

賃貸経営の原状回復について

監修：賃貸経営リスクコンサルタント 石川龍明

原状回復と敷金について多くのトラブルが

退去者が出たあと、床・壁紙などの内装や、給湯器などの設備を補修する「原状回復」。賃貸経営のオーナー様にとって、どこまでの補修が敷金から使われるのか、経営者が負担すべきなのはどの部分なのか。きちんとご理解されている方は少ないのではないのでしょうか？

これは入居者側も同じで、きちんとした理解をしている人は少ないため、敷金返還トラブルにも発展するケースが多くあります。独立行政法人国民生活センターに寄せられた賃貸住宅の敷金や原状回復に関するトラブルの件数は、2019年の1年間で1万1785件。相談にいたっていないケースもありますから、さらに多くのトラブルが発生していると考えられます。



原状回復は元どおりでない

ガイドラインには、原状回復＝借りたときのように元に戻すのではないと、しっかりと記載があります。時間の経過とともに劣化するものはオーナー様の負担になります。

一般的に部屋を借りて生活すると、劣化する部分が出るのは当然であり、それが経年劣化です。クロスが痛んだり汚れたり、床や建具が色あせたりします。これは時間が経てば当たり前にかかることです。

実は以前はこれらの原状回復も借主が負担するのが当たり前だと思われていた時期がありました。

しかしこれは昔のこと。現在では通常の経年劣化に関しては、オーナー様の負担になると定義されています。古くから賃貸経営を行なっているオーナー様の中には、まだまだそのイメージが残っている方がいらっしゃるかもしれませんが、それはトラブルのもとです。

国土交通省の原状回復ガイドライン

国土交通省はこういったトラブルを防止するために、1998年に原状回復のガイドラインを定めました。民間の賃貸住宅を対象に、誰がどんな割合で原状回復や修復の負担をするのか定義されています。

2004年と2011年の2回見直し、最近では2020年4月の改正民法の中でも条文の追加がありました。

基本的に賃貸経営者は、ガイドラインで認められたもの以外は敷金を返還する必要があります。

最新の原状回復ガイドラインについては裏面で

不動産のご相談は
当社まで

原状回復のガイドライン

具体的な例を知っておきましょう

ガイドラインには細かく、入居者とオーナー様の負担になるケースが記載されています。ここでは大まかに代表

的な例をご紹介します。

壁や床については経年劣化で生じる汚れなどに関しては、基本的にオーナー様の負担となっていることがわかります。

部屋の部位や設備	入居者の負担になる場合	オーナー様の負担になる場合
鍵	不注意で鍵を破損した、 鍵を紛失した	次の入居者に向けて鍵を取り替える（破損、紛失のない場合）
給湯器	間違った使い方をして給湯器を壊した	耐用年数を過ぎた給湯器を交換
壁のクロス	<ul style="list-style-type: none"> 禁煙と決められているのに、タバコを吸って壁にタバコのヤニをつけた 結露を放置したことでカビやシミが拡大した 	冷蔵庫やテレビの背面の壁に黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）ができた
床	<ul style="list-style-type: none"> キャスター付きのイスで床（フローリング）に痛みや凹みやできた 引っ越し作業中に引っかき傷ができた 	家具の設置によって床（クッションフロアやカーペット）に設置跡ができた
建具や窓	飼っているペットが柱に傷やニオイを付けた	地震でガラスが破損した

全宅管理ではわかりやすいガイドをご用意

全宅管理では原状回復の基本を、入居者とオーナー様、両方の視点からわかりやすく解説した「原状回復基礎知識」という冊子をご用意しています。しっかり理解して

おきたい、または入居者に読んでいただくために、便利な冊子となっています。

ご使用になりたい場合は、全宅管理の会員管理者様にご相談ください。



「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

<https://chinkan.jp/>