

賃貸借契約書 契約期間中の修繕又は、退去時における原状回復についての別添資料

〔参考資料〕

【原状回復の条件について】

賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方は

・借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。なお、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など借主と無関係な第三者がもたらした損耗等については、借主が負担すべきものではない。

・建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年変化)及び借主の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、貸主が負担すべき費用となる。

というものです。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記のとおりです。

また、民法第90条及び消費者契約法第8条・第9条・第10条に反しない内容に関して特約の合意がある場合は、その内容によります。本物件の原状回復の条件については、契約書第16条第1項を確認ください。

1 貸主・借主の修繕分担表

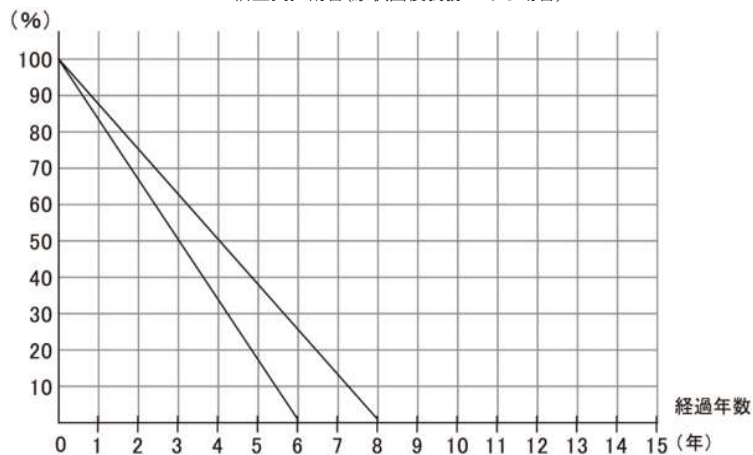
貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【床(畳・フローリング・カーペットなど)】	
1. 畳の裏返し、表替え(特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ(こぼした後の手入れ不足等の場合) 2. 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合) 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち(借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの)
【壁、天井(クロスなど)】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ等(電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの張替えは不要な程度のもの) 4. エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)	1. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ(使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合) 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(貸主に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い(喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合) 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの) 6. 借主が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え(特に破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの)	1. 飼育ベッドによる柱等のキズ、臭い(ベッドによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合) 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング(借主が通常の清掃を実施している場合) 2. エアコンの内部洗浄(喫煙等の臭いなどが付着していない場合) 3. 消毒(台所・トイレ) 4. 浴槽、風呂釜等の取替え(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの) 5. 鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 6. 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす(借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等(借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合) 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 借主の負担単位

負担内容		借主の負担単位		経過年数等の考慮
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返しとか表替えかは、毀損の程度による)	(畳表) 経過年数は考慮しない。
		カーペット クッションフロア	毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		フローリング	原則㎡単位 毀損等が複数箇所の場合は、居室全体	(フローリング) 補修は経過年数を考慮しない。 (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような負担割合を算定する。)
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	㎡単位が望ましいが、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を賃借人負担としてもやむをえないとする。	(壁〔クロス〕) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等により当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合のみ、居室全体のクリーニング又は張替え費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	(襖、障子等の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
設備・その他	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(又は曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	返鍵却の	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	清掃常※の	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	経過年数は考慮しない。借主負担となるのは、通常の清掃を実施していない場合で、部位もしくは、住戸全体の清掃費用相当分を借主負担とする。

設備等の経過年数と借主負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)

借主負担割合(原状回復義務がある場合)



3 原状回復工事施工目安単価

全て税別表記

対象箇所		単位	単価 (円)
床	畳	枚	表替え9,000円 / 新調20,000円
	フローリング	m ²	18,000円
	フロアタイル	m ²	8,000円
	クッションフロア	m ²	4,000円 (最低一式 20,000円)
	カーペット	m ²	7,000円
	床材およびロフト框、玄関框 傷・えぐれ補修	箇所	作業範囲により異なる。 (最低価格 着色 1,500円 / パテ+着色 3,000円)
	床材およびロフト框、玄関框 リペア作業	箇所	作業範囲により異なる (最低一式 35,000円)
天井・壁	壁 (クロス)	m ²	張替 1,800円 (最低一式 35,000円)
	天井 (クロス)	m ²	張替 1,800円
	天井 (タイル)	m ²	(最低一式40,000円 ※高所作業のため) 19,000円
	押入れ・天袋・クローゼット	m ²	補修部分あるいは交換相当費用
建具・柱	窓 (ガラス・枠)	枚	補修部分あるいは交換相当費用
	網戸	枚	補修部分あるいは交換相当費用
	カーテンレール	本	12,000円
	襖・障子紙	枚	襖 3,000円 / 障子紙 3,600円
	建具部分・柱	箇所	補修部分あるいは交換相当費用
設備・その他	共通	照明器具	個 補修部分あるいは交換相当費用 (シーリング 18,000円 / ダウンライト 12,000円)
		電球・電灯類	個 交換相当費用
		電池	本 125円
		エアコン	台 補修部分あるいは交換相当費用
		インターホン等その他住宅設備機器	台 補修部分あるいは交換相当費用
	玄関・廊下	玄関ドア交換	個 交換相当費用
		玄関ドアのシンダー交換 (紛失含む)	個 25,000円
		シューズボックス・SIC・下駄箱	箇所 補修部分あるいは交換相当費用
		郵便受け	箇所 補修部分あるいは交換相当費用
		土間	箇所 補修部分あるいは交換相当費用
	台所・キッチン	ガスコンロ・IH・電気コンロ	一式 補修部分あるいは交換相当費用
		給湯器類	一式 補修部分あるいは交換相当費用
		流し台	一式 補修部分あるいは交換相当費用
		蛇口断熱キャップ・蛇口泡沫キャップ	個 断熱 3,600円 泡沫 1,800円
		排水かご	個 1,800円
		菊われゴム	個 1,200円
		ミニ冷蔵庫・各パーツ	台・個 交換30,000円 / 製氷室フタ2,500円 / 製氷トレイ1,500円 霜受皿3,500円/仕切り板1,500円/サイドバー1800円
	浴室 洗面所 トイレ	鏡	枚 25,000円
		シャワー	一式 補修部分あるいは交換相当費用
		浴室内トレイ	個 4,500円
		便器	一式 補修部分あるいは交換相当費用 (便蓋交換 24,000円)
		トイレ内設備 (ペーパーホルダー・棚・タオル掛け等)	一式 補修部分あるいは交換相当費用
		洗面台	台 補修部分あるいは交換相当費用
		洗面台トレイ	個 2,500円
		洗面所内設備 (棚板・防水バン等)	一式 補修部分あるいは交換相当費用
		洗濯機排水エルボー式	一式 6,000円
		洗濯機排水エルゴ本体	個 3,000円
		洗濯機排水エルゴ 止金具/ロックナット/化粧カバー	個 金具 600円 / ナット 1,200円 / カバー 1,800円
	その他設備	室内クリーニング	世帯 賃貸借契約書退去時クリーニング費用参照
		エアコン内部洗浄	台 15,000円(退去時) 19,000円(入居中)
		水回り追加洗浄 (錆、水垢、汚損等)	一式 作業相当費用(最低6,000円)
		鏡ウロコ取り	枚 6,000円
		昇降用家具階段又は梯子	台 補修部分あるいは交換相当費用
		インターネット環境	一式 補修部分あるいは交換相当費用 (ルーター購入設置 8,500円)
		IoT設備	一式 補修部分あるいは交換相当費用 (一式交換の場合 設定費込 96,000円)
		室内物干し器具	個 10,000円
		バルコニー	箇所 補修部分あるいは交換相当費用

※1 この単価は、あくまでも目安であり、入居時における借主・貸主双方で負担の概算額を認識するためのものです。

したがって、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して、
借主・貸主双方で協議した施工単価で原状回復工事を実施することとなります。

※2 本表に無い項目の修繕または原状回復工事については、貸主または貸主指定業者により見積もりを行い、請求を行います。

※3 賃借人が自分または委託して行った修繕について、貸主が不備と判断した場合、当然に原状回復義務を必要とし、
賃借人はその復旧費用を負担しなければなりません。