

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改定

平成23年8月、国土交通省住宅局より「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改定版が公表されました。このガイドラインは、平成10年3月に賃貸住宅の退去時における原状回復の費用負担等のトラブルの未然防止と円滑な解決のために作成されたものです。その後、平成16年に改訂版が公表されておりましたが、今回記載内容の補足、Q&Aの見直しや裁判例の追加等が行われました。

今回の改定のポイントは下記の3点です。

① 原状回復条件様式の追加

契約時に契約書類に添付することをイメージした原状回復の条件（賃貸人・借借人の負担分担、借借人の負担範囲、原状回復工事目安単価等）に関する雛形の様式が追加されました。

→契約の前に、退去時の原状回復につき、より具体的な説明や合意が求められるようになりました。

② 経過年数による残存価値割合の変更

平成19年の税制改正で残存価値が廃止されたことを受け、耐用年数（壁紙は6年）満了後の借借人の負担が10%から1円に変更されました。

→耐用年数以上の期間居住した借主様へは、原則として、原状回復費用の負担を求められなくなります。

③ Q&A、裁判事例の追加

ガイドラインの運用等における具体的な事項のQ&A、及び、新しい判例21事例が追加されました。

詳細につきましては、国土交通省ホームページをご参照ください。