

現状復帰工事の解説

店舗やオフィスなどの内外装設備工事を施して、建物の一部を賃貸借契により使用している場合、退出時にはそれらの内外装設備工事部分を撤去することが一般的な契約条件となっています。

工事したものは物理的にみて解体撤去が可能です。ところが「現状復帰」という工事はモノを作り上げることとは逆の行為であるため、簡単なようで難しい問題を抱えることが多々あります。

多くの場合、何らかの事情により営業を停止する訳ですから、「現状復帰」という行為の“解釈”とその“やり方”を家主・借主（使用者）と工事業者との相互理解により、かかる費用を押さえるとともに貸主とのトラブルを避けなければなりません。

本書は、一般的な賃貸借契約にもとづく現状復帰のあり方（解釈）に加えて、実情を踏まえた手順（やり方）をまとめました。

■現状復帰工事とは

テナントが賃貸契約を解約して退去する際に、①賃借部分の内装工事、設備工事などを撤去し、②使用による汚損や磨耗を復元して入居時の状態に戻すための工事。

『借りたときの状態に戻す』

■現状復帰工事の範囲・内容

賃貸借契約にもとづく取り決めにより定められる。原則的には、使用前の状態までに完全に復元させなければならないが、元の状態に戻すことが物理的に難しいこともある。また、次のテナントのために活用できるものを残すなど、現状の内装設備状態を調査して原状復帰工事範囲と内容を取り決めなければならない。

『新装時に行った工事の全てを撤去し、痛んだ部分を直す』

…実情的には…

『その後利用できるものは残して便宜を図る』

<工事内容>

1. 仮設工事	きちんと管理されたビル等の工事にあたっては、共用部分を汚さないための養生が必要。	搬出入経路の養生、足場、借囲い等
2. 解体工事	原状復帰工事の主要作業。残すべきところを壊さないようにするため丁寧な解体が求められる。	造作した内外装設備部分の撤去と搬出
3. 産業廃棄物処分	解体された廃棄物を捨てるためには、厳しいマニフェストにより管理されている。	壊された資材や不要品の処分
4. 造作仕上工事	元の状態にまで戻すためには、解体後に修復する内装工事が必要。	床壁天井部分や造作物の復元など
5. 設備工事	各設備ごとに、分岐部分で完結させるための工事とその機能の保持が求められる。	電気・空調・給排水・ガス・防災設備等の不要部分の撤去と接続部止め
6. その他	他の場所で使用できる家具や備品類・機器の搬出やリース品の返却など。	搬出運搬、撤去作業

■工事業者と費用負担

原状復帰工事はテナントが選定する業者に請負わせ、テナントが自己負担することが原則であるが、保証金等との相殺が図られるケースもある。

また、家主側が管理する共用部の内外装や諸設備の改修などは、家主側の指定業者が施工し家主側へその費用を支払うように区分される。

新装時以上に家主・借主・工事業者との三者間の十分な協議が必要となります。

できるだけ費用をかけたくない借主と少しでも綺麗に復元させたい家主とのギャップを埋めなければならず、そのための協議は双方の立場を理解して調整できる内装専門業者に任せるべきです。

1. 賃貸借契約書の把握と現状理解

まずは原状復帰条件をよく理解する。図面・契約書や現況などから借主視点での必要最小限の原状復帰状態を設定し、図面や文書にて工事内容や項目を整理して家主側との協議に備える。

工事業者からのアドバイスを受け、家主側とのトラブルのないように努めることが大切。

2. 家主側との協議

上記で取りまとめた材料をもとに交渉する。専門的な会話が必要となるので、借主として経済的に有利な条件で原状復帰仕様を定めるには工事業者同席が望ましい。

交渉過程と結果は文書または図面等に示し、双方の同意を証することが重要。

3. 工事業者との段取り

工事内容と予算、日程などを定め、家主側の了解を得る。具体的な工事上の調整は工事業者と家主側とで行うほうがスムーズに進められる。

また、借主自ら手配するその他業者などとの現場作業場の調整を行う。

4. 家主側検査

工事の完了後、家主の立会い検査を受けて原状復帰された状態の了承を得る。

その後、賃貸借契約上の引渡しを行い、保証金の返還などの事務的な処理を行う。

※現状復帰に対する具体的な解釈や手順はケース by ケースですので、詳しいことはご相談ください。

法律の定めにより細分化された分別が必要となり、数年前までのように物量を目算ではじき出す着工前見積りが難しくなりました。したがって、弊社では着工前に概算見積をご提出いたしますが、現状復帰工事契約には計上せず事後の実費請求とさせていただきます。

特に解体工事においては、解体してみないと分からない材料もあり、分別種別の区分けが曖昧な結果、予算的な余裕を見込んだ高い見積になりがちです。不当な額での産廃処理費請求を避けるためにもご理解願います。

■産業廃棄物とは

工事現場や工場などで発生した廃棄物で「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」で定められたもの。がれき類・金属くず・廃プラスチック・石膏ボード・紙くず・工作物の除去で生じた廃木材などで、その処理は事業者または都道府県知事の許可を受けた処理業者でなければ行うことができません。略して「産廃」ともいいます。

■費用の目安

従来は、解体される産業廃棄物の物量を搬出処分する車両容量（4 t 車〇台と）あたりいくらかと積算していましたが、分別処分するようになってからはこの方法が当てはまりません。

したがって、処分するモノごとにその数量や容量、重量などで細かく料金が設定されていますので、事後精算する方法が適正であると考えます。

事前の概算見積は提出しますが、多少の差額が発生することがあり得ますので予めご承諾ください。

【例】 4 t ダンプの 1 台当りの値段（参考）

処分費	60,000 円
運搬料金	18,000 円
計	78,000 円

※ゴミの種類によって、処分費の単価が変わります。

※運搬車両の大きさによって単価が変わります。

※その他、物によりオプション料金が加算されます。

【オプション料金】（参考）

タイルカーペット（10枚単位）	¥400～
椅子・ブラインド・金物・照明器具等	¥500～
ボード類・ガラ・Pタイル等（麻袋入れ）	¥700～
便器・レンジ等	¥1,000～
畳・洗面台・アコーディオンカーテン・机等	¥1,500～
キッチン・浴槽等	¥2,000～
家電製品等	¥2,500～
消火器・液体入り容器等	その他

※一般ゴミ…産廃量を削減するためにも、費用負担が比較的少ない一般ゴミでの搬出にご協力ください。