



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP（ファイナンシャルプランナー）の方々に教えていただきます。

株式会社 ムーラン

パートナー
ファイナンシャルプランナー（CFP®）

栗原 良明 Yoshiaki Awahara



<プロフィール>

1979年、青森市生まれ。
青森県立青森高校、日本大学経済学部経済学科卒。
株式会社大塚商会にて勤務後、ファイナンシャル・プランナー(CFP)資格を取得。
各企業・団体・専門学校にてマネーセミナー、FP講座、就労支援のセミナー講師として活動。ライフプラン、生命保険、資産形成など、お客様目線での相談業務も手掛ける。
FPエデュケーションズ青森、代表。

第28回
民法改正と賃貸住宅の
敷金・原状回復

平成29年5月26日、民法（債権法）改正法案が成立しました。民法が制定されてから実に120年ぶりの大改正となり、社会・経済の変化への対応、わかりやすさを念頭においた改正になっているようです。

賃貸借契約について見てみると、敷金は「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃借人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃借人に交付する金銭をいう」と定義されました。敷金の返還義務についても明文化され、賃貸借終了時の原状回復義務については、「賃借人は、賃貸物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化は除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を現状に回復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない」とし、経年劣化、つまり月日が経って自然に損耗したものは現状回復の義務外ということになりました。

国土交通省が取りまとめた『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』では、「原状回復とは、居住人の居住、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」と定義されており、今回の改正もこ

のガイドラインの内容に沿っていると言えるでしょう。

では、どのような場合に原状復帰のために敷金等で負担をしなければならないかというと、建物や設備の自然的な劣化や損耗（経年変化）や、賃借人が通常の使用をしていても発生する損耗を除く、“明らかに通常の使用の結果によるものといえないもの”が借り手の負担となります。

明らかに通常の使用の結果によるものと言えない事例、原状回復のために入居者の負担になる事例を見てみましょう。

【床】

- ・カーペットに飲み物をこぼしたことによるシミ・カビ
- ・冷蔵庫したのサビ跡、引越作業で生じたひっかきキズ
- ・賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによる畳やフローリングの色落ちなど

【壁・天井・クロス】

- ・台所の油污れ
- ・結露を放置したことより拡大したカビ・シミ
- ・タバコ等のヤニ・臭い
- ・重量物をかけるために壁などにあけた釘穴・ネジ穴で下地ボードの張替が必要なものクーラー（賃借人所有）から水漏れして放置したために腐食した壁
- ・落書き等の故意による毀損など

【襖、柱など建具】

- ・飼育ペットによる柱等のキズ・臭いなど

【設備、その他】

- ・ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ
- ・風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等

原状回復のために敷金から支払われている例を見ていると、明らかに借り手の使い方

に問題がある場合に負担しなくてはいけなくなるのがよくわかります。シミやカビは、汚れた部分を放置しておいたことによるもので、すし、油污れなども普段からしっかりとキレイにしておく習慣がついていれば...という類のものでしょう。

掃除が嫌い！ですとか、なかなか仕事が忙しくて掃除ができない、など理由もいろいろあると思いますが、普段からの何気ない行動と対応が後々のトラブルを回避することになりますので、生活する上では「こまめに」がキーワードになりそうです。換気扇、グリル、ガス台の油污れはこまめに落とす、冬場に結露が発生しやすいのであればこまめに窓を拭くようにする、お風呂の水垢は放置しておくとなかなか取りづらくなるのでこまめに洗剤を使い掃除するなど、掃除も楽しみながらできるような工夫をしてみたいものです。家の中がキレイになっていると心もスッキリします。

賃貸住宅を退去する際には、借り手も貸し手もトラブルなく、気持ちよく契約を終了させたいですね。賃貸住宅はあくまでも貸し手である大家さんからお借りしているもの。今回の民法改正で明文化されたことも踏まえた上で、これから新しく賃貸住宅を探し入居される際には、後々のことも考えた新生活を送れるようにして欲しいと思います。



FP（ファイナンシャルプランナーとは）？

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

不動産の売買、賃貸、管理
ご相談下さい。
相続対策や有効活用法の提案など
総合的にサポートします。

(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号



〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日
■TEL : 017-718-2741 ■FAX : 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail moulin@basil.ocn.ne.jp

