



# 司法書士がお答えします

Answer 司法書士 宮城 匠(司法書士法人 匠事務所)  
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

## 敷金はどのくらい戻ってくるか (後編)



このたび分譲マンションを購入したので、今住んでいるアパートから引っ越す予定です。アパートを借りる時に差し入れた敷金を引越費用に充てようと思っっています。いつ、どのくらい戻ってくるのでしょうか。

覧できます)から、具体的な事例を見ていきます。このガイドラインはトラブル防止のため、貸す側である大家さんや仲介・管理する宅建業者さんにも知っておいていただきたい内容です。

### 1 物件確認の徹底

原状回復するにしても、まず、現状がどうだったかを知る必要があります。明け渡す時に、「これは借りた当時からこうだった」と言っても、水掛け論になり、問題解決に時間がかかってしまいます。したがって、貸す側と借りる側が入居時と退去時に立ち会い、物件について確認し合うことが重要です。

要はありません。これに対し、故意・過失、賃借人としての注意義務違反による損耗については、賃借人に原状回復義務が発生します。どこまでが、通常の使用による損耗かは、物件の仕様や個性によって異なりますが、ガイドラインで紹介された主な例は以下の通りです。

#### ①通常の使用による結果と考えられるもの

- 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡
- 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)
- テレビ、冷蔵庫等の後面壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)
- 壁に貼ったポスターや絵画の跡
- エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡
- クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)
- 地震で破損したガラス
- 鍵の取り替え(破損、鍵紛失のない場合)
- 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)

- つききキズ
- 畳や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)
- 落書き等の故意による毀損
- クレーラー(賃借人所有)から水漏れし、放置したため壁が腐食
- 天井に直接つけた照明器具の跡
- 飼育ペットによる柱等のキズ・におい
- 鍵の紛失、破損による取り替え

### 3 まとめ

何度も申し上げますが、すべての物件について右記の事例が当てはまるものはありませんし、損耗の一部についてのみ原状回復義務が生じる場合もあります。しかし、ガイドラインは有識者で作成されており、これら事例の根拠も論理的に示しています。

とかく、原状回復が争いになるケースでは、双方が感情的になってしまふことで、なかなか問題解決が図れない事例が多々見受けられます。双方が理論的に話し合い、円満な解決を図るためにも、ガイドラインは有効です。

## Answer

前回(2月10日号)は、敷金の性質について説明しました。要は敷金がどのくらい戻ってくるかは、賃貸物件を明け渡す際に「どのくらい原状回復する必要があるかの問題」に尽きるということでした。

今回は、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下、「ガイドライン」)国土交通省住宅局ホームページで閲

### 2 原状回復義務

ガイドラインでは、「通常の使用による損耗」については賃借人に原状回復の義務はないと考えています。通常の住まい方、使い方をしているれば避けられない経年劣化は、原状回復する必

#### ②通常の使用による結果と

- 引越越し作業で生じたひ