

賃貸住宅の原状回復に係る紛争防止のための取扱指針

1 目的

この指針は、山口県内で宅地建物取引業を営む宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、賃貸借契約の成立前に、建物（専ら居住を目的とするものに限る。）を借りようとする者に対し説明すべき内容等を明確に示すことにより、建物の原状回復に係る紛争を未然に防止することを目的とする。

2 宅建業者が賃借人に説明すべき内容

宅建業者は、宅地建物取引業法第35条第1項第14号の規定による同法施行規則第16条の4の3第11号で規定する「契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項」に関連して、原状回復費用として敷金が充当される予定があることを説明する際には、国土交通省及び財団法人不動産適正取引推進機構により作成された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」（以下「ガイドライン」という。）を参考とし、賃借人に対して、次の①及び②について説明すること。

- ① ガイドラインでは「原状回復とは、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」と定義していること
- ② ガイドラインで示す賃借人の負担の範囲を超える特別な負担を課す特約を付す場合、その特約の具体的な内容

3 特約が付される場合の賃貸人への助言

上記2②の特約が付される場合、宅建業者は、次のようにガイドラインで示していることについて、賃貸人に助言すること。

経年変化や通常損耗に対する修繕義務等を賃借人に負担させる特約は、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件を満たしていなければ効力を争われること。

（賃借人に特別な負担を課す特約の要件）

- ① 特約の必要があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

4 施行

この指針は、平成20年2月6日から施行する。

附 則

この指針は、平成23年12月27日から施行する。