

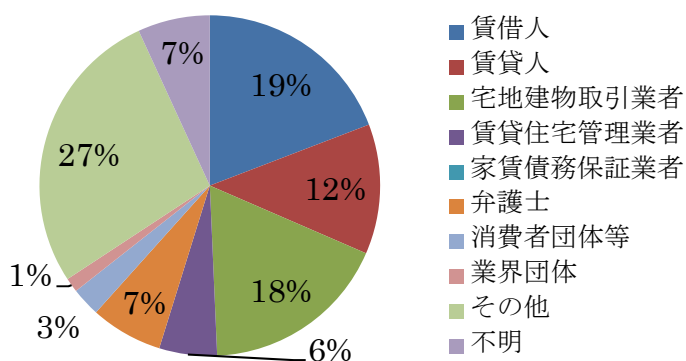
「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」に関する 意見募集について（主な意見）

（意見募集期間：H23.6.28～H23.7.15）

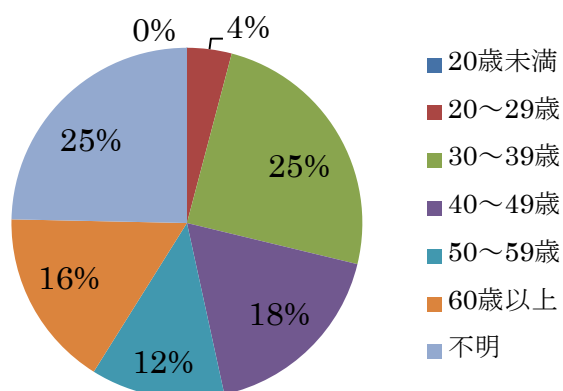
1. 意見提出者について

意見提出者の属性等については下記のとおり

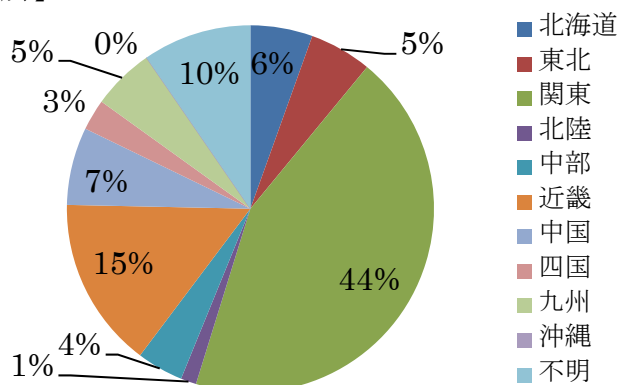
【意見提出者の属性】



【年齢】



【住所】



2. 提出意見について

提出された意見は、「特約について」、「残存価値について」、「フローリングの部分補修について」等と多岐にわたっている。その主なものは以下の通りである。

① 特約について（意見数2）＜6ページ＞

（意見）

通常損耗に関する修繕費用も特約を明確にしておけば賃借人に負担してもよいという「例外」論が原則というか、全面に出ているように思える。

（考え方）

特約について、「例外」を「原則」のようにあつまっているのではなく、特約を結ぶ際は、最高裁判例に示されるように明確な合意が必要とされるということを強調している。また、別表3においても、契約時に賃借人・賃貸人双方で原状回復のルールについて合意したうえで、あくまで例外として特約を結ぶようにしている。

② 残存価値について（賛成意見数8、反対意見数8）＜12ページ＞

（意見）

クロス、設備等の償却年数経過後の残存価値を10%から1円としたことについて、賛否両方の意見があった。

反対意見には、賃借人のモラルハザードに対する懸念を理由にしているものが多かった。

（考え方）

賃借人のモラルハザードについては、「経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを賃借人は留意する必要がある。」との考え方を明記しているところであるが、さらに考え方がわかりやすくなるよう記述を加えることとする。

（意見）

「法人税法の減価償却資産の考え方」に基づいて経過年数の考え方が示されているが、ガイドラインの公表から10年以上経過した状況において、設備等の品質も向上していることから6年ないし8年で残存価値が1円となるような考え方自体を再考する必要があると考える。

（考え方）

経過年数の考え方については、引続きに検討していく必要があると認識している。

③ フローリングの部分補修について（意見数5）＜14ページ＞

（意見）

フローリング等を部分補修する場合に、経過年数を考慮しないこととしているが、これが許容されるのは、部分補修の価額が、全部補修をした上で経過年数を考慮して算出される賃借人が負担することとなる補修の価額を下回る場合に限られることを明示すべきである。

（考え方）

フローリングについて常識的には部分補修が、全体を補修したものより多く費用がかかるとは想定しづらいことと、部分補修するたび毎に全体補修の見積を作成することを義務づけることは事務負担が膨大となってしまうため、本文上に明記することは避けた。当然のことながら、部分補修の費用が、経過年数を考慮した全体補修の費用を上回ることが明らかな場合は、当事者同士で調整することを妨げるものではない。

④ 襖紙等の取扱いについて（意見数4）＜14ページ＞

（意見）

襖紙や障子紙、畳表について、賃借人が毀損等を発生させた場合、賃借人が負担するのは賃貸人の実損であり、交換時期等を考慮して、具体的な損害額が評価されるべきであるから、新品の価値を全額賃借人が負担するとの前提は誤りであると考えられる。このため、襖紙、障子紙、畳表について、経過年数（入居年数）を考慮しないものとし、かつ、その張替え費用等を賃借人の負担とするのが妥当であるとの記載は、削除すべきである。

（考え方）

襖紙や障子紙、畳表は、一般的に消耗品という扱いになっており、新品に取り替える必要はなかったにもかかわらず、毀損したおかげで取り替えざるを得なくなった場合は、交換費用をその原因者たる賃借人が負担するのが妥当であると思われる。一方、実務上、大家側が必要経費として会計処理し、大家負担として処理しているケースも多いことから、このようなケースも明記することとしているところである。

⑤ キャスター付のイス等によるフローリングのキズ（意見数14）

＜17ページ＞

（意見）

キャスター付のイス等によるフローリングのキズ、へこみが削除されているが、高齢者専用賃貸等においては、車いす等を使用することが想定されており、また生活スタイルの変化により、キャスター付きのイスを利用することは通常の使用といえることから、この項目はA欄に移記すべきである。

(考え方)

「フローリングのキズ」については、検討会でも議論があり、実務上原状回復の対象としているケースも少ないこと、また、現在では質の良いフローリングが汎用していることなどから、利用実態等を個々に判断すべきものとしていずれの負担とすべきかを確定的に記述することは避けたものである。

⑥ タバコ等のヤニ・臭いについて（意見数7）＜18ページ＞

(意見)

タバコ等のヤニ・臭いについて、契約で禁止されていない限り、室内の喫煙は通常使用の範囲内の行為であり、一般的にタバコのヤニ臭いは通常のクリーニングで除去できる。通常のクリーニングで除去できない頑固なヤニ臭いは格別、そうでない限りは通常損耗と判断されるべき。したがって、AからBに移記すべきではない。

(考え方)

喫煙者の減少、喫煙に関する社会情勢等にも鑑み、タバコのヤニ及び臭いが原則として通常損耗の範囲内であるとの考え方から離れ、むしろ、使用実態によっては、賃借人の負担となることがある旨を明確にするように内容が変更したものである。さらに、賃貸物件が禁煙とされている場合、喫煙は用法違反となることが、明記されている。

⑦ フローリングの張り替えについて（意見数3）＜22ページ＞

(意見)

フローリングについて、途中でフローリングを張り替えた場合は、その後の負担割合はどのように考えるのか。建物の経過年数と連動して経過年数を判断することは、貸主にとって重大な不利益となりうるので、建物の経過年数と連動するのではなく、フローリングの耐用年数を設定するか、建物でなく、張り替えた時期から計算しなおすなどの軌道修正が必要。

(考え方)

建物の耐用年限の途中でフローリングの全面張替を行った場合には、張替を行った時点の価値を100%として、当該建物のもともとの耐用年数で、残存価値が1円になるような直線を想定し、賃借人の負担割合を算定することになる。（耐用年数の適用等に関する取扱通達1-1-2）

⑧ 目安単価について（意見数5）＜6ページ、27ページ＞

（意見）

原状回復工事施工目安単価について、単価は将来的に変動し、仮に契約時の単価よりも市場単価が高くなっている場合、逆にクレームの材料になってしまうので、単価までは契約時に添付する必要は無いと思われる。

（考え方）

単価は、あくまでも目安であり、契約時点において、負担割合の概算額を借借人・貸貸人の間で認識するためのものである旨で、原案よりもさらに強調するよう修正する。