

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 3 章 賃貸管理編 第 9 回

原状回復ガイドライン（国交省）の読み方

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 原状回復ガイドラインの基本的な考え方
3. 借主負担・貸主負担の区分（代表例）
4. 経過年数を考慮した負担割合
5. 実務での注意点
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 国交省『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』の基本的な考え方を説明できる
- 『通常損耗・経年変化』と『善管注意義務違反』の区別ができる
- 経過年数を考慮した負担割合の考え方を理解する

2. 原状回復ガイドラインの基本的な考え方

国土交通省が定めるガイドラインでは、原状回復を『借主が借りた当時の状態に戻すこと』ではなく、『借主の故意・過失、善管注意義務違反、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』と定義しています。

『入居時の状態に戻す＝借主の全額負担』という誤解が根強くありますが、ガイドラインの考え方はこれと異なります。通常の生活による自然な劣化（経年変化・通常損耗）は、家賃に含まれるものとして貸主負担とされます。

3. 借主負担・貸主負担の区分（代表例）

損耗の種類	具体例	負担者
経年変化・通常損耗	日照による畳・クロスの変色、家具設置による床のへこみ、テレビ裏の電気ヤケ	貸主
通常の使用による損耗	生活に伴うクロスの黒ずみ（軽度）、画鋸・ピン跡	貸主
善管注意義務違反	結露を放置したことによるカビ・シミ、手入れ不足によるシミ	借主
故意・過失による損傷	タバコのヤニ・臭い、ペットによる傷、落書き、引っ越し作業による傷	借主

4. 経過年数を考慮した負担割合

借主負担となる損耗であっても、建物・設備には経年による価値の減少があるため、入居年数が長いほど

借主の負担割合は減少する（残存価値を考慮する）という考え方がガイドラインに示されています。

- 壁紙（クロス）等は、6年で残存価値がほぼゼロに近づく想定で計算されることが多い（耐用年数を考慮した負担割合表を用いる）
- 入居期間が長いほど、同じ損耗でも借主の負担額は小さくなる
- 経過年数を考慮せず、原状回復費用を一律借主に請求することは、ガイドラインの趣旨に反する可能性がある

例えば、クロスの一部を借主の過失で汚損した場合でも、入居から5年経過していれば、新品に張り替える費用の全額ではなく、経過年数を考慮した残存価値相当分のみを請求するのが適正な考え方です。

5. 実務での注意点

- 特約により、ガイドラインより借主に不利な原状回復義務を定めることは可能だが、金額の相当性・明確な合意・十分な説明が必要（判例上、要件が厳格）
- 退去立会い時に、損耗箇所を写真等で記録し、入居時の記録（入居時チェックシート）と比較できるようにしておく
- 見積書は損耗箇所ごとに区分し、経年変化分・通常損耗分・借主負担分を明確に分けて提示する

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 入居時に部屋の状態を記録（写真・チェックシート）しているか
- ☐ 退去立会い時、損耗箇所を借主・貸主双方で確認し、記録を残しているか
- ☐ 原状回復費用の見積もりが、借主負担分・貸主負担分を区分し、経過年数を考慮しているか
- ☐ 借主に不利な特約がある場合、契約時に金額・内容を明確に説明したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：退去時の負担区分を説明するとき

「経年劣化や通常のお住まいによる自然な傷み分は、オーナー様のご負担となります。お客様のご負担となるのは、不注意による損傷や、お手入れ不足によるカビ・シミなどです。今回の損耗箇所を一つずつご確認しながらご説明いたします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 入居時にきれいに使っていれば負担はゼロですか？

A. 通常の生活で生じる自然な劣化（経年変化・通常損耗）は元々貸主負担のため、丁寧に使用されていれば借主負担が少なくなる可能性は高いですが、個別の損耗状況によります。

Q. 契約書に『退去時は全額借主負担』と書いてあれば従うしかないですか？

A. 特約の有効性は、金額の相当性や説明の有無等により判断されます。ガイドラインを大きく逸脱する特約は無効と判断されることもあるため、個別の確認が必要です。

Q. 経過年数はどう計算しますか？

A. 入居期間（居住年数）を基準に、設備・内装ごとに定められた耐用年数の考え方をういて残存価値を算定するのが一般的です。

9. ケーススタディ

ケース：全額借主負担の請求でトラブルに

状況：退去時、クロスの張替え費用全額を借主に請求したところ、『経年劣化分も含まれているのではないかと』と借主から異議が出た。

原因：経過年数を考慮せず、損耗箇所全体を一律借主負担として計算していた。

教訓：見積もり作成時から、経年変化分・通常損耗分（貸主負担）と、借主の故意過失による損耗分（借主負担）を明確に区分し、経過年数を考慮した金額で請求する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 原則として貸主負担とされるものはどれか。 ①経年変化・通常損耗 ②善管注意義務違反による損耗 ③故意による破損

問2. 入居期間が長いほど借主負担割合はどのような傾向があるか。 ①増加する ②減少する ③変わらない

問3. ガイドラインより借主に不利な特約の有効性はどれか。 ①常に無効 ②常に有効 ③金額の相当性・説明の有無等で判断される

解答：問1＝① 問2＝② 問3＝③

12. 今日のまとめ

- 原状回復は『入居時の状態に戻す』ではなく、故意過失・善管注意義務違反分を復旧すること
- 経年変化・通常損耗は原則貸主負担、善管注意義務違反・故意過失は借主負担
- 借主負担分も、経過年数による残存価値を考慮した金額で計算する
- 入居時・退去時の記録（写真・チェックシート）が、適正な精算の基礎になる

次回予告：第10回「敷金精算トラブルの防止」－実務でのトラブル予防策を扱います。