

-----契約終了時の原状回復義務の考え方-----

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」

（財）不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

1. 賃借人の原状回復義務

標準的な契約書では、賃借人の通常の使用による損耗 以外の損耗のうち、原状回復義務があるものは についてのみに定めている。

ガイドラインでは理解しやすいよう次の3つで区分している。

建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）

賃借人の通常の使用により生ずる損耗（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
つまり、 のみを賃借人が負担すればよいことと定義している。

しかしながら、 と の判断基準が曖昧であるため、具体例をあげて一定の判断とする。

2. 負担区分と具体例

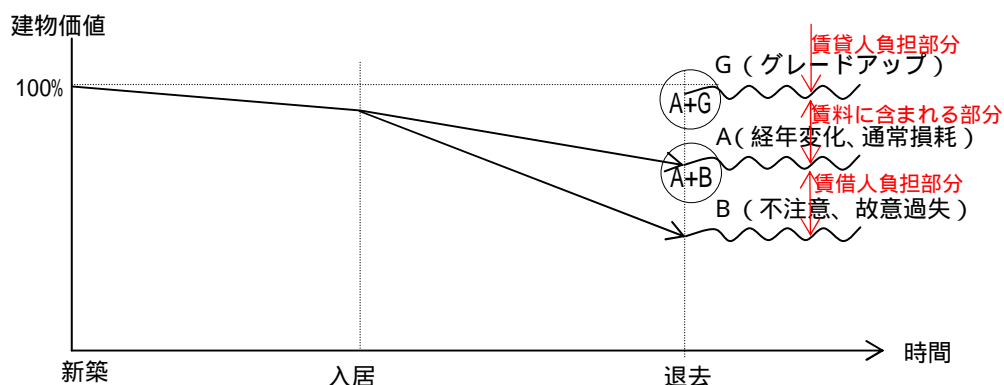
建物価値の減少ととらえられるもの

A：賃借人が通常の使い方をしていても発生すると考えられるもの

B：賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの（明らかに通常使用の結果とはいえないもの）

A + B：基本的にはAだが手入れ清掃が不十分で管理が悪く損耗等が発生、増大したもの

A + G：基本的にはAだが建物価値を増大させることとなるもの



以上 B 及び A+B 部分が賃借人の負担部分として考えられるものであろう。

原状回復に含まれないものとは

通常の使用により損耗した、畳・障子・カーペットやクロスなど。これらは判例上原状回復に含まれないと認められているケースが多くあります。また長期間の賃借においては、

壁について冷蔵庫の排気跡、家具の跡や畳のすれた跡なども、通常使用による損耗として認められています。

よって、次の入居者を確保する目的で行う設備の交換や化粧直しなどのリフォームやクリーニングは、原状回復に含まれません。

原状回復に含まれるもの

物件に改造などを加えた場合、例えば、建物に取り付けた棚などがあれば、取り除かなければなりません。また通常の使用でも、部屋に生じた結露を放置したことにより拡大したカビ・シミや、クーラーからの水漏れを放置したことによる壁の腐食、風呂・トイレ・洗面台等の水垢などは、責任を問われる場合があります。