

朝ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

原状回復トラブルの現状

東京都では以前より現状回復のガイドラインを公開し、原状回復のトラブルに対する警鐘としてきた。しかし全国規模で見した場合、同トラブル相談件数はほぼ横ばいとなっており、改善は進んでいないように見える。民法改正にあわせ、貸借契約書に敷金ルールを明文化するなどの改定を行ったところで劇的に改善されることは無いとみる専門家は多い。その理由の1つは消費者側の意識の問題が挙げられる。消費者が退去時の事まで考えて賃貸借契約を結ぶことは少ないという。また、業者側の重要事項の説明が、その役割を果たしていないケースも多くみられる。特に1月～3月の繁忙期などは手間をかけるのを嫌い、作業的な重要事項の説明を行ったり、入居時の立ち会いをおろそかにしてしまう実情があり、トラブルの原因となるケースも見られる。平成27年度のトラブル件数は約1

万4千件だ。ここ10年では最も少ない件数であるが、およそ10年前の平成18年の件数が同様に約1万4千件であることを考えると、前述の通りほぼ横ばいであると言える。改めて原状回復についておさらいしてみよう。国交省のHPには、『原状回復とは、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・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・毀損を復旧すること」と定義し、その費用は賃借人負担とする。そして、いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれる。また、「通常の使用」の一般的定義は困難であるため、具体的な事例を区分して、賃借人と賃借人の負担の考え方を明確にした』とある。「事例の区分」は以下の4つに分かれている。A…賃借人が通常の住まい方、使い方をし

ても、発生すると考えられるものB…賃借人の住まい方、使い方が次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの）A+B…基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの国交省ではこのうち、B及びA（+B）については賃借人に原状回復義務があるとしている。BやA（+B）の場合であっても、経年変化や通常損耗の考えが含まれている。賃借人はその分を賃料として支払っているため、賃借人が修繕費用の全てを負担することとなると、契約当事者間の費用配分の合理性を欠くなどの問題がある。賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割

合を減少させる考え方が採用されている。こういった情報一般の消費者に広く浸透した一方で「どこまでが経年劣化なのか」という点については曖昧なまま「経年劣化だから請求は不当」という部分だけが独り歩きして消費者に認識されているのもトラブル相談件数が減らない理由のひとつと言える。トラブル件数の実数値としては2015年度の商品・役務別相談件数で見ると、1位アダルト情報サイト95、364件、2位デジタルコンテンツその他78、035件、3位インターネット接続回線43、797件、4位商品一般42、810件、5位賃貸アパート・マンション33、625件となっている。生活インフラである賃貸住宅が全体の5位というのは業界として憂慮すべきことだろう。また、都道府県別では「東京」が1位で2、571件、「神奈川県」が2位で1、266件、「埼玉県」が3位で841件となり、以降、福岡県、大阪府、北海道、千葉県と続いている。トラブルは1都3県に集中している事がわかる。国土交通省では寄せられた相談内容を分析し、業者側が提示する契約書の内容や

説明に不備や不足はないか検証をする必要性を認めているが、未だ具体的な方針は打ち出されていない。

民法改正
契約書改訂が必須

不動産取引の透明化が求められている中、5月26日に成立した民法改正に伴い、賃貸に関する契約書の改訂が必要不可欠となった。今回の民法改正は200項目にも及び、これらは交付から3年以内に施行される予定となっている。その中で賃貸借には以下の3点が係ることになる。1.敷金の返還義務が定義づけられ、東京都では既に広く認知されている、原状回復ガイドラインが法律に明文化される。賃借人に負担を課す場合、特約の締結が必要となる。すでに一部大手管理会社では敷金を不要として部屋の広さに応じたクリーニング費用を請求する特約を設け、重要事項の説明を徹底する対応を取っている。2.賃貸借契約の連帯保証人を個人が引き受ける場合、保証の限度額を定めなければならなくなる。限度額が記載されることの影響としては、個人補償が敬遠され、家賃債務保証会社の利用が増えることが予想さ

れる。家賃滞納時の補償が個人から法人になることで総数としてはトラブル相談件数が減少する見込みだ。

3.エアコンや水回りなどの居住施設が損壊し、利用出来なくなった場合、入居者が賃料減額請求をしなくても、賃料は減額される。これら3つの内、1の敷金返還義務は強行規定となる。これはその内容と反する契約に合意しても無効となるというものだ。2と3は任意規定となる。現状、業界の多くの管理会社は1の敷金ルールは契約書に明文化し、対応済としている。対して、未だ多くの管理会社が明文化しておらず、またルール作りが難しい部分が3の家賃の減額部分だ。備え付けの給湯、トイレ、配電盤などが故障した場合にそれぞれの家賃減額割合や、故障時の報告手順や条件の設定が必要となり、更にそれを契約書内に明文化していかなければならない。これは今まで業界内では行っていなかった取り組みのため、今後、更なる研究と、準備が必要となっていく。2020年が施行の目途とされる民法改正の中、管理会社がその対応に迫られている。