敷金返還要求が増加中

正しい原状回復精算のための原則と注意点

退去の増えるこの時期は原状回復トラブルがつきもの。加えて昨今は、敷金返還要求や負担分の支払い拒否を当然のように行なう賃借人が増えており、Twitter等のSNSでも「敷金を取り戻した」「原状回復費用を請求されたが払わずに済んだ」などの投稿が目立ちます。インターネット上を中心に、原状回復費用は取り戻せる・取り戻すべきという風潮が強まる傾向にあるようです。

確かに今は、ひと昔前のような「どんな修繕費も賃借人負担」といった精算は認められませんが、だからといって「賃貸人が全額負担」という主張も強引です。国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（以下、原状回復ガイドライン）」をもとに、改めて基本を確認していきましょう。

通常損耗は賃貸人
通常外の使用による損耗は賃借人負担

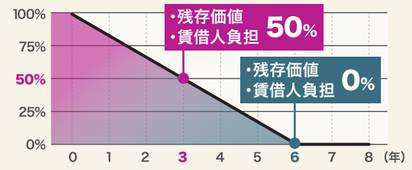
原状回復費用の負担割合を考える際、基本となるのが「通常の使用による損耗（以下、通常損耗）」と「賃借人の故意過失や善管注意義務違反、通常の使用を超えるような使用による損耗（以下、故意過失等による損耗）」という2つの損耗区分です。結論から言えば、通常損耗は賃貸人が、故意過失等による損耗は賃借人が、それぞれ費用負担するのが原状回復の大原則となります。

通常損耗とは、時間の経過によって発生する傷みで、例えば、畳や壁紙の日焼け、浴槽や便器の劣化、冷蔵庫の電気焼けや家具の設置跡など、通常の生活をしていれば発生しても致し方ない傷や汚れが該当します。一方、故意過失等による損耗とは、賃借人がわざと・うっかりつけた傷や、結露を放置する等の怠慢で生じた損傷、著しいタバコのヤニ、ペットによる汚れや臭いなど、通常の生活では発生し得ない傷や汚損が該当します。そして賃借人には、こうした通常使用外の損耗の復旧について「原状回復の義務」が課されます。契約時の同意もなく賃借人に通常損耗分まで負担させるのはご法度ですが、故意過失分については当然に請求ができるのです。

故意過失でも耐用年数は考慮
全額請求は不可

ただし、賃借人の故意過失等による損耗でも、その復旧費用には法律で定められた「耐用年数」が考慮される点には注意が必要です。例えば、壁紙の耐用年数は6年間と定められていますが、これは「壁紙の価値は6年かけて徐々に失われ、6年後には価値を失う」ことを意味しており、3年後の壁紙の価値は本来の価値の50%、6年後の価値は0%（会計上は1円）になると考えなければなりません。そしてこの考え方は、賃借人の故意過失等による損耗の復旧費用にも反映させる必要があります。

耐用年数6年間の設備の価値の推移と負担割合



たとえ過失で破られた壁紙の修繕費用が6万円でも、賃借人が3年間入居していた場合には、賃借人に請求できる費用は50%の3万円に留まります。同様に、6年以上住んでいた場合には0%となり、請求そのものができないのが原則です（※）。故意過失等による損耗だからと全額の請求を行なえば、それは「敷金返還請求」や「支払い拒否」のリスクとなってしまうのです。

※賃借人に重大な善管注意義務違反がある場合には、工事の人件費等の一部請求が認められるケースがあります。

賃借人が毀損した内装・設備の耐用年数の考え方

品目	耐用年数
壁や天井の壁紙（クロス）	6年
カーペット・クッションフロア	6年
フローリング	建物の耐用年数に準拠
畳表、襖紙	考慮不要・1枚単位交換
エアコン	6年
便器、洗面化粧台	15年
ユニットバス・浴槽	建物の耐用年数に準拠

出展：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」より

貸主も原状回復ガイドラインで「理論武装」を

近年では「敷金返還代行業者」といったものまで登場し、賃貸経営者には厄介な状況です。しかし、原状回復費用はルールに則って負担割合を定めるものであり、賃借人の不当な要求まで飲む必要はどこにもありません。賃貸経営者も原状回復ガイドラインを理解し理論武装をすることはもちろん、事前に管理会社と賃貸借契約書を見直したうえで、必要に応じて特約を設ける等、トラブルを未然に防ぐ方法を考えておきましょう。

DAIDO TIMES 2022年2月号
2022年2月発行（毎月1回発行）

発行元・株式会社ダイドー不動産
〒820-0075 福岡県飯塚市天道114
TEL.0948-24-6666 FAX.0948-25-6878

オーナー様向けニュースレター
DAIDO TIMES
February 2022 02

短期決戦を勝ち抜く

オンシーズンに間に合わせる 空室対策5ステップ

今年も春の引っ越しシーズンを迎え、満室経営のチャンスが到来しました。年に一度の機会を逃さず確実に空室を埋めたいところですが、早いもので暦はもう2月。今からできる対策とその手順を確認しましょう。

1 ターゲットの見直しと拡大

この時期から4月の満室に間に合わせるなら、まず検討したいのが**【募集ターゲットの拡大】**です。特にコロナ禍のあおりを受けた学生・外国人向け物件は、ターゲットの見直しが必要なケースも多いはず。新たに高齢者、楽器演奏者、DIY希望者…などに募集の間口を広げれば、空室対策の選択肢にも幅が生まれます。小さなパイの奪い合いから値下げ合戦に巻き込まれ、結局は期間内に決まらない。そんな最悪のシナリオに陥らないよう、まずは多くの人に興味を持って見てもらえる可能性を高めましょう。

2 新たな賃貸トレンドの採用で反響アップを狙う

個々の空室対策で留意したいのが**【最近のトレンド】**です。競合物件に見劣りしない最低限の設備を整えるのは当然として、反響獲得で一歩抜きん出るためには、入居者の注目を集めるトレンドの採用が不可欠。小さな工夫でもピンポイントで刺さる施策ならば効果大、短期で対応可能な施策例を紹介しましょう。

▶ 壁付けの折り畳みテーブル

コロナ関連のトレンドの中でも、自宅にテレワーク用スペースを求める声は、コロナ禍が明けた後も根強く残ると予想されます。

とはいえ、既存の間取りに新たにワークスペースを追加するのは難題です。そこでお勧めなのが**【壁付け】**できる折り畳み式のテーブル。設置にほとんどスペースを取らないうえに、入居者は「畳まれたテーブルを広げるだけ」で自由にプライベート空間と仕事場とを切り替えられます。キッチンまわりに取り付ければ、作業台や食事用テーブルとしても利用可。巣ごもり生活で増えた自炊派のニーズにも応えてくれそうです。

▶ 簡易防音室

大きくスペースを用意する対策としては、テレワークの快適性向上設備として、また自宅時間の充実アイテムとして注目を集めている**【防音室】**。近頃は工具不要の組み立て式簡易防音室も登場し、価格も10万円程度からとお手頃です。

在宅時間の増加とともに騒音トラブルが急増し、遮音性を求める声が高まっていますが、部屋全体の改良工事は大がかり。その点、組み立てるだけで完成する防音室なら短期決戦向きなうえ希少性も高く、反響獲得が期待できそうです。

▶ 高速インターネット

音と同様、コロナ禍で入居者が注目したのが**【インターネットの速さ】**です。ビデオ通話機能を用いたオンライン会議や商談、インターネットを使った映画鑑賞やゲームが一般化したことで、低速インターネットでは「仕事にならない」「楽しめない」という声が目立ち始めました。

インターネット無料物件が人気となって久しいですが、ワンランク上のストレスのないネット環境は周囲との差別化につながります。既に無料インターネットを導入済みなら、上位プランへの変更を検討しましょう。

3 タイミングを逃さず賃料を適正化

設備投資の目途が立てば、次は**【家賃の適正化】**です。いくら設備を整えても、市場に比べて家賃が高すぎれば決まるものも決まりません。管理会社と相談し、エリアにおける適正賃料を探りましょう。

もちろん、SUUMOなどの不動産ポータルサイトから自力で市場調査をすることも可能ですが、注意したいのは、掲載されている家賃が必ずしも「成約賃料」ではないということ。契約の現場で数千円の家賃交渉が行なわれることは珍しくありません。競合物件の募集賃料を鵜呑みにせず、「実際に決まる適正賃料」を冷静に見極めたいものです。

4 “賃料発生日対策”を特典として用意する

「決まる賃料」を設定したなら、成約を後押しするこの時期ならではの特典も用意したいところ。特に喜ばれるのは、実際の入居日までに発生してしまう**【入居前家賃】**の免除です。遠方から移住する学生などは、実際には住んでいない期間についても数万円の家賃を支払わなければなりません。そんな入居前家賃を免除する特典は、学生はもちろん、実際に支払いを担う親御さんからも高く評価されます。

それほど多くの反響が期待できない物件は、まずは「フリーレント○ヶ月」で募集をして反響獲得を狙いましょう。反響が期待できる物件は、賃料発生日についての交渉条件を準備しておき、部屋を決める切り札として提示するといいでしょう。

5 基本が重要。内見前の建物チェックを忘れずに

万全の準備を整えたなら、見逃したくないのが基本である**【建物の美観】**です。せっかく内見の機会が発生しても、肝心の物件が汚れていては契約を逃すことになりかねません。清掃の実施はもちろん、エントランスやごみ置き場、駐輪場など、内見者の目につきやすい共用部はきちんと整理しておきましょう。

また、内見者用にウェルカムセットを用意するのも一案です。寸法まで分かる詳細な間取り図やメジャーなどに加え、周辺の街情報を載せた「タウンマップ」を挟んであげれば、その部屋で暮らすイメージも湧きやすく、入居の後押しとなるでしょう。残された時間内でできる空室対策をしっかりと行ない、「満室の春」へとつなげていきましょう。

ワンポイント集客術 反響アップを狙う「ホームステージング」お手軽導入方法

空室を魅力的に見せる方法として認知度を高めている「ホームステージング」。からっぽのお部屋ではなく、家具や小物のディスプレイされたお部屋を見せることで、生活イメージと部屋の魅力とを感じてもらう取り組みです。ただ、この施策の最大のネックは、テーブルやソファといった大型家具を“見本”として用意しなければならないこと。費用も時間もないこの時期、お手軽に実現する方法はあるでしょうか。

【レンタル家具で募集用写真を撮影】

費用や時間を節減する代表的な方法といえばレンタルです。定番家具をセットでレンタルすれば、購入するより割安に、かつ選定の手間も少なく、成約後の家具の処分も気にせずにホームステージングが叶います。最近では、数時間の家具レンタルで写真撮影だけを行ない、その写真を募集広告に活用する“反響獲得策”としての利用も広まっています。

【家具不要のバーチャルステージング】

同様に、反響獲得策として新たに登場したのがバーチャルステージング。これは空室の写真に家具のCGをはめ込み、あたかも家具が置かれているかのような画像を作り出すことで、疑似的なホームステージングを実現させるというもの。生活イメージを伝えるアイテムとして活用します。

さらには、現地に行かずに内見ができるバーチャル内見（VR内見）の写真素材として、360度画像にCG家具を配置するという方法も。よりリアルに暮らしを想像できると内見者の反応は上々です。

■ 予算がなくても、入居中・内装工事中でも

かけられる費用がない、家具を調達・搬入する時間がない、部屋が家具を入れられる状態ではない。このような“ないないづくし”のお部屋でも、空室の写真さえあれば集客に活用できる点がバーチャルステージングのメリット。日本ホームステージング協会発表の『ホームステージング白書2020』によれば、ホームステージングで成約までの期間が短くなった、と回答した賃貸不動産会社は73.8%。コスト・技術の双方で進化するホームステージング、挑戦してみるのも面白そうです。