

すぐに使える!  
賃貸借契約  
法務実務

賃貸人と賃借人間の紛争で最も多い「原状回復」のルールとトラブル対処法。  
原状回復義務と存否・範囲をどのように判断するのか?  
原状回復の考え方、特約の有効性、居住用・事業用での違い。

# 退去時に増えるトラブルの未然防止をいかに図るか 居住用と事業用賃貸の 「原状回復」の問題点と対処法

改正民法  
対応

居住用においては「原状回復ガイドライン」の拘束力と、ガイドラインと異なる特約の有効性、  
事業用においては、原状回復の原則を特約でどこまで変えられるか?  
紛争事例の解説を交え、退去時のトラブル回避法・賃貸借契約時の注意事項を徹底研究!

ご あ ん な い

退去時において貸主・借主間の「原状回復」をめぐるトラブルが後を絶ちません。原状回復とは、借主の故意・過失によって建物の損耗・毀損が生じた部分を復旧することです。居住用においては、この原状回復の程度・内容の基準については、国交省による「原状回復ガイドライン」が2011年に再改訂されました。また18年、民法改正により原状回復義務(範囲)が条文化されました。

原状回復については、法的にも対象となるかどうかの問題や、①特約によりどこまで範囲・内容を拡大できるか、②個々の問題について、どのように原状回復義務の存否を判断して対処するか、③トラブルを回避する方法、が大きな問題になります。事業用の賃貸借では、特約をすれば、借主の負担にできる原状回復の範囲・内容が居住用より広がるなど、契約時の知識をもった対応が求められます。

本セミナーは、民法に盛り込まれた原状回復義務の基本的な考え方から、居住用・事業用不動産の原状回復特約の違いを解説します。また、居住用の原状回復ガイドラインが、事業用の原状回復の判断に与える影響・裁判に負けない居住用・事業用の原状回復特約の作り方、さらに原状回復問題を回避するための特約などを、改正民法に対応した実務として解説いたします。

日 時 2020年2月4日(火) 13:00~17:00

会 場 アイビーホール

東京都渋谷区渋谷4-4-25 TEL.03-3409-8181  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 46,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
41,800円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社

Property  
management

月刊レジャー産業資料

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

## 参加申込書

### 居住用と事業用賃貸の「原状回復」の問題点と対処法

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 )
TEL. ( ) FAX. ( )	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
●出席者名①(フリガナ)	●ご担当者名( )
●E-MAIL	●所属部署・役職名
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

#### ●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

#### ●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

#### ●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

#### ●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮をお願いします。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

# 居住用と事業用賃貸の「原状回復」の問題点と対処法

## セミナープログラム

13:00～17:00 (※途中休憩を挟んで進行してまいります)

### I. 原状回復に関する民法改正

#### 1. 原状回復に関する民法改正

- ・民法改正で、「自然損耗・通常損耗」は借主の負担にできなくなるとのうわさを聞いたが本当か?
- ・原状回復に関する改正民法の趣旨・内容

### II. 居住用賃貸建物の原状回復

#### 1. 国交省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂

- ・ガイドラインには法的な拘束力があるか?
- ・2011年の再改訂版の概要はどのようなものか?

#### 2. 経過年数の考慮(残存価値)

- ・そもそも、借主の原状回復義務の負担を議論するのに、原状回復対象の設備等の減価償却を行ない、残存価値で判断するのは合理性があるのか?
- ・原状回復ガイドライン(再改訂版)は、内装設備等についてどのくらいの減価償却の期間(耐用年数)を考えているのか?
- ・原状回復ガイドラインの再改訂版で解説されている減価償却の期間(耐用年数)は現実離れしていると思われるが、その問題点を契約等で解決できないか?

#### 3. 本来の原状回復の意味(特約のない場合の原状回復)

- ・タバコの「やに」によるクロスの汚れは「破損」か「自然損耗」か?
- ・結露によって発生したカビによる汚れは?
- ・壁の前に家具を置いたことによるクロスの黒ずみは?

#### 4. 消費者契約法と原状回復特約

- ・居住用では特約でどこまで原状回復を広げても消費者契約法10条に違反しないか?
- ・自然損耗の原状回復義務がどの範囲まであるかを特約で明示するにはどのように作ればよいか?
- ・自然損耗の原状回復特約でトラブルを起こさないようにする実務上の対策はないか?

#### 5. 原状回復に関する諸問題

#### 6. ペット原状回復特約

- ・ペットの飼育を認め、その代わりに原状回復についてはキッチンとやってほしい。どのような特約を作ればよいか?

### III. 事業用賃貸建物の原状回復

#### 1. 居住用と事業用での原状回復特約の有効性についての違い

#### 2. 無効にならない事業用原状回復特約の作り方

- ・事業用で自然損耗についても、借主に原状回復義務を負わせたいが、法律上は可能か?

#### 3. 借家権譲渡・造作譲渡が行なわれた際の原状回復条項

- ・借家権譲渡・造作譲渡が行なわれた場合には、原状回復特約を作る際、どのような点に注意すればよいか?

#### 4. 事業用賃貸建物の原状回復についての紛争事例

- ・原状回復義務の内容に争いがあるため貸主が鍵の受取を拒否し、明け渡し遅延があったとして賃料の倍額の明け渡し遅延の違約金を求めることができるか?

### IV. 質疑応答

## 講師プロフィール



立川 正雄 (たちかわ まさお)

立川・及川法律事務所 所長／弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、現在に至る。得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関わる業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行なっている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・刊行物などのご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン【総合ユニコム通信】を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



<https://www.sogo-unicom.co.jp>