借人に取り替え費用を請求できますか。

A19

できません。自然災害による損傷であり、賃借人には責任はないからです。

〈飼育ペットによる柱傷〉

Q20 賃借人が飼育しているペットが襖、障子、柱にキズをつけた場合賃借人に補修費を請求できますか。

A21 できます。ペット飼育禁止条項が入っていれば格別、仮に入っていない場合でも、ペットの躰けの問題であり、賃借人の負担と判断されることが多いでしょう。

この場合の負担単位ですが、襖、障子は一枚単位、柱は一本単位ということになります。襖紙、障子紙は消耗品であり、減価償却資産にはならないので、経過年数は考慮しなくともよいでしょう。

また、襖、障子の建具部分、柱も、本来長期間の使用に耐えられるものですから、形式的に経過年数を考慮すると賃貸人に酷になりますから、経過年数は考慮する必要がないでしょう。

〈設備、その他、鍵など〉

Q21 専門業者によるハウスクリーニング代を原状回復費として敷金から差し引くことができますか。

A21

賃借人が通常の清掃（具体的には、ゴミの撤去、拭き掃除掃き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油汚れの除去等）を実施している場合に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ます。

Q 2 2 台所、トイレの消毒費用は誰が負担すべきですか。

A 2 2

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、賃貸人負担とするのが妥当です。

Q 2 3 破損等はないが、次の入居者確保のためにする浴槽、風呂釜の取り替え費用を賃借人に請求できますか。

A 2 3

物件の維持管理上の問題であり、賃貸人負担とするのが妥当です。

Q 2 4 破損、紛失のない場合の鍵取り替え費用を賃借人に請求できますか。

A 2 4

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、賃貸人負担とするのが妥当です。

Q 2 5 機器の耐用年数が到来した結果、設備機器の故障、使用不能になった場合、その取り替え費用は誰が負担すべきですか。

A 2 5 経年劣化による自然損耗であり、賃借人に責任はないので賃貸人が負担することになります。

Q 2 6 賃借人の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は、賃借人の費用で修復できますか。

A 2 6

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でしょうから、その場合には賃借人に請求できます。

この場合の費用負担は次のとおりとするのが妥当です。

（設備機器）

・耐用年数経過時点で残存価値 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(新品交換の場合も同じ)。

【主な設備の耐用年数】

●耐用年数 5 年のもの

・流し台

●耐用年数 6 年のもの

・冷房用、暖房用機器(エアコン、ルームクーラー、ストーブ等)

・電気冷蔵庫、ガス機器（ガスレンジ）

・インターホン

●耐用年数 8 年のもの



- ・主として金属製以外の家具(書棚、たんす、戸棚、茶ダンス)
- 耐用年数 15 年のもの
  - ・便器、洗面台等の給排水・衛生設備
  - ・主として金属製の器具・備品
- 当該建物の耐用年数が適用されるもの
  - ・ユニットバス、浴槽、下駄箱（建物に固着して一体不可分なもの）
  - ・鍵の紛失の場合は、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。

（クリーニング代）

クリーニング代については、経過年数は考慮しません。但し、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します。

### 【まとめ】

敷金、原状回復に関するトラブルを防止するのは、賃借人および賃貸人が負担すべき部分を双方に書類等で明記し、説明しておくことが肝要であり、とりわけ賃借人には、故意、過失など善管注意義務違反となる具体的事例を明示し、負担すべき部分の明確性と金額の予測性が必要と思われます。負担すべき部分の明記だけでなく、負担すべき部分が退去時にどのくらいの費用が掛かるのかを現在の相場に基づき提示しておき、退去時の物価水準により価格が変動することの旨をしっかりと説明しておくことが重要です。

これまで本会では、賃貸借をはじめとする不動産取引に係る重要事項説明書、契約書等の各書式を作成しておりますが、賃貸関係書類として「入居時・退去時のチェックリスト」等を改めてここに周知し、本会推奨のこれら書式を上手く活用し、トラブルの未然防止や円滑な解決につながるよう業務に役立てていただければと思います。

また、来年は、民法改正が控えており、敷金が法的に明確に定義化されることとなります。今後も民法改正の動向に注視し、改正内容に対応しておく必要があります。

以上