

賃貸経営のお役立ち情報を三菱地所ハウスネットからお届けします

ハウスネット News

[ハウスネットニュース]

8

2022
August

退去に備えて知っておきたい!

原状回復の基本を知り トラブルを未然に防ぐ

お役立ち情報

22年10月から火災保険料が
実質値上がりする見込み

退去に備えて知っておきたい！

原状回復の基本を知り

トラブルを未然に防ぐ

賃貸経営をしていく上で、避けたいことが入居者との原状回復に関するトラブルです。負担区分の具体的な例を含めて、基本的な情報をまとめましたので、今後の参考にしてください。



みらい総合法律事務所
水村 元晴 弁護士

平成9年中央大学法学部卒業。家主・オーナーの賃貸トラブルの解決を専門の1つとする「みらい総合法律事務所」所属。著書に、『弁護士がきちんと教える 賃貸トラブル交渉と解決法』（あさ出版）など。オーナー向けの賃貸トラブルに関するセミナー、講演等での講師を多数務める

原状回復の 基本的な考え方

「原状回復義務」は、入居者が物件を元のきれいな状態に戻す義務があるように思われがちですが、実際はそこまで要求されません。原状回復義務は、入居者が生活していることで発生した建物価値の減少のうち、入居者の故意・過失や通常の使用を超えるような使い方によって生じた損耗に

ついて適用され、その分の補修費用が入居者負担となります。通常の使用で生まれたキズや経年劣化は、入居者は復旧する義務を負わず、原則オーナー様の負担となります。2020年4月に施行された改正民法にも同じ内容が盛り込まれ、これまでの判例法理が法律で明文化されています。図表1で具体例を見ていきましょう。テレビや冷蔵庫を置いていた後部の壁の黒ずみは、生活に

必要な家電なので通常の使用を超えるものではないと判断され、オーナー様の負担になります。手入れ不足による台所の油污れや、結露を放置して拡大した壁のカビ・シミなどは入居者の負担となります。

でも入手できませんので、このガイドラインをしっかりと理解しておきましょう。

オーナー様がよく勘違いされるのが、クロスの張り替え費用です。喫煙禁止の契約で、入居者がタバコを吸ってクロスがヤニで変色した場合、通常の使用による汚損とは言えず、入居者負担と判断されることが多いのですが、入居後の経過年数で負担額が変わるため全額を請求できるわけ

図表1 貸主と借主、それぞれの立場における原状回復の考え方と負担区分

【基本の考え方】

貸主(オーナー様)の負担

- 通常の住まい方で発生する損耗等
- 建物・設備等の自然的な劣化、損耗等
- 次の入居者確保のために行うもの




借主(入居者)の負担

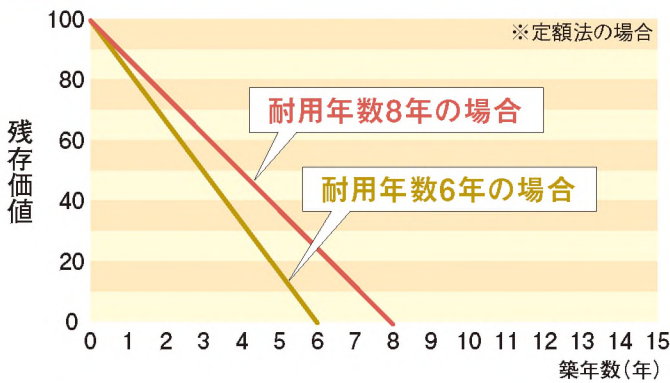
- 手入れを怠ったもの、用法違反
- 不注意によるもの
- 通常の使用とは言えないもの



【負担区分の一般的な例】

	～オーナー様の負担～	～入居者の負担～
水まわり	<ul style="list-style-type: none"> ● 浴槽、風呂釜等の取り替え(破損等はしていない) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 手入れが悪かったために付着した台所の油污れ ● 手入れが悪かったために付着したガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす ● 掃除・手入れを怠った結果、生じた風呂、トイレ、洗面所の水あか、カビ等
壁・クロス	<ul style="list-style-type: none"> ● テレビ、冷蔵庫等の後部壁紙面の黒ずみ(電気ヤケ) ● 壁に貼ったポスターや絵画の跡 ● 壁等の画鋲・ピン等の穴 ● クロスの変色(日照など自然現象によるもの) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 壁等のくぎ穴、ネジ穴(下地ボードの張り替えが必要な程度のもの) ● 結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ ● 取付金具のない天井に直接付けた照明の跡
床	<ul style="list-style-type: none"> ● フローリングのワックスがけ ● 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) ● 畳の変色(日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの) ● 家具の設置によるへこみ、設置跡 	<ul style="list-style-type: none"> ● フローリングの色落ち(不注意で雨が吹き込んで発生したものなど) ● 冷蔵庫下のサビ跡 ● 引越し作業で生じたひっかきキズ
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 網戸の張り替え(破損等はしていない) ● 全体のハウスクリーニング 	<ul style="list-style-type: none"> ● 飼育ペットによる柱等のキズや臭い

図表2 設備等の経過年数と入居者の負担割合



ではありません。経過年数によるクロスの残存価値に基づき、双方の費用負担の割合が決まります。ガイドラインによると、クロスは6年で残存価値が1円になるので、例えば入居後7年を経過していた場合、入居者の故意・過失が認められても、入居者が負担するのは1円ということになります。カーペットやクッションフロアも6年で残存価値は1円にな

また、入居者の原状回復義務の範囲を広げる特約をつける場合、抽象的な記載では効力が認められません。「クリーニング費用3万5000円」といったように、入居者が負担する金額まで明確に記載しておいた方が良いでしょう。

トラブルを未然に防ぐために

原状回復の費用負担に関するトラブルを未然に防ぐための対策として、入居前の部屋の状態がわかる写真を撮影しておきましょう。退去時、通常の使用を超える損耗の有無を判断する材料として使うことができます。また、室内の部位ごとにとどの程度の傷や汚れがあるかを、確認リストを作って記録として残しておくこともおすすめです。国土交通省のホームページに確認リストの見本があるので、それを使用しても良いでしょう。

ります(図表2)。

割安な10年契約も廃止の方針で最長5年契約に 22年10月から火災保険料が 実質値上がりする見込み

2022年10月以降に契約するものを対象に、
火災保険料が実質的に値上がりする見込みです。大きく変わる主な2点についてまとめましたので、
この機会にご自身の物件の加入状況を改めて見直してみましよう。



値上がりの背景には、台風や豪雨等の自然災害による保険金支払いの急増という事情があります。火災保険料を決定する際の目安になる「参考純率」が改訂され、全国平均で10.9%引き上げられました(※)。これにより、火災保険料も値上げになる見通しです(一部下がる地域もあり)。

また、割安な10年契約が廃止の方針となり、最長5年になる見込みです。保険料は長期契約になるほど割安になるように設定されるため、10年契約が廃止され5年ごとの更新になると、保険料改定の影響を受けやすくなります。トータルを支払う額が増え、実質的な値上げになるでしょう。

参考純率引き上げにより、
火災保険料も値上がり

※全ての契約条件(都道府県、構造、築年数、補償内容等)の改定率の平均

✓ CHECK! /

火災保険参考純率 改定率の例

建物構造および都道府県の別に、保険金額を建物2,000万円、家財1,000万円とした場合の改定率

	M構造		T構造		H構造	
	都道府県	改定率	都道府県	改定率	都道府県	改定率
築5年未満の例	東京都	+1.7%	東京都	▲0.6%	東京都	+3.3%
	大阪府	+15.3%	大阪府	+15.6%	大阪府	+24.6%
	愛知県	+4.5%	愛知県	▲2.1%	愛知県	+3.8%
	都道府県	改定率	都道府県	改定率	都道府県	改定率
築10年以上の例	東京都	+7.3%	東京都	+3.2%	東京都	+5.9%
	大阪府	+21.5%	大阪府	+22.4%	大阪府	+30.9%
	愛知県	+9.3%	愛知県	+2.2%	愛知県	+7.6%
	都道府県	改定率	都道府県	改定率	都道府県	改定率

※M構造：耐火構造(鉄筋コンクリート造等)の共同住宅、T構造：M構造以外の耐火構造の建物、準耐火構造(鉄骨造等)の建物、
H構造：M、T構造以外(木造)の建物

出典：損害保険料算出機構「火災保険参考純率改定のご案内」