

# 原状回復をめぐるガイドライン<sup>Ver. (H16.2国土交通省改訂版)</sup>

## 原状回復の定義

原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること

## 契約終了に伴う原状回復義務の考え方

通常の使用により生ずる損耗は賃借人負担【A】、それ以外の損耗は賃借人負担【B】  
 損耗・毀損の負担区分についての詳細は下記の表を参照して下さい。

区分 部位	【A】 【賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生するとかがえられるもの】 【A】 【次の入居者を確保する為の化粧直し、グレードアップの要素があるもの】		【B】 【賃借人の使い方しだいで発生したり、しなかったりするもの】 【A(+B)状況・程度による賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの】	
	床 ・畳 ・フローリング ・カーペット等	<p><b>畳の裏返し、表替え</b>                      (特に破損等していないが、次の入居者確保の為に行うもの)                      【考え方】                      入居者入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、賃借人の負担とする事が妥当と考えられる。</p> <p><b>フローリングワックスがけ</b>                      【考え方】                      ワックスがけは、通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強い事から、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p>	<p><b>家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡</b>                      【考え方】                      家具保有数が多いという我が国の実状に鑑み、その設置は必然的なものであり、設置した事だけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗と捉えるのが妥当と考えられる。</p> <p><b>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)</b>                      【考え方】                      日照は、通常の生活で避けられないものであり、また構造上の欠陥は、賃借人には責任はないと考えられる。                      (賃借人が通知義務を怠った場合を除く)</p>	<p><b>カーペットに飲み物等をこぼした事によるシミ、カビ</b>                      【考え方】                      飲み物等をこぼすこと事態は通常の生活の範囲と考えられるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は賃借人の負担により実施するのが妥当と考えられる。</p> <p><b>冷蔵庫下のサビ跡</b>                      【考え方】                      冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除できる程度であれば、通常の生活の範囲と考えられるがサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、賃借人の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられる。</p>
壁天井 ・クロス	<p><b>タバコのヤニ</b>                      【考え方】                      喫煙自体は、用法違反、善管注意義務違反にあたらずクリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常の損耗の範囲であると考慮される。                      ただし通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、もはや通常損耗とは言えず、その場合はA(+B)に区分されるものと考えられる。</p> <p><b>テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)</b>                      【考え方】                      テレビ、冷蔵庫は通常、一般的な生活をしていく上で必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用と捉えるのが妥当と考えられる。</p> <p><b>壁に貼ったポスターや絵画の跡</b>                      【考え方】                      壁にポスター等を貼ることによって生じるクロス等の変色は、主に日照などの自然現象によるもので、通常の生活による生活による損耗の範囲であると考慮される。</p>	<p><b>台所の油污れ</b>                      【考え方】                      使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合は、通常の使用による損耗を超えるものと判断されることが多いと考えられる。</p> <p><b>結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ</b>                      【考え方】                      結露は建物の構造上の問題であることが多いが、賃借人が結露が発生しているにもかかわらず、賃借人に通知もせず、かつ、ふき取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。</p> <p><b>クーラー(賃借人所有)から水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食</b>                      【考え方】                      クーラーの保守は、所有者(賃借人)が実施すべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。</p>	<p><b>壁等の釘穴、ネジ穴(重量物を掛ける為に開けたもので、下地ボードの張替が必要な程度のもの)</b>                      【考え方】                      重量物の掲示等のための釘、ネジ穴は、画紙等のものに比べて深く、範囲も広いため、通常の使用による損耗を超えると判断される事が多いと考えられる。</p> <p><b>クーラー(賃借人所有)から水漏れし、放置したため壁が腐食</b>                      【考え方】                      クーラーの保守は所有者(この場合賃借人)が実施すべきであり、それを怠った結果、壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断される事が多い。</p> <p><b>天井に直接つけた照明器具の跡</b>                      【考え方】                      予め設置された照明器具用コンセントを使用しなかった場合には、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。</p>	<p><b>全体のハウスクリーニング(専門業者による)</b>                      【考え方】                      賃借人が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水周り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等)を実施している場合は次の入居者を確保するためのものであり、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p><b>鍵の取替(破損、鍵の紛失のない場合)</b>                      【考え方】                      入居者の入替わりによる物件管理上の問題であり、賃借人の負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p><b>設備機器の故障、使用不能(機器の耐用年限到来のもの)</b>                      【考え方】                      経年変化による自然損耗であり、賃借人に責任はないと考えられる。</p> <p><b>消毒(台所、トイレ)</b>                      【考え方】                      消毒は、日常の清掃と異なり、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃借人負担とする事が妥当と考えられる。</p> <p><b>浴槽、風呂釜などの取替(破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの)</b>                      【考え方】                      物件の維持管理上の問題であり、賃借人負担とする事が妥当と考えられる。</p>

壁天井 ・クロス	<p><b>エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡</b>                      【考え方】                      エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていくうえで必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗と考えられる。</p> <p><b>クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)</b>                      【考え方】                      畳等の変色と同様、日照は通常の生活で避けられないものであると考えられる。</p> <p><b>壁等の画紙、ピン等の穴(下地ボードの張替は不要な程度のもの)</b>                      【考え方】                      ポスターやカレンダー等の掲示は、通常の生活において行われる範疇のものであり、そのために使用した画紙、ピン穴は、通常の損耗だと考えられる。</p>		
建具 ・襖 ・柱等	<p><b>網戸の張替(破損等はないが次の入居者確保のために行うもの)</b>                      【考え方】                      入居者の入替わりによる物件の維持管理上の問題であり、賃借人の負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p><b>地震で破損したガラス</b>                      【考え方】                      自然災害による損傷であり、賃借人には責任はないと考えられる。</p> <p><b>網入りガラスの亀裂(構造により自然発生したもの)</b>                      【考え方】                      ガラスの加工処理の問題で亀裂が自然に発生した場合は、賃借人には責任はないと考えられる。</p>		<p><b>飼育ペットによる柱等のキズ</b>                      【考え方】                      特に、共同住宅におけるペット飼育は未だに一般的ではなく、ペットの躰の問題でもあり、賃借人負担と判断される場合が多いと考えられる。</p>
設備 ・鍵など	<p><b>鍵の取替(破損、鍵の紛失のない場合)</b>                      【考え方】                      入居者の入替わりによる物件管理上の問題であり、賃借人の負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p><b>設備機器の故障、使用不能(機器の耐用年限到来のもの)</b>                      【考え方】                      経年変化による自然損耗であり、賃借人に責任はないと考えられる。</p> <p><b>消毒(台所、トイレ)</b>                      【考え方】                      消毒は、日常の清掃と異なり、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃借人負担とする事が妥当と考えられる。</p> <p><b>浴槽、風呂釜などの取替(破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの)</b>                      【考え方】                      物件の維持管理上の問題であり、賃借人負担とする事が妥当と考えられる。</p>	<p><b>ガスコンロ置場、換気扇等の油污れ、すす</b>                      【考え方】                      使用期間中に、清掃・手入れを怠った結果、汚損が生じた場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断される事が多いと考えられる。</p> <p><b>風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等</b>                      【考え方】                      使用期間中に、清掃・手入れを怠った結果、汚損が生じた場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断される事が多いと考えられる。</p>	<p><b>日常の不適切な手入れ若しくは用法違反による設備の毀損</b>                      【考え方】                      賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断されることが多いと考えられる。</p>

原状回復に関する規定について説明を受けました。

平成 年 月 日

氏名

印