



1993年から全国賃貸住宅新聞社が主催しております賃貸住宅フェアが、インテックス大阪にて9月29、30日に開催されました。今年の来場者数は6,966名で、(全国賃貸住宅新聞社ホームページを参照)昨年、一昨年の来場者数は、それぞれ8,220名と10,774名だったので、大幅に減少していました。今年は管理事業部の知識の蓄えとオーナー様への提案内容の拡充をテーマに吉久と北川が会場に足を運びました。そこで聞いてきたセミナーについてレポートします。

## セミナー①

**原状回復における注意点**  
**入居者はこんな主張をやってくる**

武智総合法律事務所、清水 将博弁護士  
のセミナーに参加しました。

管理の現場では、入居者との原状回復のトラブルは、相変わらず発生しています。今回、実務上で、こうしたトラブルになるケースに直面した時、どう対応すればオーナーさまにとってベストなのか?を判断出来る事例を吸収できればと思い受講してみました。

### 1. そもそも原状回復とは?

原状回復のトラブルの要因は、賃貸人と賃借人間の認識の違いにあると考えられますので、まず原状回復の考え方を理解しておく必要があります。原状回復に関してまとめられた「国土交通省ガイドライン」が基準になります。

### ◆国土交通省ガイドライン◆

「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、毀損を復旧すること」と定義しその費用は賃借人負担としました。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるものとした。

退去時において、賃貸人・賃借人どちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがあります。

こうした退去時における原状回復をめぐるとらぶるの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめたものであり、平成16年2月及び平成23年8月には、裁判事例及びQ&Aの追加などの改訂を行っています。

(※国土交通省HP抜粋)