

紛争の要点（請求の要旨）、補足資料

1 原告（株式会社 ）は、被告（株式会社 ）と平成28年1月2日に締結した賃貸借契約に際し、敷金として、金188,000円を被告に交付し、物件（物件詳細は紛争の論点ご参照）の引渡を受けた。

但し、敷金188,000円の内、94,000円は契約時に償却する旨記載あり。

2 原告は、被告に対し、本件賃貸借契約終了により、平成30年1月31日に、上記物件を明け渡した。原告が敷金から控除されるのを争わない額は、①原状回復費用60,588円、もしくは②敷金の償却額94,000円の内、高い金額（詳細以下補足説明ご参照）であり、本件では94,000円である。

3 敷金の返還期限は、2月14日（詳細以下補足説明ご参照）となるが、これまでに返還を受けた金額は33,412円である。

4 よって、原告は、被告に対し、60,588円（94,000円-33,412円）の支払を求める。

---

補足説明

上記2に関し、国土交通のHPに掲載されている原状回復をめぐるトラブルとガイドライン内、P63（添付ご参照）では、大阪簡易裁判所判決 平成6年10月12日において、「敷引の約定については、賃借人の通常の使用により賃借物に自然に生じる程度の汚損、即ち通常汚損に関する費用は一次的には敷引金をもって充てるとの約定を含んでいると解するのが相当である」との記載あり。

すなわち、原状回復費用は敷金の償却額に充当されるのが妥当と考えられる。

上記3に関し、賃貸借契約内において、原状回復費用が敷金を上回る場合は14日を目途に借主は貸主に対して当該差額を支払う旨記載あり。

他方、賃貸借契約には、敷金が原状回復費用を上回った場合における貸主から借主への送金期日に関する記載はないが、送金期日の設定においては、上記（借主が貸主に支払う場合の期日）を基準にすることが合理的と考えられることから、明渡日（原状回復費用が確定した日）である1月31日から14日後の2月14日が返金の返還期限になると考える。