
■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 原状回復 ■□■

(質問) エアコンの内部清掃は常に借主が負担？

(回答) 原則として貸主が負担します

(記事内容)

【退去時は入居時の状態で明け渡すの？】

違います。建物は長く生活していれば当然に古くなり汚れるものです。賃借人は、入居時の状態ではなく、退去時の状態で返還すればよいことになっています。ただし、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・毀損は復旧して返さなければなりません(原状回復)。

【クロスは6年で価値が1円に？】

クロス(壁)は6年で残存価値が1円となります。前記の原状回復が必要となる場合、賃借人が負担する費用が問題となります。修繕等の費用の全額を賃借人が当然に負担するとすると賃借人にとってあまりに不利益となります。なぜなら、経年変化・通常損耗の分は、賃借人は賃料として支払っており、賃借人が明け渡し時に負担すべき費用にならないはずだからです。このような分まで賃借人が明け渡しに際して負担しなければならないとすると、経年変化・通常損耗の分が賃貸借契約期間中と明け渡し時とで二重に評価されることになるため、賃貸人と賃借人間の費用負担の配分について合理性を欠くこととなります。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という考え方が妥当です。

【6年経過したクロスは落書きしても大丈夫？】

損害賠償責任を負うことがあります。

経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っています。そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕

等の工事に伴う負担が必要となります。具体的には、経過年数を越えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す必要があります。賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、賃借人の負担となることがあります。

【フローリングの一部を毀損した場合は？】

フローリングは、補修を部分的に行ったとしても、将来的には全体的に張替えるのが一般的であり、部分補修がなされたからといって、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではありません（つぎはぎの状態になります）。したがって、部分補修の費用全額を賃借人が負担しても、賃貸人が当該時点におけるフローリングの価値（経年変化や通常損耗による減少を考慮した価値）を超える利益を得ることにはならないので、経過年数を考慮する必要がありません。

逆に、形式的に経過年数を考慮すると、部分補修の前後を通じてフローリングの価値は同等であると評価できるのに、賃貸人が費用の負担を強いられるという不合理が生じます。

そこで、フローリングについては、経過年数を考慮せず、部分補修費用について毀損等を発生させた賃借人の負担とするのが妥当です。

もちろん、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング全体を張り替えた場合は、経過年数を考慮します。

（チャレンジ！）

【問 題】「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（国土交通省平成 23 年 8 月。以下、本問において「ガイドライン」という。）に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。（2018 年度問 25）

1 ガイドラインでは、借主によるペット飼育に伴い生じる「臭い」は、「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」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負わない。

2 ガイドラインでは、エアコンの内部洗浄は、「明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負う。

3 ガイドラインでは、賃貸建物の鍵の紛失は、賃借人負担と判断される場合が多いため、「明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負う。

4 ガイドラインでは、風呂・トイレ・洗面台の水垢・カビ等は、「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」に位置づけられており、借主は原状回復義務を負わない。

正解：3

1 不適切 ガイドラインでは、借主負担と判断される場合が多いと考えられています。

2 不適切 ガイドラインでは、貸主負担とすることが妥当と考えられています。

3 適切 ガイドラインでは、借主負担と判断される場合が多いものと考えられます。

4 不適切 ガイドラインでは、借主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。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次