

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、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によります。すなわち、

- ・ 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。

ものとしします。

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Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

（ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」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21条第1項を確認下さい。

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）
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1 テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 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污れ（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 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、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、換気扇等の油污れ、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

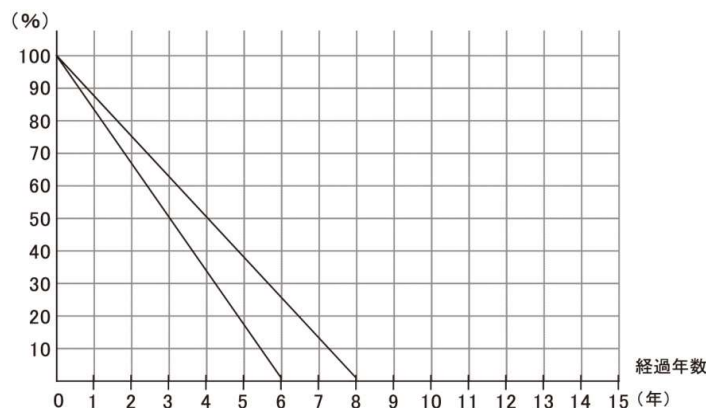
2 借主の負担単位

負担内容	借主の負担の単位	経過年数等の考慮
	原則一枚単位	(畳表)

床	毀損部分の補修	畳	毀損部分が複数枚の場合はその枚数分(裏返し表替えかは、毀損の程度による)	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。	
設備・その他	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枚単位	(襖紙、障子紙の建具部分、柱) 経過年数は考慮しない。
	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。
	清掃通常※の	クリーニング	部位ごと、又は住戸全体 <small>通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ</small>	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)



[参考資料] 第21条(明け渡し時の原状回復)関係「I 本物件の原状回復条件」◆補足◆

3 原状回復工事施工目安単価 (税別表示)

	対象箇所	単位	単位 (円)
床	クッションフロア張替え	㎡	4,000 円
	カーペット張替え	㎡	3,500 円
	カーペット洗浄	㎡	800 円
	フロアタイル張替え	㎡	7,000 円
	クッションフロア張替え (脱衣所・トイレ)	㎡	7,000 円
	床剥離洗浄	㎡	500 円
天井・壁	クロス張替え	㎡	1,500 円
	クロス洗浄	㎡	700 円

建具・柱	襖（押入）	枚（両面）	5,000 円	
	襖（間仕切）	枚（両面）	5,000 円	
	襖（戸襖）	枚（片面）	3,000 円	
	襖（天袋）	枚（両面）	1,800 円	
	障子（大・三六判）	枚	3,000 円	
	障子（中・三尺角）	枚	2,500 円	
	障子（小）	枚	2,000 円	
	網戸（大）	枚	2,000 円	
	網戸（小）	枚	1,000 円	
	ダイノックシート張替え（横1.2m×縦2m）	m ²	15,000 円	
	幅木張替え	m	1,500 円	
	設備・その他	共通	室内ハウスクリーニング（ワンルーム～1DK）	式
室内ハウスクリーニング（1LDK～2K）			式	23,000 円
室内ハウスクリーニング（2DK～2LDK）			式	30,000 円
室内ハウスクリーニング（3DK～3LDK）			式	35,000 円
室内ハウスクリーニング（65㎡以上）			式	別途見積
エアコンハウスクリーニング			台	8,000 円
エアコンハウスクリーニング（お掃除機能付き）			台	別途見積
台所・キッチン		コーキング打ち直し	式	3,000 円
浴室・洗面所・トイレ	コーキング打ち直し	式	5,000 円	
その他	畳表替え	畳	3,500 円	
	諸経費（事務経費）	式	3,000 円	

※ 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。

- ・ あらかじめ乙に対し原状回復に要する費用を情報として提示しておく場合には、この目安単価表に記載をし、参考資料に添付するようにする。
- ・ またこの目安単価表は、経済事情の変動、公租公課の増減、物価の変動等により著しく不相当となった場合は料金が改訂する場合がございます。

II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します（ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、第9条及び第10条に反しない内容に限ります）。

室内ハウスクリーニング（ワンルーム～1DK）	式	20,000 円
室内ハウスクリーニング（1LDK～2K）	式	23,000 円
室内ハウスクリーニング（2DK～2LDK）	式	30,000 円
室内ハウスクリーニング（3DK～3LDK）	式	35,000 円
室内ハウスクリーニング（65㎡以上）	式	別途見積
エアコンハウスクリーニング	台	8,000 円
エアコンハウスクリーニング（お掃除機能付き）	台	別途見積
畳表替え	畳	3,500 円
諸経費（事務経費）	式	3,000 円