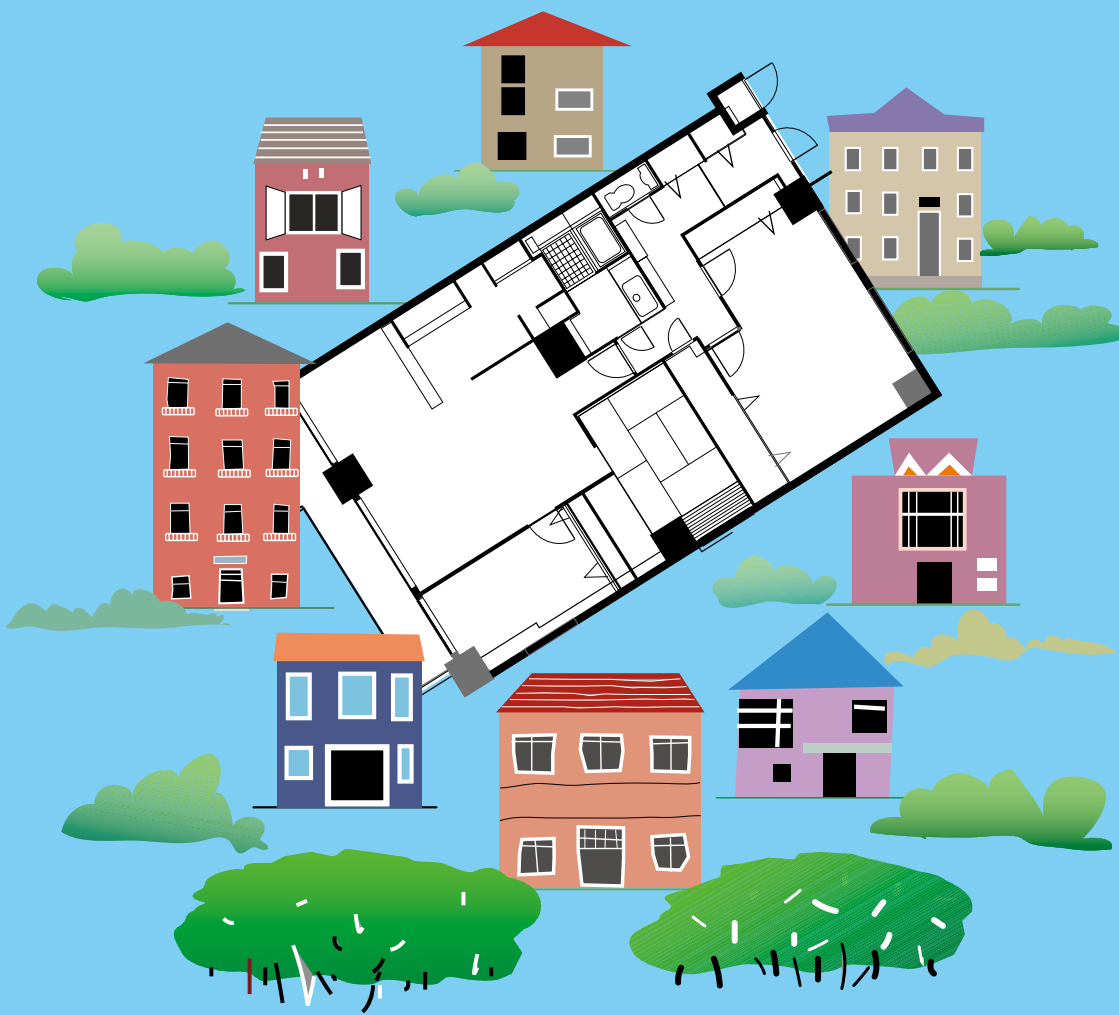


原状回復の てびき

賃貸トラブル予防ガイド
(居住用賃貸住宅)

【再改訂版】



「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」とは？

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」とは、トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのある方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、当時の建設省（現、国土交通省）が平成10年3月に取りまとめ公表されたものであり、近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方等について、トラブルの未然防止の観点からあくまで現時点において妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとしてとりまとめたものです。

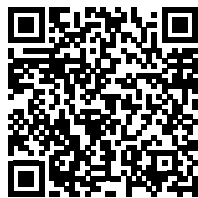
ガイドラインの公表から5年後の平成16年2月には裁判例の追加など所要の改訂が行われました。

その後も、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務を巡るものなど多様な問題が存在していたことから、平成23年8月に「契約書に添付する原状回復の条件に関する様式」や「原状回復の精算明細等に関する様式例」等の追加、残存価値割合の変更、Q&Aおよび裁判事例の追加など所要の再改訂が行われました。

「原状回復ガイドライン」は、あくまで負担割合等についての一般的な基準を示したもので、法的な拘束力をもつものではありませんが、民間賃貸住宅の退去時における原状回復にかかるトラブルの増加が続いており、トラブル解決の指針を示した原状回復ガイドラインが、具体的な事案ごとに必要に応じて利用されることが期待されます。

- 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」は、国土交通省ホームページで確認できます。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html



- 連帯保証人の極度額など改正民法に対応した「賃貸住宅標準契約書 平成30年3月版」は、こちらから。
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html
- 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインは、「居住用賃貸住宅」における原状回復の負担割合等の一般的な基準を示したものであり、店舗等事業用建物の賃貸借契約に関する原状回復を対象としたものではありません。

この冊子は、前半で「原状回復ガイドライン」の基本となるポイントをわかりやすく図解・解説しています。また、後半には、積雪・寒冷地特有のトラブルに関する注意点等について独自に記載しています。

賃貸トラブル予防の秘けつ

原状回復のポイントを教えます。

賃貸住宅でもっとも多いトラブルは「原状回復」。修繕費用が多額になるほど、入居者(借主)と、不動産会社、大家さん(貸主)との間の行き違いがトラブルに発展しています。三者の間で、原状回復の考え方や「負担の原則」を誤って捉えていたり、「住まい方のマナー」が欠けていたり、原状回復に対する理解不足・知識不足が大きな原因です。

この『原状回復のてびき』では、国土交通省が作成した「原状回復ガイドライン」の基本的考え方や仕組みを具体的に解説しました。実用的な入門書として皆さんの「なぜ?なに?」にお答えします。お手元に置いて、活用してください。

CONTENTS

●原状回復の考え方…

原状回復とは?	言葉の意味と賃貸契約で異なる? トラブルを未然に防ぐには…	2
原状回復をきちんと知る	「原状回復」の基本的な考え方 貸主負担と借主負担	4
修繕単位の原則	借主の修繕単位は最小に 修繕単位の一覧	6
経過年数の考え方	「経過年数による減価」で借主負担も変わる?	8

●原状回復ガイドライン…

一般的な修繕箇所の事例	こんな修繕箇所がチェックポイント	10
【床】 負担区分の具体例	畳の表替え、カーペットのシミ	12
【壁・天井】 負担区分の具体例	クロスの変色、くぎ穴・ネジ穴	14
【建具・柱】 負担区分の具体例	ベットがつけたキズ、網戸の張替え	16
【設備・その他】負担区分の具体例	鍵の取替え、ハウスクリーニング	18
入・退去の物件チェック	目で見て、確かめて、チェックリストに記入する!	20
物件状況チェックリスト	入居時・退去時の物件チェック一覧表	22

●北海道の場合は…

積雪寒冷地特有のトラブル①	使用者責任と所有者責任 水道凍結	24
積雪寒冷地特有のトラブル②	暖房器具の故障 結露とカビ 凍上	26

●お役立ちガイド…

よくあるトラブルQ&A	敷金はどんなお金? 善管注意義務とは?	28
キーワード索引	用語から探す	31

■賃貸トラブル相談窓口		32
-------------	--	----

原状回復とは？

言葉の意味(語義)と賃貸契約ルールで異なる？

賃貸住宅から引っ越す時、住宅の内装や設備等の「原状回復」は入居者の義務。契約書にも入居者の「原状回復義務」が謳われていることが一般的です。ただし、そこには国が定めた借主・貸主間の修繕費用の負担ルール(原状回復のガイドライン)があり、本来入居者に返金されるべき敷金すべてを原状回復費用に充てたり、全面改装費用まで追加請求したり、最近トラブルが急増しています。

原状回復って、な～に？

原状回復の語義

…本来の言葉の意味は、「初めのままの状態、もとのままの形に戻す」こと。

賃貸借契約での定義

…入居者の故意・過失や通常を超える使用等による損耗・毀損を復旧すること。

ところが！

ここが
大事！

原状回復のポイント

入居者には、退去時に内装・設備等の汚れ・破損を当初の状態に復元する義務はある。しかし、完全に入居前の状態に戻すことではない。

- ① 経年変化と通常損耗は原状回復義務の対象外
- ② 不注意や故意の破損は入居者負担で原状回復
- ③ 契約時点で負担割合のルールを決めることが大事
- ④ 負担範囲や費用の目安など「原状回復の条件」を、双方であらかじめ合意しておく

トラブルになりやすい敷金の精算

「敷金」は本来、入居者が家賃滞納や設備を破損したときに充てる預かり金です。不動産会社ではなく貸主が保管するもので、退去時に滞納分や設備の修繕費用等を差し引いて返還される。「修繕費用のどこまでを借主負担とするか」などで、トラブルが多い。

原状回復トラブルを未然に防ぐためには…

これまで

- 退去する時点で物件状況(修繕箇所等)をチェックしていた
- 退去後に、敷金精算と修繕費用の請求でトラブルが発生する



これから

- 入居時と退去時、セットで物件状況を確認する(借主・貸主双方が立会い)
※22～23ページ参照
- 事前に契約書の修繕特約をチェック
- 契約書に「原状回復の条件」様式を添付し、双方で合意することが重要
※修繕費用等で納得できない点は十分話し合いを!

原状回復ガイドラインにおける考え方 — 国土交通省住宅局

原状回復にかかるトラブルの未然防止と迅速な解決のための方策として、まず、借主の原状回復義務とは何かを明らかにし、それに基づいて貸主・借主の負担割合のあり方をできるだけ具体的に示すことが必要であるという観点から、「原状回復にかかるガイドライン」を作成したものである。

しかし、ガイドラインはあくまでも負担割合等についての一般的な基準を示したものであり、法的な拘束力を持つものでもないことから、ガイドラインのほかに原状回復トラブルの未然防止となりうるような、実務的な方策も不可欠である。

そこで、賃貸借契約の「出口」、すなわち退去時の問題と捉えられがちである原状回復の問題を「入口」、すなわち入居時の問題として捉えることを念頭において、入退去時の物件確認等のあり方、契約締結時の契約条件の開示をまず具体的に示すこととした。

こうした対応策を的確に採り入れ、貸主が借主に原状回復の内容を十分に説明し、正しい認識を双方で共有することにより、原状回復にかかるトラブルの未然防止が効果的になされることが期待される。

「原状回復」をきちんと知る!

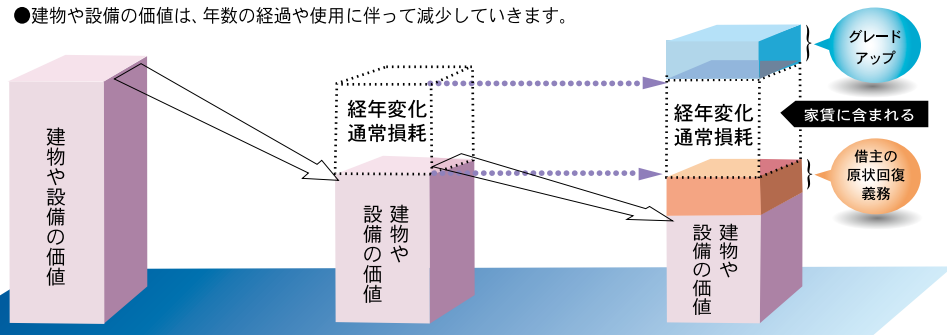
貸主負担と借主負担

トラブルを未然に防ぐ原状回復の考え方

賃貸契約で借主(入居者)に課されている「原状回復」義務は、退去するとき故意や過失、通常の使用を超える使い方をした場合など、借主の責任によって生じた住宅の損耗や傷などを復旧すること。

それ以外の経年変化・通常損耗は「借主が払う家賃に含まれる」という考え方のため、修繕費用は貸主負担(大家さん)となります。

●建物や設備の価値は、年数の経過や使用に伴って減少していきます。



入居時

▲建物価値の経過年数による変化(経年変化)のイメージ

※住宅用建物の法定耐用年数は、建物構造により違いがあります。
(例:木造モルタル造20年、鉄筋コンクリート造47年)

退去時

貸主(大家さん) 負担のポイント

経年変化や通常損耗は貸主負担

賃貸住宅の契約では、経年変化や通常損耗などの修繕費用は家賃に含まれているとされ、貸主が負担するのが原則です。

経年変化や通常損耗と見られる例

- ① 日焼け等による畳やクロスの変色
- ② 壁に貼ったポスターや絵画の跡
- ③ 家具の設置によるカーペットのへこみ

借主(入居者) 負担のポイント

原状回復義務は借主にあるが…

一般的な賃貸借契約書にある「契約終了で本物件を明け渡す場合、原状回復しなければならない」という条項は、契約締結時と同じ状態に回復することではありません。

借主の故意・過失と見られる例

- ① タバコによる畳の焼け焦げ
- ② 引越し作業による引っかきキズ
- ③ 結露を放置して拡大したシミやカビ

経年変化	通常損耗
時間の経過に伴って生じる損耗	通常の使用に伴って生じる程度の損耗

グレードアップは原状回復とはいえない

次の入居者を確保するために行う「設備の交換」や「化粧直し」などのリフォームは「経年変化・通常損耗」を復旧するための修繕であり、古くなった設備を最新のものに取り替えるなどグレードアップも、建物の価値を増大させることになるため原状回復とは異なる。これらは原則として貸主負担。

原状回復義務とは何か———国土交通省住宅局

建物の損耗等を「建物価値の減少」と位置づけ、負担割合等のあり方を検討するにあたり、理解しやすいように建物の損耗等を次の3つに区分した。

- ① 経年変化 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等
- ② 通常損耗 借主の通常の使用により生ずる損耗等
- ③ 借主の故意・過失等 借主の故意・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等

原状回復の定義

借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・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・毀損等を復旧すること

したがって、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、「③借主の故意・過失等」は借主が負担すべき費用と考え、他方、例えば次の入居者を確保する目的で行う「設備の交換・化粧直し」などのリフォームについては「①経年変化 ②通常損耗」の修繕であり、貸主が負担すべきと考えた。

このほかにも、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など当該借主と無関係な第三者がもたらした損耗等が考えられるが、これらについては借主が負担すべきでないことは当然である。

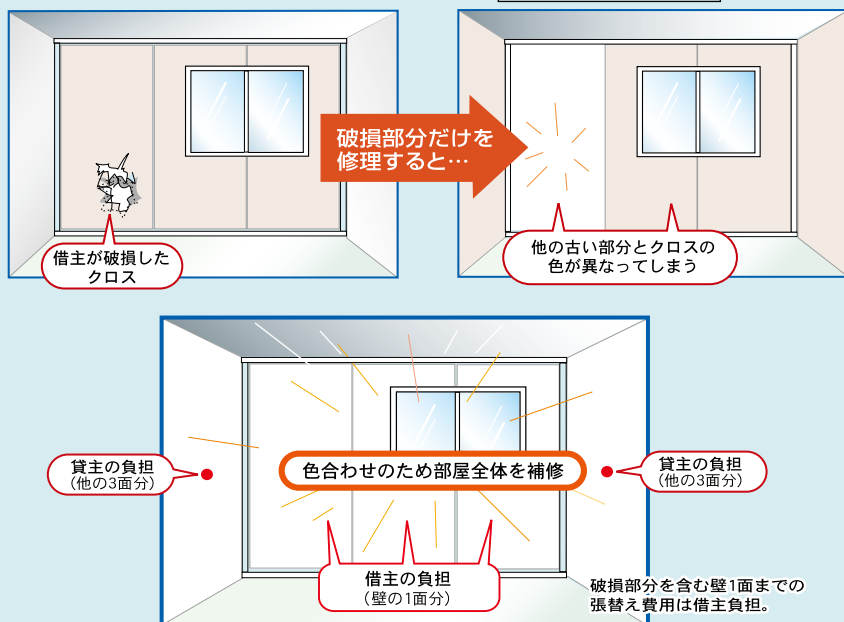
修繕単位の原則

借主負担は最小の修繕単位の

借主に課せられている「原状回復」義務は、故意・過失など借主の責任で生じさせた破損部分を元に戻すこと。その場合、可能な限り破損部分に限定し、補修工事も最低限度の施工単位が基本です。当然、費用負担についても補修工事の範囲のうち、借主負担部分に当たる最小単位に限定されます。

壁クロスの事例 借主負担は原則「㎡単位」だが、破損部分のみの補修が可能でも、一部補修だけでは色あせ部分との違いが目立ち、「建物価値の減少」が復旧されないため、破損部分を含む「壁の1面分」の張替え費用を負担することは妥当。

▼壁クロスを修繕する場合の負担割合 破損箇所が1ヵ所の場合



●グレードアップの負担割合

借主の原状回復でトラブルになることが多いのは、「破損部分と補修範囲に大きなギャップ」がある場合。壁クロスのケースでは、一部破損であっても他の面との色・模様合わせが必要なことから、部屋全体のクロスを張替えることになるが、これは「グレードアップ」に相当するため、部屋全体の張替え費用を借主負担とすることはできません。破損部分を含む「壁の1面分」が借主負担、それ以外の色合わせのための張替えは貸主負担。



原状回復義務で借主が負担する修繕単位

基本原則

- ①可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定する。
- ②補修工事が最低限可能な施工単位が基本。
- ③模様合わせ・色合わせのための補修は借主負担にできない。
- ④経過年数を考慮する場合、耐用年数経過後の残存価値は1円。

借主が負担すべき修繕単位		経過年数による負担の考え方
畳	原則1枚単位 毀損等が複数枚にわたる場合はその枚数分 (裏返しか表替えかは毀損の程度による)	畳表 消耗品に近いものであり、減価償却資産にない まないので経過年数は考慮しない。
カーペット クッション フロア	毀損部分 (単位なし) 毀損等が複数箇所にわたる場合は 当該居室全体	畳床・カーペット・クッションフロア 6年で残存価値1円となるよう負担割合を 算定する。
フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所にわたる場合は 当該居室全体	経過年数は考慮しないが、床全体を張り替えた 場合は建物の耐用年数を考慮して負担割合を 算定する。
壁 (クロス)	原則㎡単位 ㎡単位が望ましいが、借主が毀損させた箇 所を含む壁1面分までは張替え費用を借主 負担としてもやむをえない	壁(クロス) 6年で残存価値1円となるよう、 負担割合を算定する。
	ヤタ バコ や臭 等の 居室全体 部分補修は困難。 喫煙等により当該居室全体でクロス 等がヤニで変色・臭い付着した場合 のみ、当該居室全体の「クリーニング または張替え費用」の借主負担は妥当	
建具 (ふすま・柱など)	ふすま 1枚単位 柱 1本単位	ふすま紙・障子紙 消耗品であり、経過年数は考慮しない。
		ふすま・障子等の建具部分や柱 経過年数は考慮しないが、考慮する場合は建物の 耐用年数に応じて残存価値1円となるよう、 負担割合を算定する。
設備機器	補修部分または交換相当費用	耐用年数を考慮して、負担割合を算定する。 (新品交換の場合も同じ) ※おもな設備の耐用年数は9ページ掲載
鍵	補修部分 紛失の場合はシリンダー交換も含む	紛失した場合は経過年数を考慮しない。 (交換費用相当分を全額、借主負担とする)
クリーニング (ハウスクリーニング)	部位ごと、または 住戸全体 ※「通常の清掃」を怠った場合のみ	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは 「通常の清掃」を実施していない場合で、部位 もしくは 住戸全体の清掃費用相当分を全額、 借主負担とする。

※通常の清掃とは？ =ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去など

「経過年数・入居年数」の考え方

「経過年数による減価」で借主の負担割合も変わる？

建物や設備等の価値は、設置当初は新品でも時間とともに劣化、価値が減少します。これが「経過年数または入居年数による設備等の減価割合」の基本的な考え方で、借主（入居者）負担の修繕費用を計算する際に、基準となります。

経過年数による減価割合の考え方

「耐用年数6年」の設備は、新設時100%だった価値が3年後には約50%に減価するため、3年後に退去する場合、借主（入居者）の修繕負担割合は約50%を基準に算出。

新品または交換・補修時の価値を
100%=10万円とすると…

3年後の価値（経過年数3年）は
約50%=5万円になる

カーペットの
場合は…
（耐用年数 6年）

退去時の原状回復修繕費用が
6万円とすると…

借主の修繕費用負担額は
**6万円×50%=
3万円になる**

経過年数の考え方 ———— 国土交通省住宅局

修繕等の費用の全額を借主が当然に負担することにはならない。

なぜなら、経年変化・通常損耗の分は賃料として支払ってきており、貸主・借主間の費用負担の配分について合理性を欠くことになる。

また、経過年数1年で毀損させた場合と10年で毀損の場合を比較すると、修繕費の負担が同じでは借主相互の公平をも欠く。借主の負担は、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることが適当である。

基準となる指標 ⇒「減価償却資産の耐用年数等に関する大蔵省令」

**経過年数による
減価割合**

耐用年数6年のカーペットの場合、「6年で残存価値1円となるような直線または曲線」を描いて経過年数により借主の負担を決定する。年数が経つほど借主の負担割合は減少する。

**入居年数による
代替とは何か**

経過年数の考え方を導入した場合、新築物件以外は設備等によって補修・交換の実施時期はまちまちのため、経過年数のグラフを入居年数で代替する方式を採用。入居時点での設備等の状況に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用する。入居時点の状態でグラフの始点をどこにするかは、契約当事者が確認のうえ、あらかじめ協議して決定することが適当である。

設備などの経過年数グラフ

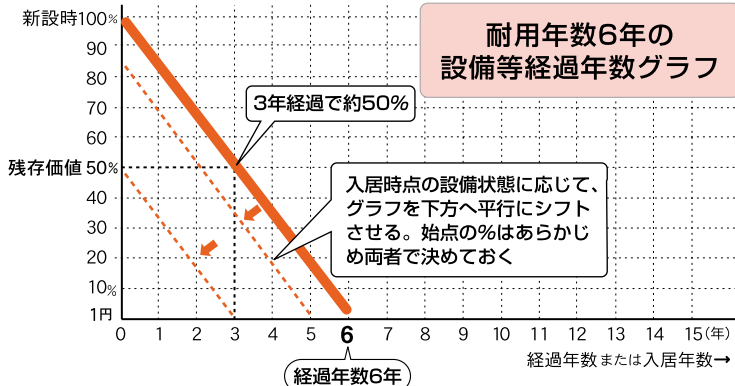
経過年数または入居年数に応じて建物・設備の価値は減少していくため、「経過年数グラフ」に示すように借主の負担割合は下がります。

経過年数を超えた設備等(残存価値ゼロ)でも、借主の故意・過失で破損・使用不能になった場合には、「善良な管理者としての注意義務」もあり、設備等の本来機能していた状態まで戻すための費用等については「借主の負担が必要となることがあり得る」としています。

■設備の減価及び借主の負担割合(%)=原状回復義務がある場合

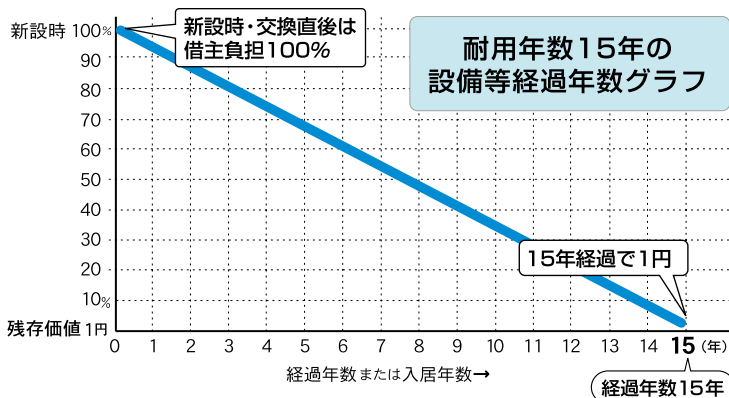
耐用年数6年

- 畳床
- カーペット
- クッションフロア
- 壁・クロス
- エアコン・ストーブ等
- 冷蔵庫
- ガスレンジ
- インターホン



耐用年数15年

- 給排水設備
衛生設備・ガス設備
(便器、洗面台等)
- 金属製の
器具・備品



主な設備の耐用年数

- 5年…流し台
- 8年…金属製以外の家具(書棚、たんす、戸棚、茶ダンス等)
- 建物と同じ耐用年数…ユニットバス、浴槽、下駄箱
(建物に固着して一体不可分なもの。木造モルタル造20年、鉄筋コンクリート47年ほか)

経過年数を考慮しない

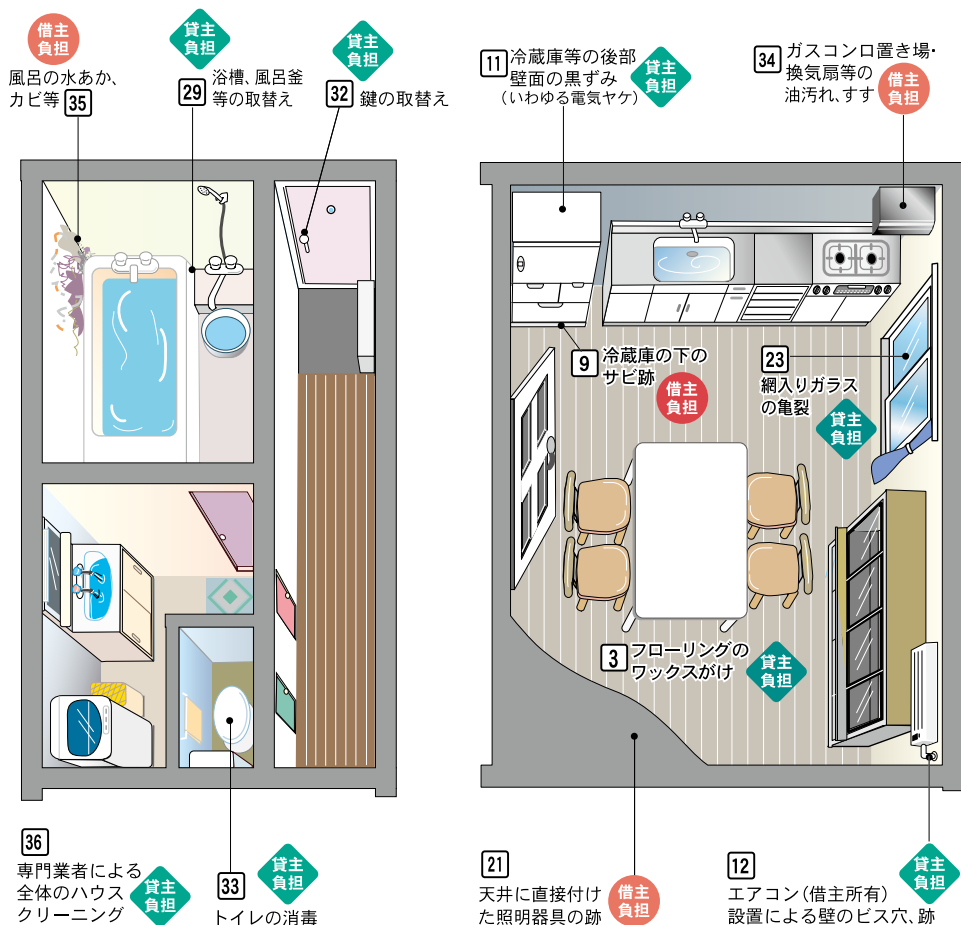
- 畳表
- ふすま紙・障子紙
- カギの紛失
- クリーニング
- フローリング…ただし床全体を張り替えた場合は、経過年数を考慮して負担割合を算定する。

一般的な修繕箇所の事例

ここがチェックポイント！

トラブルになりやすい修繕箇所(一般的な事例)とは？

「借主負担か、貸主負担か?」、一般的に行われている退去後の修繕では「原状回復ガイドライン」のルールと異なる事例も多く見られます。図解した具体例を参考に再度確認してください。



図解の読み方

※これらの具体例は借主・貸主の負担区分の一般的な事例をまとめたもので、損耗等の程度によっては異なるケースがあります。

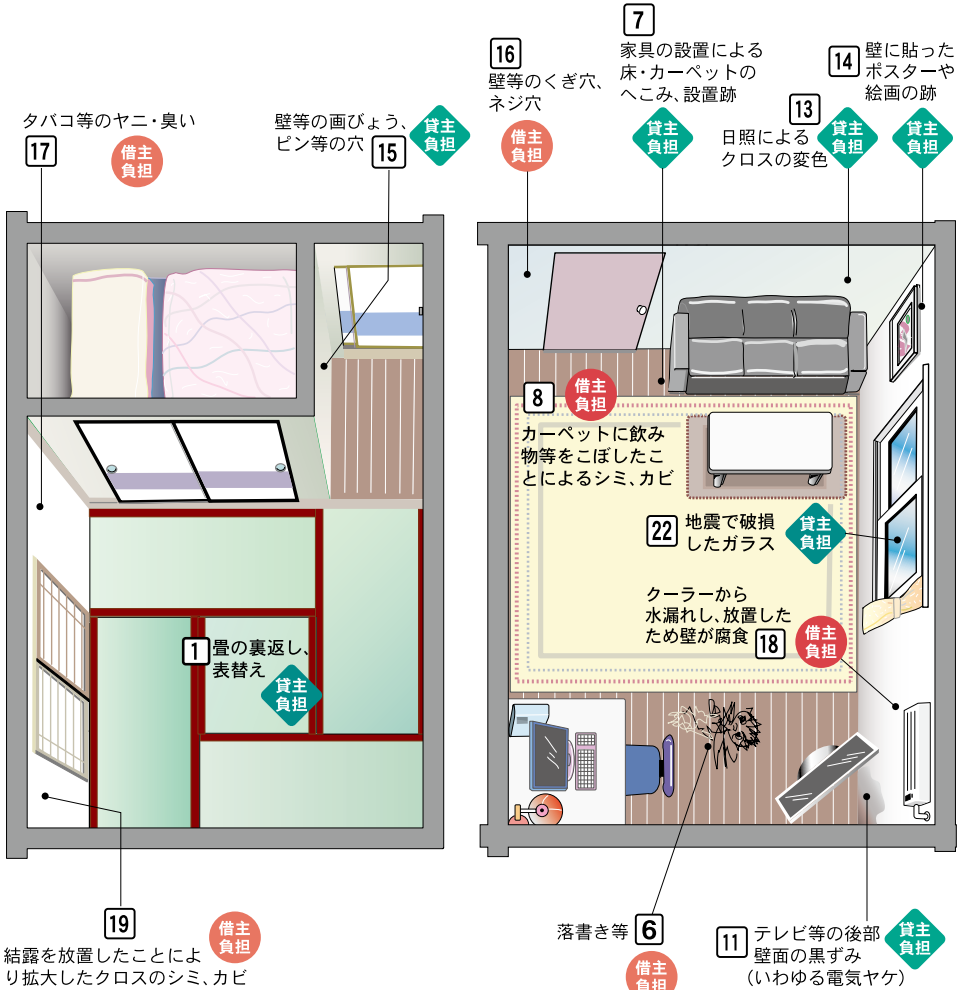
借主
負担

貸主
負担

…… 一般的事例で、借主・貸主のどちらが負担するかを例示。

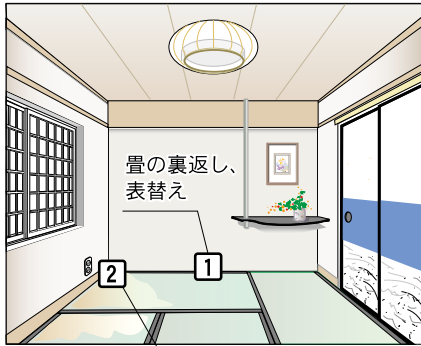
15

…… 各番号の事例は具体例一覧表(13～19ページ)で詳しく説明。



〈床〉 ここがポイント!

ここからは、具体的な事例を取り上げて「借主負担の場合」「貸主負担の場合」のポイントをチェックしてみます。部屋の図解と一覧表の番号を照らし合わせて見てください。

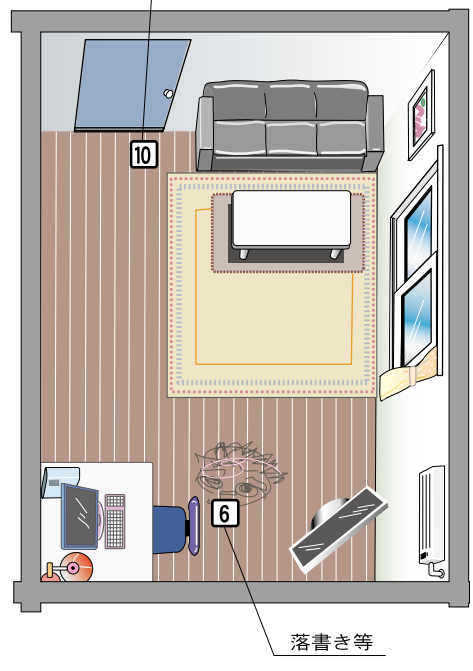
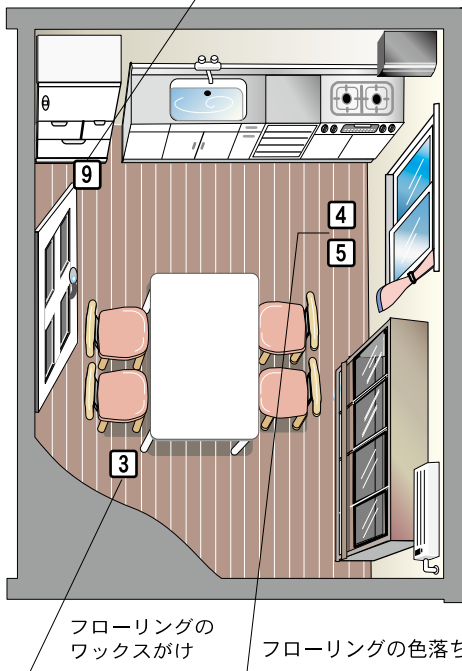


畳の変色・色落ち



冷蔵庫下のサビ跡

引越し作業のひっかきキズ

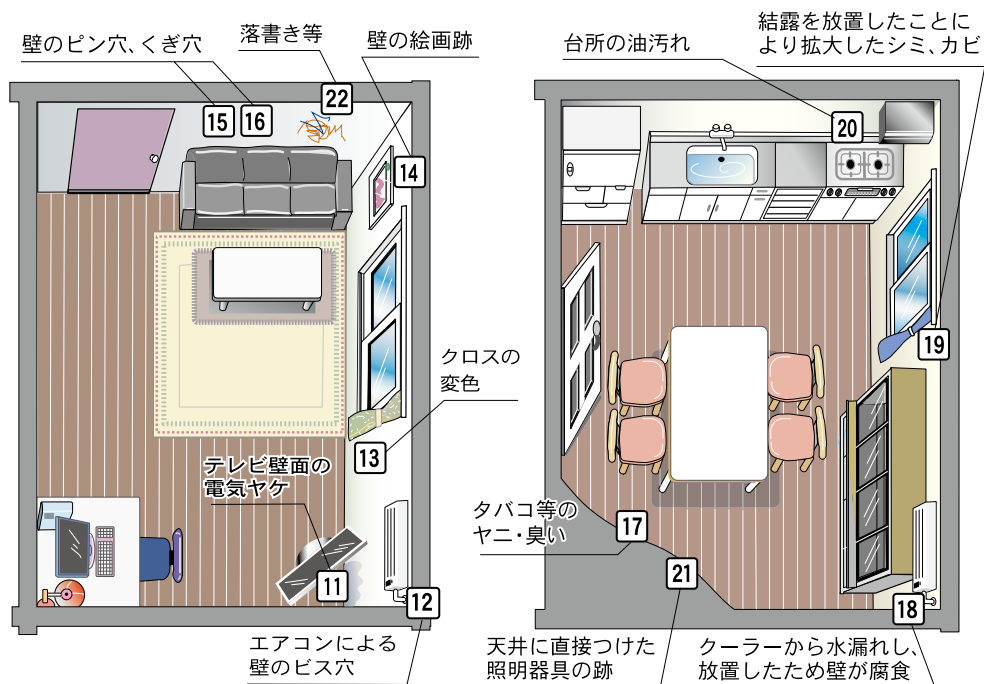


※これらの具体例は借主・貸主の負担区分の一般的な事例をまとめたもので、損耗等の程度によっては異なる場合があります。

事 例		貸主 負担	借主 負担	考 え 方
畳	① 畳の裏返し、表替え 特に破損等してないが、次の入居者 確保のために行うもの	●		入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主負担が妥当。
	② 畳の変色 日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの	●		日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は借主には責任はない。 (借主が通知義務を怠った場合を除く)
	② 畳の色落ち 借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの		●	借主の善管注意義務違反に該当するが多い。
フローリング	③ フローリングのワックスがけ	●		ワックスがけは 通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、貸主負担。
	色落ち ④ 日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの	●		日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は借主には責任はない。 (借主が通知義務を怠った場合を除く)
	⑤ 借主の不注意で雨が吹き込んだなどによるもの		●	借主の善管注意義務違反に該当するものが多い。
	⑥ 落書き等		●	落書き等の故意による毀損は、借主の善管注意義務違反に該当する。
カーペット	⑦ 家具の設置による床・カーペットのへこみ、設置跡	●		家具保有数が多いという我が国の実情に鑑み、その設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。
	⑧ 飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ		●	飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は借主の負担により実施するのが妥当と考えられる。
床	⑨ 冷蔵庫下のサビ跡		●	冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば通常の生活の範囲と考えられるが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、借主の善管注意義務違反に該当する人が多いと考えられる。
	⑩ 引越し作業で生じたひっかきキズ		●	借主の善管注意義務違反または過失に該当する人が多いと考えられる。

〈壁・天井〉ここがポイント!

もっともトラブルになりやすいのが壁とクロス。借主・貸主双方で感情的なこじれを招かぬよう、事例一覧表に示した「考え方」をよく読んでおさらいしましょう。



※これらの具体例は借主・貸主の負担区分の一般的な事例をまとめたもので、損耗等の程度によっては異なるケースがあります。

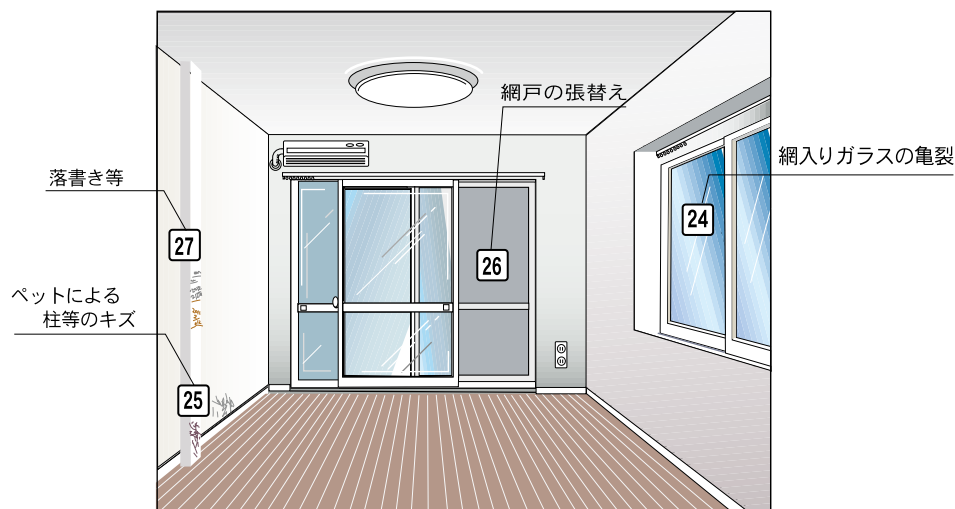
事 例		貸主 負担	借主 負担	考 え 方
壁・クロス	11 テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみいわゆる電気ヤケ	●		テレビ、冷蔵庫は通常一般的な生活をしていく上で必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用。
	12 エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡	●		エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていく上で必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗。
	13 クロスの変色 日照等の自然現象によるもの	●		畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないもの。

※これらの具体例は借主・貸主の負担区分の一般的な事例をまとめたもので、損耗等の程度によっては異なるケースがあります。

事 例		貸主 負担	借主 負担	考 え 方
壁・クロス	14 壁に貼ったポスターや 絵画の跡	●		壁にポスター等を貼ることによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による損耗の範囲。
	15 壁等の画びょう、ピン等の穴 下地ボードの張替えが不要な 程度のもの	●		ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活における範囲のものであり、そのために使用した画びょう・ピン等の穴は、通常の損耗。
	16 壁等のくぎ穴、ネジ穴 重量物をかけるためにあけた もので、下地ボードの張替え が必要な程度のもの		●	重量物の掲示等のためのクギ穴・ネジ穴は、画びょう等のものに比べて深く、範囲も広いため、通常の使用による損耗を超える。 地震等の家具転倒防止措置には貸主の承諾を得るか、クギやネジ使用しない方法等を検討。
	17 タバコ等のヤニ・臭い		●	喫煙等によりクロス等がヤニで変色、臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超える。 なお、禁煙の賃貸物件では用法違反にあたる。
壁・クロス	18 クーラーから 水漏れし、放置し たため壁が腐食	借主所有 クーラー	●	クーラーの保守は所有者(この場合は借主)が実施すべきであり、それを怠った結果、壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断される。
		貸主所有 クーラー	●	クーラーの保守は所有者(貸主)が実施すべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超える。
	19 結露を放置したことにより 拡大したシミ、カビ		●	結露は建物の構造上に問題があることが多いが、借主が結露が発生しているにもかかわらず、貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合には、通常の使用による損耗を超える。
	20 台所の油污れ		●	使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合は、通常の使用を超える。
天井	21 天井に直接つけた 照明器具の跡		●	あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超える。
その他	22 落書き等		●	落書き等の故意による毀損は、借主の善管注意義務違反に該当する。

〈建具・柱〉ここがポイント!

窓ガラスのヒビや網戸の破れなど、ちょっと見落とししがちな部分もあります。物件状況チェックリストを十分活用してください。

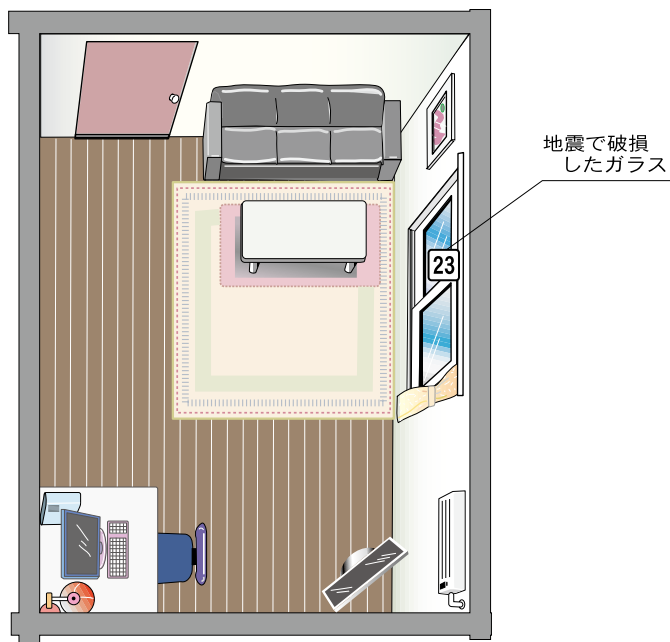


建物の損耗等の判断基準 —— 国土交通省住宅局

建物価値の減少にあたる損耗等を分類し、定義しても、結局は具体の損耗等が「経年変化」または「通常損耗」に該当するのか、「借主の故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等」に該当するのかが判然としていないと、原状回復をめぐるトラブルの未然防止・解決には役立たない。

賃貸借標準契約書の解説等では、通常損耗について、具体的な事例として畳の日焼け等を示すにとどまっているが、そもそも、生活スタイルの多様化等により、「通常の使用」といってもその範囲はきわめて広く、判断基準そのものを定義することは困難である。

そこで本ガイドラインでは、国民生活センター等における個別具体の苦情相談事例の中で、通常損耗か否かの判断でトラブルになりやすいと考えられるものを取り上げて検討し、一定の判断を加えることとした。



※これらの具体例は借主・貸主の負担区分の一般的な事例をまとめたもので、損耗等の程度によっては異なるケースがあります。

事 例		貸主	借主	考 え 方
		負担	負担	
ガラス	23 地震で破損したガラス	●		自然災害による損傷であり、借主には責任はない。入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主負担。
	24 網入りガラスの亀裂 構造により自然に発生したもの	●		ガラスの加工処理の問題で亀裂が自然に発生した場合は、借主には責任はない。
柱等	25 飼育ペットによる 柱等のキズ・臭い		●	特に、共同住宅におけるペット飼育はいまだ一般的ではなく、ペットのしつけや尿の後始末などの問題で、柱・クロス等にキズや臭いが付着した場合は、借主負担。ペット飼育禁止の賃貸物件での飼育は、用法違反にあたる。
その他	26 網戸の張替え 破損等はないが次の入居者確保のために行うもの	●		入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸主の負担。
	27 落書き等		●	落書き等の故意による毀損は、借主の善管注意義務違反に該当する。

〈設備・その他〉 ここがポイント!

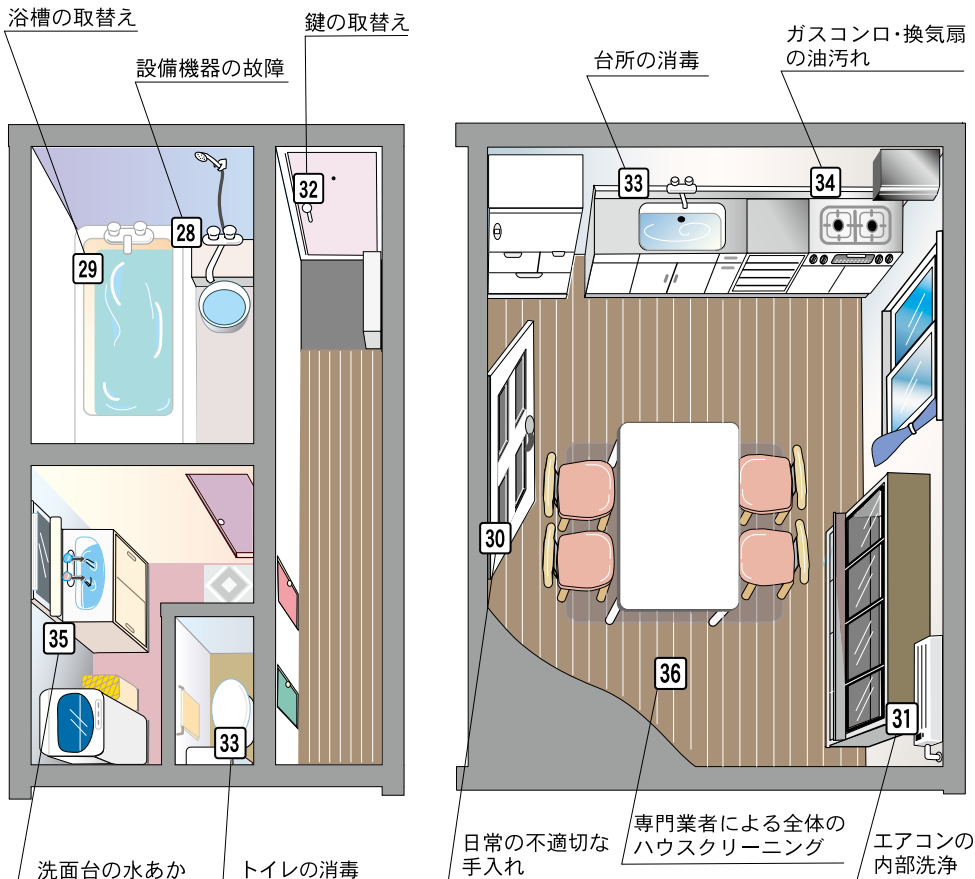
設備等のポイントは、日常の手入れ。日頃の掃除さえ満足にしない入居者もいて、後々余計な出費を強いられることも少なくありません。入居者自身のルールとマナーが重要です。

■物件・設備の「使用上の注意事項・留意事項」を借主に周知する

賃貸住宅の居住ルールだけでなく、原状回復に関わる物件・設備の「使用上の注意・留意事項」もあわせて借主に周知することが、原状回復トラブルの未然防止にも役立ちます。

借主の 順守事項

- 物件・設備の使用法の順守
- 日常的な手入れや清掃等(借主の善管注意義務)
- 設備の使用上の注意事項など





※これらの具体例は借主・貸主の負担区分の一般的な事例をまとめたもので、損耗等の程度によっては異なるケースがあります。

事 例		貸主 負担	借主 負担	考 え 方
設 備	28 設備機器の 故障、使用不能 機器の寿命によるもの	●		経年劣化による自然損耗であり、借主に責任はない。
	29 浴槽、風呂釜等の取替え 破損等はしてないが、次の 入居者確保のため行うもの	●		物件の維持管理上の問題であり、貸主負担とするのが妥当と考えられる。
	30 日常の不適切な手入れまたは 用法違反による設備の毀損		●	借主の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多い。
	31 エアコンの内部洗浄	●		喫煙等の臭い等が付着していない限り、通常の生活で必ず行うと言い切れず、借主の管理範囲を超えており、貸主負担が妥当。
カ ギ	鍵の取替え 32 破損、鍵紛失のない 場合	●		入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸主の負担とする。
	32 鍵の紛失、破損による 取替え		●	鍵の紛失や不適切な使用による破損は、借主負担。
水 回 り	33 消毒（台所、トイレ）	●		消毒は日常の清掃と異なり、借主の管理の範囲を超えているので、貸主負担とする。
	34 ガスコンロ置き場・ 換気扇等の油汚れ、すす		●	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当する。
	35 風呂・トイレ・洗面台の 水あか、カビ等		●	使用期間中に、その清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合は、借主の善管注意義務違反に該当する。
居 室	36 専門業者による全体の ハウスクリーニング	●		借主が「通常の清掃」を実施している場合は次の入居者を確保するためのものであり、貸主負担とする。 ※有効な特約であれば、借主負担も可。
そ の 他	37 戸建賃貸住宅の庭に生い 茂った雑草		●	草取りが適切に行われていない場合は、借主の善管注意義務違反に該当する。

※通常の清掃とは？ ーゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇・レンジ回りの油汚れの除去

入居時と退去時のチェックの方法

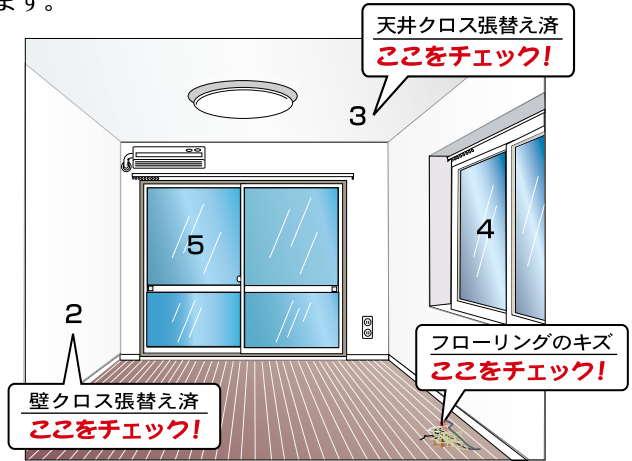
物件チェックは目で見て、確かめて、リストに記入する!

物件チェックは実際に現地を見て、「どの部屋の、どの場所に、どんな不具合があるか」を確認して、具体的に「物件状況チェックリスト」に記録することが大事。入居時と退去時の計2回行うことで、原状回復をめぐるトラブルを未然に防ぐことができます。

〈使用前〉

入居時に▶

物件状況をチェックする

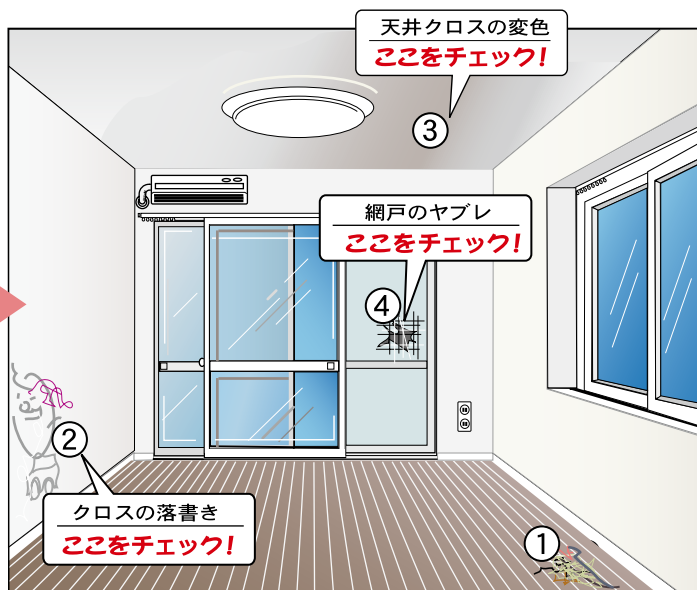


[2階洋室]の物件状況 ※図の項目欄には写真や問取り図の番号を記入してください。

チェック項目	入居時			退去時			貸主	借主
	損耗等	図	具体的な状況	損耗等	図	具体的な状況		
フローリング	有・ 無	1	キズあり	有・無				
壁クロス	有・ 無	2	張替え済み キズなし	有・無				
天井クロス	有・ 無	3	張替え済み キズなし	有・無				
窓ガラス	有・ 無	4	ヒビなし・キズなし	有・無				
網戸	有・ 無	5	破れなし	有・無				
サッシ	有・ 無		不具合なし	有・無				
カーテンレール	有・ 無		不具合なし	有・無				
	有・無			有・無				



退去時に 物件状況をチェックする



[2階洋室] の物件状況 ※図の項目欄には写真や間取り図の番号を記入してください。

チェック項目	入居時			退去時				
	損耗等	図	具体的な状況	損耗等	図	具体的な状況	貸主	借主
フローリング	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	1	キズあり	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	①	キズあり		貸主
壁クロス	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	2	張替え済み キズなし	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	②	落書きあり		借主 (故意)
天井クロス	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	3	張替え済み キズなし	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	③	変色あり		貸主 (経年変化)
窓ガラス	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	4	ヒビなし・キズなし	有・ <input checked="" type="radio"/> 無		ヒビなし・キズなし		
網戸	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	5	破れなし	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	④	破れあり		借主 (過失)
サッシ	有・ <input checked="" type="radio"/> 無		不具合なし	有・ <input checked="" type="radio"/> 無		不具合なし		
カーテンレール	有・ <input checked="" type="radio"/> 無		不具合なし	有・ <input checked="" type="radio"/> 無		不具合なし		
	有・無			有・無				

入居時／退去時 物件状況・原状回復チェックリスト

(様式例)

物件名／	借主／	貸主／
住戸番号／ (号室)	●契約日／ 年 月 日	
所在地／	●入居日 年 月 日 ●退去日 年 月 日	

※入居時・退去時には借主・貸主立会いの上、チェックリストで物件状況を確認してください。

チェック項目	入居時			退去時					
	損耗等	交換年月	具体的な状況	損耗等	具体的な状況	修繕	交換	貸主	借主
玄関・廊下	天井	有・無	・		有・無				
	壁	有・無	・		有・無				
	床	有・無	・		有・無				
	玄関ドア	有・無	・		有・無				
	鍵	有・無	・		有・無				
	チャイム	有・無	・		有・無				
	下駄箱	有・無	・		有・無				
	照明器具	有・無	・		有・無				
郵便受け	有・無	・		有・無					
台所・食堂・居間	天井	有・無	・		有・無				
	壁	有・無	・		有・無				
	床	有・無	・		有・無				
	流し台	有・無	・		有・無				
	戸棚類	有・無	・		有・無				
	換気扇	有・無	・		有・無				
	給湯機器	有・無	・		有・無				
	電気・ガスコンロ	有・無	・		有・無				
	照明器具	有・無	・		有・無				
給排水設備	有・無	・		有・無					
浴室	天井・壁・床	有・無	・		有・無				
	ドア	有・無	・		有・無				
	風呂釜	有・無	・		有・無				
	浴槽	有・無	・		有・無				
	シャワー	有・無	・		有・無				
	給排水設備	有・無	・		有・無				
	照明・換気扇	有・無	・		有・無				
タオル掛け	有・無	・		有・無					

年 月 日

■入居時 物件状況を点検・確認しました。

借主氏名 _____ (印)

貸主氏名 _____ (印)

立会業者 _____ (印)

年 月 日

■退去時 物件状況を点検・確認しました。

借主氏名 _____ (印)

貸主氏名 _____ (印)

立会業者 _____ (印)

チェック項目		入 居 時			退 去 時					
		損耗等	交換年月	具体的な状況	損耗等	具体的な状況	修繕	交換	貸主	借主
洗面所	天井・壁・床	有・無	・		有・無					
	ドア	有・無	・		有・無					
	洗面台	有・無	・		有・無					
	洗濯機置場	有・無	・		有・無					
	給排水	有・無	・		有・無					
	照明器具	有・無	・		有・無					
トイレ	天井・壁・床	有・無	・		有・無					
	ドア	有・無	・		有・無					
	便器	有・無	・		有・無					
	水洗タンク	有・無	・		有・無					
	照明・換気扇	有・無	・		有・無					
	ペーパーホルダー	有・無	・		有・無					
個室	天井	有・無	・		有・無					
	壁	有・無	・		有・無					
	床	有・無	・		有・無					
	間仕切り	有・無	・		有・無					
	押入れ・天袋	有・無	・		有・無					
	外回り建具	有・無	・		有・無					
	照明器具	有・無	・		有・無					
その他	エアコン	備付・持込	(室外機式／窓取付式)							
	ストーブ	備付・持込	(FF式／煙突式)							
	灯油タンク	備付・持込	(室内設置型／屋外据置式)							
	車庫・物置	備付・持込	(/)							
	TV・電話端子	備付・持込								

チェックリストの使い方

※入居時には、貸主・借主双方が部屋および部位ごとに「箇所」を確認して、「損耗」の有無に○印を付け、「交換年月」や損耗の具体的な状況を記入。(写真等の添付が望ましい)

※退去時は、入居時のチェックリストをもとに確認し、損耗等の有無や具体的な状況、修繕等の要否を記入する。

水道凍結・暖房器具・結露など 北海道特有の現象でトラブルが発生します!

国の「原状回復ガイドライン」では規定されていませんが、冬の北海道では水道凍結や結露、暖房器具の故障など、付帯設備の使用法に関連してトラブルになることも…

備え付け付帯設備の基本的な考え方

※「善管注意義務」についてはトラブルQ&A (28ページ)の説明を参照してください。

借主(使用者)の責任

借主の「善管注意義務」

付帯設備の使用者は、日常の点検・清掃などによって適切に使用する責任があり、不適切な手入れや使用法違反は「善管注意義務」を問われる。

貸主(所有者)の責任

貸主の「維持管理義務」






付帯設備の所有者・管理者には、使用者が設備を適正に使用できるように修繕、維持管理する義務がある。

トラブルを
避けるには

- 「入居のしおり」などで日常の点検・清掃箇所を具体的に確認する
- 契約書で個々の付帯設備について、修繕内容と負担割合をチェック
- 隣室などへの損害賠償も想定して、かならず「賃貸住宅総合保険」に加入

北海道特有の事例 ①

※これら北海道特有の事例は大きなポイントをまとめたもので、借主・貸主の負担区分が明確になっていない場合も多く、損耗等の程度によって異なるケースがあります。

北海道特有の事例		注意事項
水道凍結	 水道管の凍結・破裂	借主の注意義務 水落としを忘れると復旧費負担を求められることがあります。 ● 水道管の解氷費用 ● 水道管破裂の復旧費用 ● 水漏れ事故の場合は階下等への賠償費用
	 湯沸し器の凍結・破損  浴室混合水栓の凍結	借主の注意義務 水落としを忘れると修理・交換費用がかかることがあります。 ● 湯沸し器の修理・交換費用 ● シャワー混合水栓の修理・交換費用
	 トイレ便器・ロータンの凍結・破損  排水口の凍結	借主の注意義務 長期に留守にする時は、不凍液等で凍結対策をとると安心です。 ● 便器内・ロータン内の破損修理費用 ● 流し台・洗面台・浴室・洗濯機の排水口解凍費用

水道管の凍結

朝晩の冷え込みが厳しく、外気温がマイナスになると水道凍結に要注意です。

就寝前に天気予報を確認して、水落としを忘れずに。道外からの転入者は冬の冷え込みに十分注意してください。

水抜き栓

- 配管内部に残った水も抜く

水道管

- 水落としの方法は「入居のしおり」で事前にチェック

シャワー混合水栓

- 混合水栓下部の水抜きバルブを忘れずに

湯沸し器

- 湯沸し器も水抜きして本体の凍結・破損を予防

洗濯機排水口

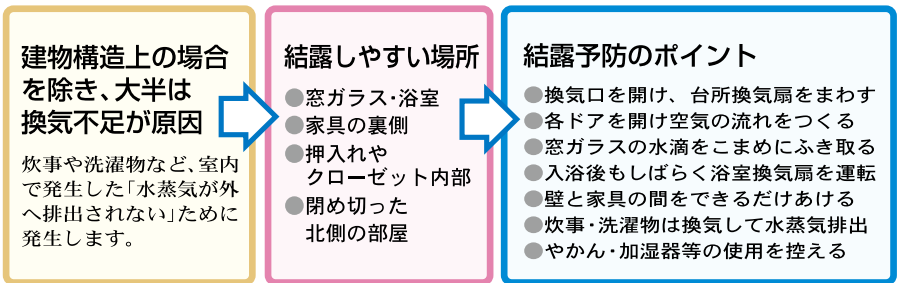
トイレ

- 長期間留守にする時はロータンクの水を抜き、便器内に不凍液を注入して凍結予防

結露対策にはまず換気、そして水蒸気抑制

室内外の温度差が大きい北海道の冬こそ、結露が大敵。結露を放置してカビが発生すれば借主に原状回復が求められます。水蒸気の発生を抑え、換気に心がけることが大切です。

結露発生の仕組みと予防法



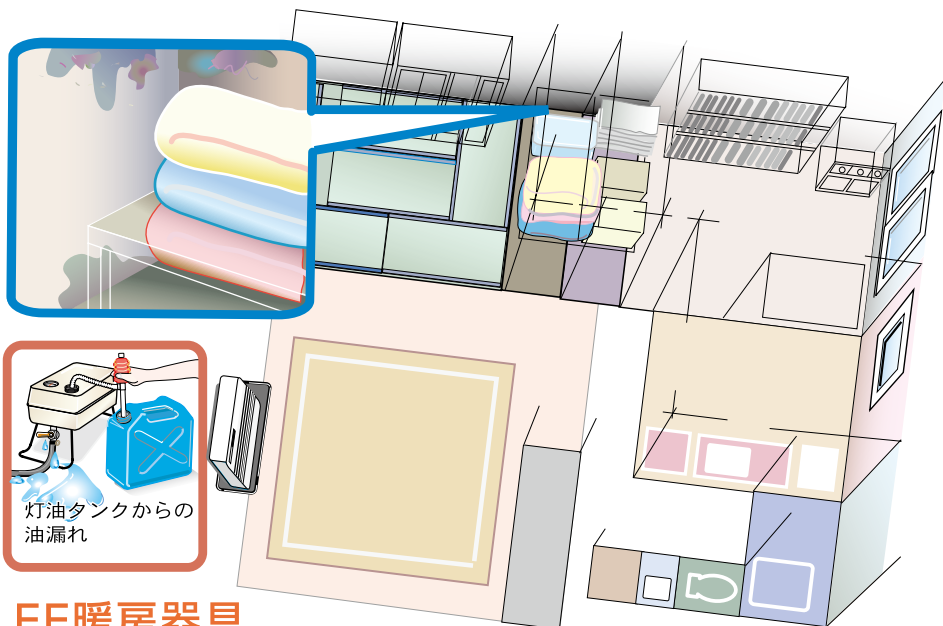
北海道特有の事例 ②

※これら北海道特有の事例は大きなポイントをまとめたもので借主・貸主の負担区分が明確になっていない場合も多く、損耗等の程度によって異なるケースがあります。

北海道特有の事例		注意事項
暖房器具	■暖房器具の故障	借主・貸主の負担区分が明確になっていない場合が多く、契約書等で事前に確認。 ●日常の点検・清掃 ●退去時の分解・清掃料 ●消耗部品の修理・交換 ●軽微な修理(修理業者の点検・出張費用) ●単純な使用法ミス(修理業者の点検・出張費用)
	■灯油タンクの油漏れ	借主の注意義務 不注意による灯油漏れやその後の手入れ不足等は注意義務違反を問われます。 ●こぼした灯油によるシミ(カーペット等のクリーニング費用) ●灯油漏れ事故の復旧費用
結露	■結露とカビの発生	借主の注意義務 建物構造上の場合を除き、借主負担(15ページ) ●カビの発生した壁クロス(クリーニング費用または張替費用) ●浴室の汚れ・カビ(クリーニング費用)
その他	■凍上による建具等の不具合・変形	ドア、押入の引戸など冬期間の「一時的な現象」であり、建物構造に問題がある場合を除き、負担区分はないと考えられる。
	■除排雪および落雪事故	除排雪 負担区分は契約書や入居規約等で確認しましょう。 落雪 貸主の管理責任だけでなく、借主の善管注意義務も。 ●駐車場や通路の除雪・排雪 ●屋根からの落雪事故

押入れ・壁の結露

- 乾いた布でこまめにふき取り、換気を心がける
- 煙突のないポータブルストーブなどは水蒸気が多いので使わない



FF暖房器具

暖房器具裏側のエアフィルタに付いたゴミはこまめに掃除してください。ゴミ詰まりをそのままにしておくと、異常燃焼を起します。

- シーズン前には給排気筒の接続部が外れていないか点検
- 室外の給排気筒トップが雪で埋もれていないか点検



よくあるトラブル Q & A

こんなコト、あんなコト、よくあるトラブル

部屋を住み替えようとしたら、物件探しや品定め、入退去の決まり事など、不安になることがたくさんあります。とくに今の住まいの退去準備は重要です。もう少し原状回復に関する基本を知っていたら、こんなトラブルにならなかったかもしれない。そんな代表的な事例を取り上げて、Q&Aの形でお答えします。

Q 賃貸住宅を借りるときの「敷金」って、どんなお金？

A 「敷金」とは本来、入居者が家賃滞納や不注意等で設備を破損した場合の損害を担保するために、大家さんに渡す預かり金。

借主の家賃滞納や不注意等による損害等を支払わないことがないよう、担保として契約に付随して預かるのが「敷金」。退去までに滞納分や設備等の損害を差し引いた残額を返還します。

Q 敷金って、いつ返してもらえるの？

A 「敷金の返還請求」は契約で時期を定めていない限り、退去した後。

敷金は退去までの損害等を担保するもので、契約で特に時期の定めがない限り、借主は退去した後に初めて請求することができます。

Q 借主の「善管注意義務」とは？

A 借主として社会通念上、要求される程度の注意を払って、建物を使用する義務が課されている。

民法では、借主は「善良な管理者としての注意を払って使用する義務」を負っています。建物の賃貸借の場合、通常の清掃を怠りカビ汚損、結露を放置しシミ発生、水漏れなどの設備破損を貸主に通知しない…ことなども、義務違反となります。

Q 退去するときのトラブルを避けるには、どうすればいい？

A 貸主と借主、両者立会いのもと、「物件状況チェックリスト」を使用し、部屋の状況を確認する。

退去時の修繕費用で起きるトラブルは、部屋の損耗・損傷は入居前か、入居中か、発生時期がはっきりしないことが大きな原因。「入居時」と「退去時」の2回、借主・貸主双方が立会って物件を確認することが有効です。入居前に「物件状況チェックリスト」を活用して、気になる点は写真などを残しておきましょう。契約内容を正しく理解することも大切です。

Q 「借主は原状回復して明け渡しを」と契約書に書いてあるが、内装をすべて新しくする費用を負担するのか？

A 通常の使用方法であれば、内装全体の負担義務はない。

賃貸借契約における原状回復とは、入居時の完全な状態に戻すことではない。借主の故意・不注意や通常とは異なる使用方法で発生した破損・損耗は、借主が修繕費用を負担します。

Q 不注意で壁のクロスに傷をつけてしまった。部屋全部のクロス張替え費用を負担しなければならないか？

A 毀損箇所を含む壁の1面分の張替え費用の負担だけでOK。

不注意で破損した物は修繕費用を負担しなければなりません。経過年数を考慮したうえで、最低限可能な施工単位の費用負担が妥当です。

Q 契約書で決めていないのに、大家さんから退去時のふすまや畳の表替えを求められているけれど…？

A 借主が不注意等で破損した場合は、借主の負担。

借主が破損させた枚数分を張り替える。ふすまや障子、畳表の損耗が経年変化等による劣化だけであれば、張替え費用を借主が負担する必要はないが、入居期間が長期であれば相応の損耗が発生するので、大家さんと相談を。

Q 退去後に返金された敷金明細を見ると、修繕費用のほかに「カギ交換費用」が引かれていた。これはおかしくないか？

A 入居者入れ替わりによるカギ、シリンダー錠の交換は物件の防犯上の問題で、前の借主が負担する義務はありません。

入居者が入れ替われば、カギと錠の交換は物件管理のために防犯上大事なことです。交換費用は当然、貸主負担がすることになります。これに対して錠を壊してしまったり、鍵を紛失して取替える場合は、借主に交換費用の負担義務があります。

Q 「ペット可」のマンションなのに、柱のひっかきキズの修復は分かるが、消毒費用を請求されるのは納得いかない。

A ペットの毛の付着やにおいなど衛生面の問題から、消毒費用の借主負担を盛り込んだ特約は有効。

集合住宅でのペットの飼育はしつけの問題もあり、ペットがつけたキズは飼い主である借主負担が一般的。このため「ペット可」の住宅であっても、契約書の特約で様々な制約を設けており、契約前にこれらの特約をしっかりと確かめておくことが大切です。ペットを家族と同じように扱う社会変化もあり、今後は解釈も変わっていく可能性はあります。

Q 落雪で備付けFFストーブの排気筒が折れてしまった。修理に5万円かかるが、大家さんに請求できるだろうか…？

A 付帯設備機器の故障には、借主・貸主の負担区分が明確でない場合も多く、事前に契約書や付帯設備一覧表等を確認して、貸主と十分話し合う。

備付けの設備機器ならば本来、貸主に民法上の「使用・収益に必要な修繕義務」はあるが、除雪して落雪を招かないようにする借主の「善管注意義務」も求められるため、契約書等をよく確認することが必要です。

改正民法が
施行

不動産賃貸借契約における敷金の返還や原状回復義務の明確化などを盛り込んだ改正民法が2020年4月、施行されました。改正による国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の基本的内容に変更はありませんが、連帯保証人の極額（保証限度額）などは「賃貸住宅標準契約書平成30年3月版」に示されています。

用語から探す キーワード索引

(五十音順)

貸主負担と借主負担	4
グレードアップ	5・6
経過年数・入居年数の考え方	8・9
経過年数グラフ	9
経年変化と通常損耗	4・5
経年変化・通常損耗とみられる事例	4
減価償却資産の耐用年数	8・9
減価割合	8・9
原状回復とは?	2
原状回復義務	2・5
原状回復のガイドライン	3
原状回復の定義	5
故意・過失等	5
敷金は預かり金	28
敷金の精算	2
敷金の返還時期	28
善管注意義務とは	24・28
退去時に物件状況をチェック	21
建物価値の経年変化	4
通常の清掃とは	7・19
入居時に物件状況をチェック	20
物件状況チェックリスト	22・23
賃貸トラブル相談窓口	32
北海道特有のトラブル	24~27

修繕箇所の事例

- 畳の裏返し・表替え、変色
- フローリングのワックスがけ、色落ち
- 落書き等
- 家具の設置跡
- カーペットのシミ、カビ
- 冷蔵庫下のサビ跡
- 引越し作業のひっかきキズ
- テレビ等の後部壁面の黒ずみ
- エアコンによる壁のビス穴、跡
- クロスの変色
- 壁等の画びょう、ピン等の穴
- 壁等のくぎ穴、ネジ穴
- タバコのヤニ・臭い
- クーラー水漏れを
放置したため壁が腐食
- 結露の放置で拡大したシミ、カビ
- 台所の油污れ
- 天井直付けの照明器具の跡
- ガラスの破損、網入りガラスの亀裂
- 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い
- 網戸の張替え
- 設備機器の故障、使用不能
- 浴槽、風呂釜等の取替え
- 日常の不適切な
手入れによる設備の毀損
- 鍵の取替え
- 消毒(台所、トイレ)
- ガスコンロ・換気扇等の油污れ、すす
- 風呂・トイレの水あか、カビ等
- 専門業者による
全体のハウスクリーニング

13P

14P

15P

17P

19P

貸借トラブル相談窓口

消費者センターの 相談窓口

■ 北海道立消費生活センター ☎050-7505-0999

札幌市中央区北3条西7 北海道庁別館西棟2階
JR・地下鉄さっぽろ駅から徒歩約5分

札幌	札幌市消費者センター ☎011-728-2121 札幌市北区北8条西3 札幌エルプラザ2階	渡島	函館市消費生活センター ☎0138-83-7441 函館市美原1-26-8 亀田支所1階
	江別市消費生活センター ☎011-381-1026 江別市高砂町6 江別市経済部商工労働課内		北斗市消費生活相談室 ☎0138-73-3111 北斗市中央1-3-10 北斗市役所1階
石狩	千歳市消費生活センター ☎0123-24-0193 千歳市東雲町2-34 千歳市役所第2庁舎2階	檜山	江差町消費生活相談所 ☎0139-52-6711 檜山郡江差町字中歌町193-1
	恵庭市消費生活センター ☎0123-32-8191 恵庭市黄金南1丁目3番10号		旭川市消費生活センター ☎0166-22-8228 旭川市1条通8 フィール旭川7階
	北広島市消費生活センター ☎011-372-3311 北広島市中央4-2-1 北広島市役所内	上川	士別地区広域消費生活センター ☎0165-23-3820 士別市東6条4-1 士別市役所内
	石狩市消費生活センター ☎0133-75-2282 石狩市花川北6条1-30-2		名寄市消費生活センター ☎01654-2-3575 名寄市東1条南7丁目 駅前交流プラザ「よる～な」2階
	岩見沢市消費者センター ☎0126-23-7987 岩見沢市4条西3丁目1番地1 であえーる岩見沢4F		富良野市消費生活センター ☎0167-39-1166 富良野市弥生町1-1 富良野市役所内
空知	滝川地方消費者センター ☎0125-23-4778 滝川市大町1-2-15	宗谷	稚内市消費者センター ☎0162-23-4133 稚内市中央4-16-2 稚内市保健福祉センター2階
	深川地域消費者センター ☎0164-26-2210 深川市3条18-36 働く婦人の家内		北見市消費生活センター ☎0157-23-4013 北見市大通西2丁目1番地 まちきた大通ビル5階
後志	小樽・北しりべし消費者センター☎0134-23-7851 小樽市花園2-12-1 小樽市役所別館5階	オホーツク	網走市消費者相談室 ☎0152-44-7076 網走市駒場南1-4-1 網走市ふれあい活動センター内
	ようてい地域消費生活相談窓口☎0136-44-1600 虻田郡二セコ町字富士見55 二セコ町役場内		紋別市消費者センター ☎0158-24-7779 紋別市幸町5-24-1 オホーツク交流センター
留萌	留萌消費生活相談窓口 ☎0164-42-0651 留萌市明元町6-22-1	十勝	帯広市消費生活アドバイスセンター☎0155-22-8393 帯広市西4条南13 とかちプラザ1階
胆振	室蘭市消費生活センター ☎0143-25-3100 室蘭市幸町1-2		音更町消費生活センター ☎0155-32-3211 河東郡音更町木野西通17-1 共栄コミュニティセンター内
	苫小牧市消費者センター ☎0144-33-6510 苫小牧市若草町3-3-8 市民活動センター3階	釧路	釧路市消費生活センター ☎0154-24-3000 釧路市黒金町7-5
日高	浦河町消費生活センター ☎0146-22-6667 浦河郡浦河町大通3-52 浦河町総合文化会館内	根室	根室市消費生活センター ☎0153-24-9065 根室市常盤町2-27

※上記相談窓口の詳細および掲載されていない相談窓口については、各自治体のホームページならびに
独立行政法人国民生活センターホームページ (www.kokusen.go.jp/) でご確認ください。

ADRの窓口

(裁判外紛争解決手続き)

- 札幌弁護士会紛争解決センター ☎011-251-7730
〒060-0001 札幌市中央区北1条西10丁目 札幌弁護士会館2階
- 札幌司法書士会ADRセンター ☎011-272-0090
〒060-0051 札幌市中央区南1条東1丁目3番地 パークイースト札幌2階
- 行政書士会北海道ADRセンター ☎011-221-1221
〒060-0001 札幌市中央区北1条西10丁目1番6 北海道行政書士会館

※ADR (Alternative Dispute Resolution) … 訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続(裁判外紛争解決手続)をいいます。

北海道宅建協会の 相談窓口

■不動産無料相談所 ☎直通 011-641-8931

平日 AM9:00~PM5:00 面談希望の場合(要予約)平日AM10:00~PM4:00

〒003-0001
札幌市白石区東札幌1条1丁目 じょうてつビル1階



地下鉄東西線「東札幌」駅から徒歩約9分

小樽支部 ☎0134-23-0150
〒047-0031 小樽市色内1丁目9-1 松田ビル

函館支部 ☎0138-42-4566
〒040-0073 函館市宮前町29-3 函館不動産会館

室蘭支部 ☎0143-44-4996
〒050-0083 室蘭市東町3丁目26-17 第二山本ビル

苫小牧支部 ☎0144-33-9383
〒053-0022 苫小牧市表町5丁目10-7 セントラル駅前ビル

空知支部 ☎0126-23-7147
〒068-0001 岩見沢市1条東5丁目1-11 空知不動産会館

旭川支部 ☎0166-39-2323
〒078-8217 旭川市7条通20丁目97-1 旭川不動産会館

帯広支部 ☎0155-22-7060
〒080-0022 帯広市西12条南17丁目4-1 帯広不動産会館

北見支部 ☎0157-61-1565
〒090-0817 北見市常盤町4丁目12-2 北見不動産会館

釧路支部 ☎0154-25-2222
〒085-0042 釧路市若草町7-8 釧路不動産会館

※相談窓口では、相談事案における原状回復の具体的な範囲や負担割合、見積額や請求額の妥当性や多寡の判定や判断等はありません。

「原状回復のてびき」は、賃貸住宅の退去時におけるトラブルを予防するため、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会が公益目的事業の一環として作成しました。

賃貸トラブル予防ガイド

原状回復のてびき【再改訂版】

■参考資料 国土交通省「再改訂版・原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

□発行 令和8年2月

□企画・監修 公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会 相談業務委員会

□編集・制作 BEST PLANNING

© 2025 BEST 禁無断複製

表紙タイトルには(有)たかデザインプロダクションの「タカライン」書体を使用しています。



賃貸トラブル未然防止のポイント

賃貸トラブル予防ガイド
原状回復のてびき
【再改訂版】

令和8年2月発行

発行 公益社団法人 **北海道宅地建物取引業協会**

〒003-0001 札幌市白石区東札幌1条1丁目1-8 じょうてつビル1階
TEL 011(642)4422 FAX 011(621)7855
<https://www.takken.ne.jp/>

