

賃貸住宅退去時の原状回復について

国土交通省（旧建設省）発行の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では建物の損耗等について、「賃借人の通常の使用により生ずる損耗」については原状回復義務がないとし、通常損耗か否かについて一定の判断を加えています。その中で今回は、床及び、壁・天井についての損耗・毀損の事例（通常、一般的な例示）をご紹介します。

【 床(畳・フローリング・カーペットなど) について】

・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に行うもの）

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、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。

・フローリングワックスがけ

ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、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と考えられる。

・家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡

家具保有数が多いという我が国の実状に鑑みその設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。

・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）

日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、賃借人には責任はないと考えられる。（賃借人が通知義務を怠った場合を除く）

・カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ

飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は賃借人の負担により実施するのが妥当と考えられる。

・引越し作業で生じたひっかきキズ

賃借人の善管注意義務違反または過失に該当するケースが多いと考えられる。

・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）

賃借人の善管注意義務違反に該当するケースが多いと考えられる。

・キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ

キャスターの転がりによるキズ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発生させた場合は賃借人の善管注意義務違反に該当するケースが多いと考えられる。

【 壁、天井(クロス)について 】

・タバコのヤニ

喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反にあらず、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ると考えられる。

・テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）

テレビ、冷蔵庫は通常一般的な生活をしていく上で必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。

・壁に貼ったポスターや絵画の跡

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る。

・エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡

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上で必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗と考えられる。

・クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）

畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられる。

・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）

ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範囲のものであり、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る。

・台所の油汚れ

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る。

・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ

結露は建物の構造上の問題であることが多いが、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る。

・クーラー（賃貸人所有）から水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食

クーラーの保守は所有者（賃貸人）が実施すべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、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る。

・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）

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て深く、範囲も広いため、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る。

・クーラー（賃借人所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食

クーラーの保守は所有者（この場合賃借人）が実施すべきであり、それを怠った結果、壁紙を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられる。

・天井に直接つけた照明器具の跡

あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、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る。

以上「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」より抜粋

昨今の退去時の原状回復をめぐるトラブルの情勢を鑑み、適正な取り組みをしっかりと行っていくことが、入居者への安心に繋がり、新たな入居者獲得へと繋がっていくのではないのでしょうか。

オーナーの皆様にとりましては、これから敷金の清算が最も多い時期を迎えます。特にご自身で敷金の清算をなされているオーナー様につきましては、上記内容について、賃借人の原状回復義務を判断される際の参考にしていただければと存じます。

(株)学生ハウジング 産大正門前店
TEL 075-724-9000 担当 鈴木