

敷金診断士 実務ガイドライン（弁護士法第72条対応） 文管G第1号

この実務ガイドラインは、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「ガイドライン」と称す）の一層の啓蒙のため及び現場に於いてスムーズに実務を遂行する為に策定されました。

民間賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、貸す側と借りる側の双方の合意に基づいて行われるものですが、退去時において、貸した側と借りた側のどちらの負担で原状回復を行うことが妥当なのかについてトラブルが発生することがあります。

こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に取りまとめたものであり、平成16年2月及び平成23年8月には、裁判事例の改訂が行われました。
〔国土交通省〕

賃貸住宅の健全なる発展の為に、公平・公正な判断が出来る第三者機関が必要です。特にこの原状回復問題の公平な判断は敷金診断士が担っています。この敷金診断士実務ガイドラインは、敷金診断士がコンプライアンス〔対弁護士法第72条〕を遵守する為の行動規範です。

弁護士法第72条

「弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の**法律事件**に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の**法律事務**を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。

有償

・室内建物調査

間取りによる調査費用設定

1ルーム、2DK、2LDK、3DK、3LDK

・査定書〔基準書〕作成

調査後、国土交通省〔ガイドライン〕に基づき査定書〔基準書〕を作成。

宛名は依頼者宛とする。

・参考資料〔別冊とする〕添付

ガイドラインの内容や、
ガイドラインにある事例等の判例

原則無償

退去立会い

三者〔入居者・管理会社・敷金診断士〕

- ・ 必要に応じて国土交通省〔ガイドライン〕の説明をする。
- ・ 必要に応じて内装・建物の自然損耗・経年劣化・汚損・毀損状況の原因のアドバイスを行う

・
＜説明・アドバイス業務で、交渉で無ければ日当的対価として有償可＞

調査に含まれるもの

1. 汚損・損耗の原因の調査(自然損耗・経年劣化の判断)
2. 躯体の調査、毀損・汚損・破損の補修方法の検討
3. 原状回復工事見積書の作成
4. 管理会社等からの原状回復工事見積書の内容精査(作業項目・㎡・単価等)
5. 管理会社等との原状回復工事に拘わる打ち合わせ及び工事期間の協議。
6. 原状回復工事終了確認

立会い業務

敷金診断士の立場は、中立の立場で**自主交渉援助型調停(ADR)**が原則です。

現場で入居者及び管理会社の立会いの下で、室内調査を行います。

ここでは、国土交通省[ガイドライン]の説明業務、内装・建物の自然損耗・経年劣化・汚損・毀損状況の原因のアドバイスをを行います。

あくまで、**入居者の交渉支援**が立場です。

立会いにおいて、契約書内容に言及すること(具体的には更新、償却(敷引き)、特約問題)は法律事件になるとの認識です。

調査費用について

- ・原則自由です。
- ・費用の決め方

間取りによる比例制 (費用は例として記載)

1R/1K/1DK 16,000円 [例]

2DK/1LDK 18,000円

2LDK以上 20,000円

* 部屋数が増えることにより調査費用の加算とする。

査定書の内容

- ・ 宛名は依頼者宛
- ・ 国土交通省[ガイドライン]に基づき調査事実[毀損・汚損・自然損耗・経年劣化を判断]のみを、残存簿価の概念を導入して作成します。あくまで実費精算が原則です。
- ・ 査定書では賃貸借契約書にある特約については言及しません [特約事項は無視する]。
- ・ 契約書にある特約についての考えは、別紙参考資料に、一般的アドバイス[法規相談]として、「ガイドライン」や参考判例を載せます。常に「ガイドライン」に根拠を求め、敷金診断士が有効無効の結論を出すことは控えた方が望ましい。
- ・ 査定書は依頼者の話し合いの「基準書」としての役割です。

賃貸借契約書「特約」項目について

法規相談(一般的アドバイス)として対応します。依頼者に対し国土交通省「ガイドライン」に則り、説明をします。これは、無償扱いです。

禁止条項

- ・ 代理交渉
- ・ 立会いにおいて、契約書内容に言及すること(具体的には:更新、償却(敷引き)、特約問題等)は法律事件になるとの認識です。

法律相談

訴訟の依頼、内容証明の作成、その他法律相談については、協力弁護士事務所・司法書士事務所に相談して下さい。 <http://www.shindanshikai.org/center/lawyer.html>

- * 現場で、ガイドラインを説明することは、法律行為ではありません。強いて言うならばこれは法規相談との認識です。

特定非営利活動法人
日本住宅性能検査協会
敷金診断士ガイドライン策定委員会
監修 山根 真弁護士

発効日:平成24年4月1日 「敷金診断士」実務ガイドライン **文管G第1号**

日本住宅性能検査協会 定款

(除名)

第11条 会員が次の各号の一に該当するに至ったときは、総会の議決により、これを除名することができる。この場合、その会員に対し、議決の前に弁明の機会を与えなければならない。

- 〈1〉 この定款等に違反したとき。
- 〈2〉 この法人の名誉を傷つけ、又は目的に反する行為をしたとき。
- 〈3〉 日本住宅性能検査協会が策定する「敷金診断士実務ガイドライン」に違反し、かつ協会からの警告によっても改善が認められないとき。

<資格審査会の設置について>

1. 日本住宅性能検査協会に資格審査会を置く。
2. 資格審査会は、日本住宅性能検査協会の請求により、第11条の(1)、(2)、(3)の規定による登録の取り消し及び登録の抹消について必要な審査を行うものとする。
3. 資格審査会は、会長及び委員2人をもって組織とする。
4. 会長は、日本住宅性能検査協会の理事長をもって充てる。

以上