



賃貸物件の原状回復について

経年劣化を考慮せず賃借人へ原状回復義務を命じた裁判例



賃貸物件の賃借人の退去後の原状回復については、国土交通省により「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が示されて以降、このガイドラインによる賃借人の負担の考え方が賃貸管理・裁判実務で通用しています。すなわち、このガイドラインでは、壁のクロス、フローリング、襖、流し台といった貸室内の設備の原状回復においては、賃借人の過失で破損したものであっても、ガイドラインにおいて想定されている経年変化の年数を経過している場合、これらの原状回復費用は、賃借人ではなく賃貸人において負担すべきもの、ということになっています。

しかし、例えば賃借人側の故意や著しい過失（例えばタバコの不始末で火災を発生させ、これにより室内全面の工事が必要になってしまった場合等）により、室内の全面的な原状回復工事が必要となってしまう場合にも、上記のガイドラインの考え方が適用され、耐用年数を経過していたものについて賃借人は原状回復の負担を全く負わないのでしょうか？ この点が問題となったのが、東京地方裁判所平成 28 年 8 月 19 日判決の事例です。

この事案の概要を簡単に説明しますと、賃貸マンション（築 46 年）の一室で、賃借人がタバコの不始末により火災を発生させてしまい、その室内全面が燃えて完全に使えない状態になってしまいました。このため、部屋に居られない賃借人は退去しました。この火災の修繕のために、賃貸人は、フローリング、給排水設備、電気やガス設備の補修費用として 143 万円を要することになってしまいました。そこで、この費用を賃借人に請求したところ、賃借人は、「自分はこの物件に 19 年賃貸で住んでいる。築年数も相当経っており、国交省の原状回復のガイドラインによる経年劣化の年数を既に経過しているのだから、この分は賃貸人が負担すべきだ」と反論して、支払いに全く応じませんでした。賃貸人側としては、「賃借人の著しい不注意で一室が丸々使えなくなってしまったのに、その原状回復費用を全て賃貸人が負担しなければならないというのは全く納得できない」ということで訴訟に踏み切ったというのがこの事例です。では裁判所はどのように判断したのでしょうか？

この事案では、裁判所は、「通常使用により生じる程度を超えて貸室内の設備を汚損又は破損したと認められる場合、国土交通省のガイドラインの考え方が本件に及ぶか否かにかかわらず、賃借人は、貸室内の設備等が本来機能していた状態に戻す工事を行う義務があるというべきである。」と述

べて、ガイドラインの考え方を適用すべきかどうかを問題とせずに、原状回復について賃借人の責任を認め、工事費用の請求を認めました。なぜ、裁判所はこのような判断をしたのか、その理由については以下のように述べています。

「賃借人は、本件火災前の劣悪な使用方法及び本件火災により、通常使用により生じる程度を超えて 201 号室の設備を汚損又は破損したと認められる」「ガイドラインの考え方が本件に及ぶか否かにかかわらず、賃借人は、通常使用していれば賃貸物件の設備等として価値があったものを汚損又は破損したのであるから、201 号室の設備等が本来機能していた状態に戻す工事を行う義務があるというべきである。」

裁判所がこの事案でガイドラインの考え方の適用の可否を問題としなかった根拠は判決文からは明確ではありません。しかし、国交省のガイドラインでも、「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い」「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。」と述べられています。この点について、具体的な場合の例示として

「経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す。例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、賃借人の負担となることがあるものである。」と述べられています。

上記で述べられているような経年劣化を考慮しない原状回復義務が賃借人に認められる場合というのは、個別のケース毎の判断となる問題ですので、この裁判例はその一つの事例を示すものとして参考になります。なお、この裁判例では、工事費用の他、「原状回復工事が完了するまでの間、当該貸室を他に賃貸に出すことができなかった」という逸失利益も認め、賃料 7 カ月分の損害も認めていますので、この点も参考になるところです。

こすぎ法律事務所 弁護士 北村亮典

※ 2022 年 2 月 15 日時点の法令等に基づいて書かれています。



賃貸業界のニュースから

2021年貸家着工戸数にみる最新の賃貸住宅トレンド

2021年度の賃貸住宅供給が前年比で増加

2021 年度（21 年 4 月～ 22 年 3 月）の賃貸住宅着工数が増えそうです。前年にあたる 2020 年度はコロナ禍の影響で大幅に減少しましたが、21 年度は 108.9%増の 33 万戸になるという予測を矢野経済研究所（東京）が 2 月 22 日発表しました。同研究所は「従来から資産活用を目的とした賃貸住宅へのニーズは底堅く、主要な賃貸住宅事業者による資産活用提案が継続して行われていることにより、2021 年度の貸家新設着工戸数は持ち直す」と予想しています。2021 年はウッドショックと呼ばれた建築用木材の高騰がありましたが、この逆風をはねのけて賃貸住宅着工数が増加しそうなことに驚きの声も上がっています。



環境配慮型の賃貸住宅に注目

新築賃貸住宅の供給増だけでなく、新しい入居者ニーズを受けた新商品開発も進んでいます。賃貸住宅建築を通じて見えてくる、入居者トレンドを紹介します。まず、賃貸住宅開発の現場では、環境問題への取り組みが進んでいるようです。なかでも、生活による環境への影響を軽減する ZEH（ゼッチ、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略）が注目されています。ZEH とは断熱性能を大幅に向上させた住宅です。大幅な省エネルギーを実現しながら再生可能エネルギーを使い、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指しています。今年 4 月からは、住宅の性能をわかりやすく示すための住宅性能表示制度が改正され、住宅選びの参考にする人も増えてくると思われます。大手ハウスメーカーを中心に、ZEH 仕様賃貸住宅の発売が相次いでいます。こうした「脱炭素化」は、賃貸住宅に限らず、あらゆる産業で世界的なトレンドになっています。「同じ賃貸住宅でも、環境への負荷軽減という目的や、社会貢献というビジョンを持つ賃貸住宅と、ただ建てるだけの賃貸住宅とでは、長期の賃貸経営の中で入居率にも差異が生じることになる可能性が高い」（矢野経済研究所）という予測も発表しています。もちろん断熱性能の高い住宅は寒暖差が少なく、光熱費も下がるとされており、入居者レベルで住みやすさが認知できれば、集客面で

の競争力も期待できます。今後は、このような商品開発が進んでいきそうです。

賃貸市場はコロナでどう変わるか

もう一つのトレンドはコロナ禍による生活様式の変化を捉えた賃貸住宅です。出社せずに自宅で働く在宅ワークの定着は賃貸住宅供給にどんな影響を与えているのでしょうか？ 矢野経済研究所は「在宅ワークが定着し、都心部から郊外へ住み替える層も一定数みられる」といい、郊外へ転出が起こっていることを認めています。一方で、「都心部の賃貸住宅の入居率が低迷しているということはない」としています。総務省統計によると在宅ワークの実施率は大企業が 69.2%、中小企業が 33.0%となっており、大企業の方が積極的です。大企業に勤める高所得層ほど郊外に住み替えるニーズが高くなっていることが予想されます。大手ハウスメーカーの一部では、狭い 2 ～ 3 帖のワークスペースを持つ賃貸住宅が開発されています。さらに、共働き夫婦の在宅ワークを意識して、2 つのワークスペースを標準仕様とする商品もでてきており、快適に働ける賃貸住宅の商品化が始まっています。郊外でも大企業の共稼ぎ夫婦を狙った高級路線の賃貸開発が進むと思われます。同レポートでも「アッパー層の入居者を開拓するような動きが加速する見通し」「郊外の賃料価格帯も上昇に転じるエリアが出てきており、コロナ禍での新しい生活様式の定着とともに、賃貸住宅の住まい方にも転換期が訪れている」とまとめています。



eスポーツに特化した賃貸住宅

コロナ禍の若者の行動変化も影響を与えています。外出を制限された若者を中心に、自宅で楽しめるテレビ（コンピューター）ゲームの市場が拡大。その中でも人気のゲームは e スポーツと呼ばれて、プレイするだけでなく、観戦できる娯楽となっています。こうしたゲーム市場の拡大を受けて、e スポーツのイベントを主催している企業のバサラ（仙台市）などが、ゲーム専用の設備付き賃貸住宅を始めました。今後は全国の賃貸オーナー、管理会社にも提案をしていくそうです。

供給過多の賃貸住宅市場ですが、コロナによる変化を捉えた新築供給は進んでいます。既存の賃貸住宅においては、満室経営のための情報収集がこれまで以上に大切になっているようです。

トラブルと空室は共通している!?

現場スタッフに「大家さんの収益を守るための賃貸管理」について話し合ってもらいました。

- A** 「空室とトラブルの多い物件は共通している」という意見があります。皆さんどう思われますか？
- B** 空室とトラブルの原因は別ものではないでしょうか。空室の原因は、立地、間取り、設備、築年数などの物件概要だったり、家賃や礼金やフリーレントといった募集条件などが大きな要因でしょ？
- C** 上手に募集されていないとか。笑
- B** 賃貸で起こるトラブルは、建物や設備に問題があるとか、渦中の人に原因があるケースが多いですよ。そもそも原因が異なると思いますけど。
- D** もし建物や設備の原因でトラブルが多く起きてるなら、それは解決しなければなりませんね。貸主さんは安心して暮らせる住居を借主に提供するのが義務ですから。一方で、そのようなトラブルの多い物件に入居したがる人はいませんから、それが空室につながる、とも言えますよ。
- C** でも建物・設備には寿命がありますから借主さんに迷惑をかけるトラブルをゼロにはできません。
- D** ゼロにはできないけど、借主さんの迷惑を最小にする努力は必要です。故障を未然に防ぐための点検や、事前の修理もできますから、やはりトラブル防止と空室とは無関係ではないでしょう。
- E** トラブルの多い物件は空室リスクが高いのは事実ですね。内見中にトラブルの要素を感じた人は決めてくれないし、入居してもすぐに解約されてしまいます。そこに因果関係はあると思いますね。
- A** 管理スタッフにとってトラブルと空室は大敵です。この2つに共通する因果関係とは何です？
- D** トラブルが多い物件の共通点は、「管理状態が悪い」ということです。集合ポストの周りに DM やチラシ等が散らばっている、自転車の置き方が整列されていない、ゴミ集積所に粗大ゴミが放置されている、玄関前の通路に雑誌や子供自転車のような私物が置かれたままになっている、共用部分が全体的に汚れている、などの状態です。
- C** 管理スタッフとして恥ずかしいことばかりです。
- E** いや、しっかり管理されていれば防げることです。だから「良い賃貸管理」が必要なんです。

- A** でも、なぜ管理状態が悪いことがトラブルの多い物件を生み出すのでしょうか？
- E** 良い環境で暮らしたいと望んで入居した人は、悪い管理の状態にはクレームを言うか退去してしまうでしょう。そこまでの意識がない方は、例えば、玄関前の通路に不要になった雑誌の束を置いている入居者がいて、それを誰も注意しないという現実を見たら、「ならば自分もいいかな」と、軽い気持ちで置き始めます。自宅内で邪魔な荷物を見なくて済みますし、スペースも空きますからね。それが蔓延していくことで物件全体が「だらしく」なっていきます。
- C** これは、入居ルールを守ることが苦手な人には好都合ですね。類は友を呼ぶといえますから。
- D** 家賃滞納などの悪質な借主にとっては、さらに好都合な環境になるかもしれません。家賃以外の督促状などの郵便物は見たくないで放置しても、誰も目に留めないでしょうから。
- C** ルールに無関心という環境は、犯罪者にとっても住みやすい条件になってしまうかも。
- A** そこまで言うと過剰に心配しすぎ、と思いますけど……。ただ、管理状態を悪くしたまま放置すると、我慢できない人は脱出して、容認できる人たちが残り、トラブルを増やし空室を増やすという、悪い循環は理解できます。
- D** 空室対策というと、家賃を下げる、お金をかけることを思い浮かべますが、行き届いた管理を継続することで、入居率の向上や、滞納やトラブルの少ない物件に育てていくことができますね。結果的に長く住んでくれる人が増えて、ますます入居率が高くなり、優良な入居者が集まるという、良い循環に転換することができます。
- A** 手前味噌の対談になってしまいましたけど、私たち管理スタッフの責任も大きいですね。
- E** 結論としてトラブルと空室には密接な因果関係があり、良い方向に持っていくには「適切なルールと管理」が必要、ということになりますね。
- D** それが、借主さんに長く住んでもらえるうえで最も効果のある手段です。



賃貸管理ニュース

4月

■発行日：2022.4.1 第10巻8号（通算116号）
 ■発行所：アパートマンション館株式会社
 茨城県取手市取手2丁目2-7 <http://www.apa-to.co.jp/>
 ■発行人：宮内 広明 TEL 0297-72-1181

記事1 弁護士が語る賃貸法律相談室

賃貸物件の原状回復について

記事2 賃貸業界のニュースから

2021年貸家着工数にみる最新賃貸住宅トレンド

記事3 管理スタッフからの現場レポート

トラブルと空室は共通している!?

4月の花 クレマチス

キンポウゲ科 花言葉「旅人の喜び」「精神の美」「策略」

クレマチスはつる性植物のため、日本の藤棚のように他の木などに巻きつきながらアーチ状に大きく成長していきます。その下にできた木陰で旅人が休息を取ったことから、ヨーロッパでは「旅人が快適に過ごせますように」との思いを込めて、宿の玄関にクレマチスを植えて旅人をもてなす習慣があったそうです。これが「旅人の喜び」という花言葉の由来です。イギリスではバラのパートナープランツとして「つる植物の女王」との呼び名で親しまれています。花名は「つる、巻き上げる」という意味のギリシャ語「klema」からきています。春から秋にかけて生育が旺盛で、どんどんとつるを伸ばしていく様を表しています。星形をしたクレマチスは風水的にも良いとされていて、中でも大輪種を南側に飾ると情熱が上がり社会成功に繋がると言われているそうですよ。英語では「旅人の楽しみ (Traveller's joy)」、イタリア語では「ごま塩ひげ」、フランス語では「乞食草」といった呼び名もあります。