

## 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」では居室の損耗等について、「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。これらの主な内容につきましては、本誌面におきましても過去に掲載させていただいておりますので既にご承知かと思いますが、改めてご紹介させていただきます。原状回復作業におきましては、この「ガイドライン」に従って実施することが求められています。

### 国土交通省のガイドライン（一部抜粋）

	賃貸人の負担 (誰が使っても通常生じる損耗)	賃借人の負担 (使い方がよくなかったために生じた損耗)
床	<ul style="list-style-type: none"> <li>・畳表替え（日焼けによる退色）</li> <li>・フローリングワックスがけ</li> <li>・家具の設置による床・カーペットのへこみ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引越作業でのひっかき傷</li> <li>・フローリングの色落ち (不注意で窓を閉めなかったために雨が吹き込んで生じた場合など)</li> </ul>
壁・天井のクロス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日焼けによる退色</li> <li>・ポスターの跡</li> <li>・タバコのヤニ</li> <li>・テレビ、冷蔵庫などの設置による黒ずみ（電気ヤケ）</li> <li>・画鋸、ピン穴 (下地ボード取替が不要な程度)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・結露を放置したためにより拡大したシミ、カビ</li> <li>・台所の油污れ (手入れが悪いために付着したもの)</li> <li>・くぎ穴、ネジ穴 (下地ボードの取替が必要な程度)</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴槽、風呂釜の取替 (破損なしの場合)</li> <li>・ハウスクリーニング</li> <li>・鍵の交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不適切な手入れや誤った用法のために生じた設備の破損</li> </ul>

### ハウスクリーニング費用に関するお願い

ハウスクリーニング費用に関しては、これまでは賃借人負担が考え方の主流でしたが、上記のガイドライン或いは各種の判例でも既に示されておりますように、**一定範囲以上の汚損がなければ賃貸人負担とする**、という考え方に移行しつつあります。弊社としましても出来る限り、これに沿って実施していかなくてはならないと考えております。

弊社の現状での方向性と致しましては、段階的に実施するという事で、まずは、家主様と賃借人との折半というところから移行をさせていただけないかと考えております。弊社にて居室内の原状回復作業をはじめ、ハウスクリーニング業務を代行させていただいているオーナー様につきましては、また個別にご説明並びにお願いをさせていただきますのでよろしくお願い致します。また、自身で実施されているオーナー様につきましても、出来る限りこの内容に沿って業務をすすめていただきますようお願い致します。

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。