

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン (再改訂版)

平成23年 8月

国 土 交 通 省 住 宅 局

このガイドラインを活用いただく皆様へ

このガイドラインは、トラブルが急増し、大きな問題となっていた賃貸住宅の退去時における原状回復について、原状回復にかかる契約関係、費用負担等のルールのあり方を明確にして、賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、当時の建設省（現、国土交通省）が平成8年～9年度に「賃貸住宅リフォームの促進方策」の検討について(財)不動産適正取引推進機構に委託し、その中で、「賃貸住宅リフォームの促進方策検討調査委員会（ソフト部会）」（委員長：執行秀幸 国土館大学法学部教授（当時、現、中央大学法科大学院教授））において平成10年3月に取りまとめ公表されたものです。

その後も、原状回復をめぐるトラブルはなお増加を続けている状況にあります。このような中で、この原状回復をめぐるトラブルの未然防止と円滑な解決のために、契約や退去の際に賃貸人・賃借人双方があらかじめ理解しておくべき一般的なルール等を示したこのガイドラインが多くの方々に利用されるようになっています。

平成16年には、ガイドラインが公表されて5年が経過したことから、国土交通省住宅局に設置（平成14年3月）された「賃貸住宅市場整備研究会」（委員長：山崎福寿 上智大学経済学部教授）の下に「賃貸住宅に係る紛争等の防止方策検討ワーキングチーム」（主査：犬塚浩 弁護士）を設け、その後の新しい裁判例を追加するなど所要の改訂を行いました。

その後も、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務を巡るもの等多様な問題が存在しており、社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会の「最終とりまとめ」（平成22年1月）においても、原状回復ガイドラインを中心としたルールの見直し等が必要との意見があったところです。

このため、国土交通省では、平成21年度に「民間賃貸住宅の原状回復に関する検討調査委員会」（委員長：升田純 弁護士・中央大学法科大学院法務研究科教授、委員長代理：犬塚浩 弁護士）を設け、本ガイドラインの改定に向けた基礎的資料の作成や原状回復を巡る課題整理、原状回復のルールの見直し等にむけ検討すべき事項等の検討を行いました。そして、平成22年度には「原状回復ガイドライン検討委員会」（委員長：升田純 弁護士・中央大学法科大学院法務研究科教授、副委員長：犬塚浩 弁護士（参考参照））を設け、記載内容の補足やQ&Aの見直し、新しい裁判例の追加などを行いました。

本書は、「原状回復にかかるガイドライン」、「トラブルの迅速な解決にかかる制度」、「Q&A」、「原状回復にかかる判例の動向」、「参考資料」から構成されています。

本書が、賃貸借契約の当事者である賃貸人や賃借人、それを媒介する媒介業者、管理をする管理業者の皆さんや消費生活センターをはじめとする相談窓口の方々など多くの人に積極的に活用され、トラブルの未然防止と円滑な解決に役立てられることを期待します。

平成23年 8月

国土交通省住宅局

目 次

このガイドラインを活用いただく皆様へ

- ☆ 本ガイドラインの位置づけ
- ☆ 本ガイドラインのポイント

第1章	原状回復にかかるガイドライン	3
I.	原状回復にかかるトラブルの未然防止	3
1	物件の確認の徹底	3
	入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）	4
2	原状回復に関する契約条件等の開示	6
	(1) 賃貸借契約締結時における契約条件の開示等について	6
	(2) 特約について	6
	(3) 物件・設備の使用上の注意・留意事項の周知について	7
II.	契約の終了に伴う原状回復義務の考え方	8
1	賃借人の原状回復義務とは何か	8
	(1) 標準契約書の考え方	8
	(2) 本ガイドラインの考え方	8
2	建物の損耗等について	9
3	賃借人の負担について	11
	(1) 賃借人の負担対象事象	11
	(2) 経過年数の考え方の導入	12
	① 経過年数	12
	② 入居年数による代替	13
	③ 経過年数（入居年数）を考慮しないもの	14
	(3) 賃借人の負担対象範囲	14
	① 基本的な考え方	14
	② 毀損部分と補修箇所にギャップがある場合	14
別表1	損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表（通常、一般的な例示）	17
別表2	賃借人の原状回復義務等負担一覧表	22
別表3	契約書に添付する原状回復の条件に関する様式（例）	25
別表4	原状回復の精算明細等に関する様式（例）	28
第2章	トラブルの迅速な解決にかかる制度	33
1	現行制度の活用	33
	(1) 少額訴訟手続	33
	(2) 裁判外紛争処理制度	33

① 調停（相談・あっせん）	33
② 仲裁	34
2 行政機関への相談	34
Q&A	37
第3章 原状回復にかかる判例の動向	49
事案及び争点となった部位等	51
事例1～事例42	60
〈参考資料〉	
資料1 国民生活センター等における敷金精算をめぐる苦情・相談の件数（平成17～21年度）	119
資料2 民間賃貸住宅市場の実態調査結果（平成20年）	120
資料3 少額訴訟手続について	123
資料4 民事調停の概要	125
資料5 賃貸住宅標準契約書（改訂版）	128
資料6 定期賃貸住宅標準契約書（改訂版）	155
資料7 資材価格等が掲載されている資料名	167
資料8 減価償却資産の耐用年数に関する省令（昭和40年3月31日）	168

☆ 本ガイドラインの位置づけ

民間賃貸住宅の賃貸借契約については、契約自由の原則により、民法、借地借家法等の法令の強行法規に抵触しない限り有効であって、その内容について行政が規制することは適当ではない。

本ガイドラインは、近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方等について、トラブルの未然防止の観点からあくまで現時点において妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとしてとりまとめたものである。

したがって、本ガイドラインについては、賃貸住宅標準契約書（平成5年1月29日住宅地審議会答申）と同様、その使用を強制するものではなく、原状回復の内容、方法等については、最終的には契約内容、物件の使用の状況等によって、個別に判断、決定されるべきものであると考えられる。

もっとも、平成10年3月に本ガイドラインが公表され、平成16年2月に改定版が発行された後も、現下の厳しい社会経済状況を反映する等の理由により、民間賃貸住宅の退去時における原状回復にかかるトラブルの増加が続いており、トラブル解決への指針を示したこのガイドラインへの期待はますます大きくなるものと考えられるところであり、具体的な事案ごとに必要に応じて利用されることが期待される。

☆ 本ガイドラインのポイント

- ①建物の価値は、居住の有無にかかわらず、時間の経過により減少するものであること、また、物件が、契約により定められた使用方法に従い、かつ、社会通念上通常的使用方法により使用していればそうなったであろう状態であれば、使用開始当時の状態よりも悪くなっていたとしてもそのまま賃貸人に返還すれば良いとすることが学説・判例等の考え方であることから、原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すものではないということを明確にし、**原状回復を「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（以下「損耗等」という。）を復旧すること**と定義して、その考え方に沿って基準を策定した。
- ②実務上トラブルになりやすいと考えられる事例について、判断基準をブレイクダウンすることにより、賃貸人と賃借人との間の負担割合等を考慮するうえで参考となるようにした。
- ③賃借人の負担について、建物・設備等の経過年数を考慮することとし、同じ損耗等であっても、経過年数に応じて負担を軽減する考え方を採用した。

第1章 原状回復にかかるガイドライン

第1章 原状回復にかかるガイドライン

I 原状回復にかかるトラブルの未然防止

本ガイドラインは、原状回復にかかるトラブルの未然防止と迅速な解決のための方策として、まず、賃借人の原状回復義務とは何かを明らかにし、それに基づいて貸貸人・賃借人の負担割合のあり方をできるだけ具体的に示すことが必要であるという観点から、原状回復にかかるガイドラインを作成したものである。

しかし、ガイドラインは、あくまで負担割合等についての一般的な基準を示したものであり、法的な拘束力を持つものでもないことから、ガイドラインのほかに原状回復にかかるトラブルの未然防止となりうるような実務的な方策も必要である。

そこで、賃貸借契約の「出口」すなわち退去時の問題と捉えられがちである原状回復の問題を、「入口」すなわち入居時の問題として捉えることを念頭において、入退去時の物件の確認等のあり方、契約締結時の契約条件の開示をまず具体的に示すこととした。

こうした対応策を的確に採り入れ、貸貸人が賃借人に対して原状回復に関する内容の説明を十分に行うとともに、貸貸人と賃借人の双方が原状回復に対する正しい認識を共有することにより、原状回復にかかるトラブルの未然防止が効果的になされることが期待される。

1 物件の確認の徹底

原状回復をめぐるトラブルの大きな原因として、入居時及び退去時における損耗等の有無など、物件の確認が不十分であることがあげられる。著しく短期の賃貸借でない限り、入居時において退去の際のことまで想定することは困難であるという実態があるが、更新が前提（定期借家契約の場合は合意により再契約が可能）であり、長期にわたることが一般的な居住用建物の賃貸借契約においては、当事者間の記憶だけではあいまいとなり、損耗等の箇所、発生の時期など事実関係の有無等をめぐってトラブルになりやすい。

このため、事実関係を明確にし、トラブルを未然に防止するため、入居時及び退去時に次項のようなチェックリストを作成し、部位ごとの損耗等の状況や原状回復の内容について、当事者が立会いのうえ十分に確認することが必要であると考えられる。この場合、損耗等の箇所、程度についてよりわかりやすく、当事者間の認識の差を少なくするためには、具体的な損耗の箇所や程度といった物件の状況を平面図に記入したり、写真を撮るなどのビジュアルな手段を併せて活用することも重要である。

なお、こうしたチェックリストなどは、後日トラブルとなり、訴訟等に発展した場合でも証拠資料となりうるため、迅速な解決のためにも有効であると考えられる。

入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）

入居時・退去時物件状況確認リスト

物件名				住戸番号							
所在地				TEL() -							
借主氏名				貸主氏名							
契約日	年	月	日	入居日	年	月	日	退去日	年	月	日
転居先住所						転居先 TEL() -					

場所	箇所	入居時			退去時								
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担		
							要	不	要	不	要	不	
玄関・廊下	天井	有・無			有・無								
	壁	有・無			有・無								
	床	有・無			有・無								
	玄関ドア	有・無			有・無								
	鍵	有・無			有・無								
	チャイム	有・無			有・無								
	下駄箱	有・無			有・無								
	照明器具	有・無			有・無								
	郵便受け	有・無			有・無								
台所・食堂・居間	天井	有・無			有・無								
	壁	有・無			有・無								
	床	有・無			有・無								
	流し台	有・無			有・無								
	戸棚類	有・無			有・無								
	換気扇	有・無			有・無								
	給湯機器	有・無			有・無								
	電気・ガスコンロ	有・無			有・無								
	照明器具	有・無			有・無								
	給排水設備	有・無			有・無								
浴室	天井・壁・床	有・無			有・無								
	ドア	有・無			有・無								
	風呂釜	有・無			有・無								
	浴槽	有・無			有・無								
	シャワー	有・無			有・無								
	給排水設備	有・無			有・無								
	照明・換気扇	有・無			有・無								
タオル掛け	有・無			有・無									
洗面所	天井・壁・床	有・無			有・無								
	ドア	有・無			有・無								
	洗面台	有・無			有・無								
	洗濯機置場	有・無			有・無								
	給排水設備	有・無			有・無								
	照明器具	有・無			有・無								
タオル掛け	有・無			有・無									
トイレ	天井・壁・床	有・無			有・無								
	ドア	有・無			有・無								
	便器	有・無			有・無								
	水洗タンク	有・無			有・無								
	照明・換気扇	有・無			有・無								
ペーパーホルダー	有・無			有・無									

場所	箇所	入居時			退去時							
		損耗	交換年月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担	
							要	不	要	不	要	不
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
個室	天井	有・無			有・無							
	壁	有・無			有・無							
	床	有・無			有・無							
	間仕切り	有・無			有・無							
	押入・天袋	有・無			有・無							
	外回り建具	有・無			有・無							
	照明器具	有・無			有・無							
その他	エアコン	有・無			有・無							
	スイッチ・コンセント	有・無			有・無							
	バルコニー	有・無			有・無							
	物干し金具	有・無			有・無							
	TV・電話端子	有・無			有・無							

〈備考〉

☆ 入居時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日 平成 年 月 日
借主氏名 印 貸主氏名 印
管理業者名及び
確認担当者氏名 印

☆ 退去時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日 平成 年 月 日
借主氏名 印 貸主氏名 印
管理業者名及び
確認担当者氏名 印

※入居時には、賃貸人・賃借人の双方の視点で当該物件の部屋および部位ごとに「箇所」を確認し、「損耗」の有無に○を付け、「交換年月」を記入する。そしてその損耗の具体的な状況を適宜記入する（写真等に撮影して添付する等より具体的にすることが望ましい）。

※退去時には、入居時に記入した状況等をもとに、賃貸人・賃借人の双方の視点で物件の部屋および部位ごとに「箇所」を確認し、損耗等の有無や具体的な状況、修繕等の要否を適宜記入する。

※Q&AのQ1参照

※なお、原状回復のトラブル防止には、本表による損耗等の確認だけではなく、賃貸人、賃借人の双方が原状回復に対する正しい理解と、日常的な清掃や用法の遵守など使用上の注意を合わせて確認することも重要である（Q&AのQ5、Q10参照）

2 原状回復に関する契約条件等の開示

現行、賃貸借における原状回復に関する契約条件等の開示については、特に法的な規制はなされていない。宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者が賃貸借の代理、媒介を行う場合、重要事項説明項目として、解約時の敷金等の精算に関する事項の説明が義務付けられているが、契約時にその内容が決定していない場合には、その旨説明すればよいこととなっている。

ところで、原状回復にかかる費用は、入居当初には発生しないものの、いずれ賃借人が一定に負担する可能性のあるものであり、賃料や敷金などと同様にその内容、金額等の条件によっては、賃貸借契約締結の重要な判断材料となる可能性がある。こうしたことから、原状回復の問題は、単に契約終了時だけでなく、賃貸借契約当初の問題としてとらえる必要がある。

このため、賃貸人・賃借人の修繕負担、賃借人の負担範囲、原状回復工事施工目安単価などを明記している原状回復条件を契約書に添付し、賃貸人と賃借人の双方が原状回復条件についてあらかじめ合意しておくことが重要である。その際の様式については、別表3（P.25参照）を参考に積極的に活用されることが望ましい。なお、原状回復工事施工目安単価は、あくまでも目安として把握可能な単価について、可能な限り記述していくことが望まれるものであり、「例外としての特約」の内容としては、例えば、「クロス張替費用（居室内でのペット飼育を認めるため）」などが想定される。

(1) 賃貸借契約締結時における契約条件の開示等について

① 賃貸借契約書は「賃貸住宅標準契約書」（以下「標準契約書」という。）や本ガイドラインの示す一般的な基準を参考に作成されているが、一部ではこれ以外の契約書も使われている。

いずれの契約書であれ、その内容については、賃貸人・賃借人双方の十分な認識のもとで合意したものでなければならない。一般に、賃貸借契約書は、貸手側で作成することが多いことから、トラブルを予防する観点からは、賃貸人は、賃借人に対して、**本ガイドラインを参考に、明け渡しの際の原状回復の内容等を具体的に契約前に開示し、賃借人の十分な確認を得たうえで、双方の合意により契約事項として取り決める必要がある。**

② 宅地建物取引業者が賃貸借を媒介・代理をするとき、当該業者は、重要事項説明における「解約時の敷金等の精算に関する事項」には、原状回復にかかる事項が含まれるものであることを認識しておく必要がある。

さらに、賃貸借契約書の作成に際し、原状回復の内容等について、標準契約書や本ガイドライン等を参考にその作成を行い、そのうえで、媒介・代理をする宅地建物取引業者は、重要事項及び契約事項として契約当事者に十分に説明することが望まれる。

(2) 特約について

賃貸借契約については、強行法規に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕等の義務を賃借人に負わせることも可能である。しかし、判例等においては、一定範囲の修繕（小修繕）を賃借人負担とする旨の特約は、単に賃貸人の修繕義務を免除する意味しか有しないとされており、経年変化や通常損耗に対する修繕業務等を賃借人に負担させる特約は、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留

意すべきである。

【賃借人に特別の負担を課す特約の要件】

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

特に、最高裁判例では、「建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗及び経年変化についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗及び経年変化の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である」との判断が示されている。

また、消費者契約法では、その第9条1項1号で「当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額の予定」等について、「平均的な損害の額を超えるもの」はその超える部分で無効であること、同法10条で「民法、商法」等による場合に比し、「消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする」と規定されている。

したがって、仮に原状回復についての特約を設ける場合は、その旨を明確に契約書面に定めた上で、賃借人の十分な認識と了解をもって契約することが必要である。また、客観性や必要性については、例えば家賃を周辺相場に比較して明らかに安価に設定する代わりに、こうした義務を賃借人に課すような場合等が考えられるが、限定的なものと解すべきである。

なお、金銭の支出を伴う義務負担の特約である以上、賃借人が義務負担の意思表示をしているとの事実を支えるものとして、特約事項となっていて、将来賃借人が負担することになるであろう原状回復等の費用がどの程度のものになるか、単価等を明示しておくことも、紛争防止のうえで欠かせないものと考えられる。

このほか、特約に関する具体的な解説については、Q&AのQ3(P.38)、Q16(P.45)を参照されたい。

(3) 物件・設備の使用上の注意・留意事項の周知について

賃貸住宅の居住ルールなどについては、「使用細則」、「入居のしおり」などによって周知されている場合が多いが、その際に、原状回復に係る物件・設備についての使用上の注意・留意事項についてもあわせて周知することが、原状回復にかかるトラブルの未然防止にも役立つものと考えられる。具体的には、用法の順守、日常的な手入れや清掃等の善管注意義務、設備の使用上の注意事項などを盛り込み、周知することが考えられる。

II 契約の終了に伴う原状回復義務の考え方

1 賃借人の原状回復義務とは何か

(1) 標準契約書の考え方

標準契約書では、建物の損耗等を次の2つに区分している。

- ① 賃借人の通常の使用により生ずる損耗
- ② 賃借人の通常の使用により生ずる損耗以外の損耗

これらについて、標準契約書は、①については賃借人は原状回復義務がないと定め、②については賃借人に原状回復義務があると定めている。したがって、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、①については賃貸人が負担することになり、②については賃借人が負担することになる。

なお、原状回復の内容・方法、①と②すなわち通常損耗分とそれ以外の区分については当事者間の協議事項とされている。

(2) 本ガイドラインの考え方

本ガイドラインでは、建物の損耗等を建物価値の減少と位置づけ、負担割合等のあり方を検討するにあたり、理解しやすいように損耗等を次の3つに区分した。

表1 建物価値の減少の考え方

①—A 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）
①—B 賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
② 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等

このうち、本ガイドラインでは②を念頭に置いて、原状回復を次のように定義した。

表2 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

したがって、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、②の賃借人の故意・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等について（詳細については別表1のB欄（P.17～21）およびQ&AのQ10（P.41）を参照のこと）、賃借人が負担すべき費用と考え、他方、例えば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、①—A、①—Bの経年変化及び通常使用による損耗等の修繕であり、賃貸人が負担すべきと考えた。

このほかにも、震災等の不可抗力による損耗、上階の居住者など該当賃借人と無関係な第三者がもたらした損耗等が考えられるが、これらについては、賃借人が負担すべきものでないことは当然である。

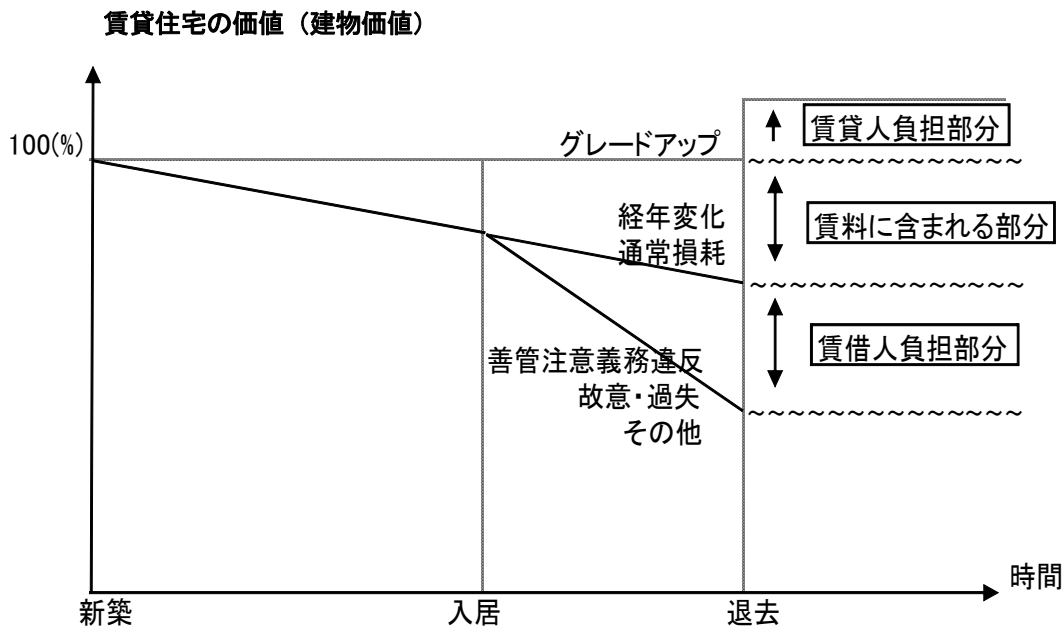
2 建物の損耗等について

前述のように、建物価値の減少にあたる損耗等を分類し、定義しても、結局は具体的損耗等が表1①-Aの「経年変化」または①-Bの「通常損耗」に該当するのか、表1②の「故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等」に該当するのかが判然としていないと、原状回復をめぐるトラブルの未然防止・解決には役立たない。

標準契約書の解説等では、通常損耗について、具体的な事例として畳の日焼け等を示すにとどまっているが、そもそも、生活スタイルの多様化等により、「通常の使用」といってもその範囲はきわめて広く、判断基準そのものを定義することは困難である（図1）。

そこで、本ガイドラインでは、国民生活センター等における個別具体の苦情・相談事例の中で、通常損耗か否かの判断でトラブルになりやすいと考えられるものを取り上げて検討し、一定の判断を加えることとした。

図1 判例、標準契約書等の考え方



*グレードアップ：退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等

事例の区分

事例のうち建物価値の減少ととらえられるものを、

A : 賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるもの

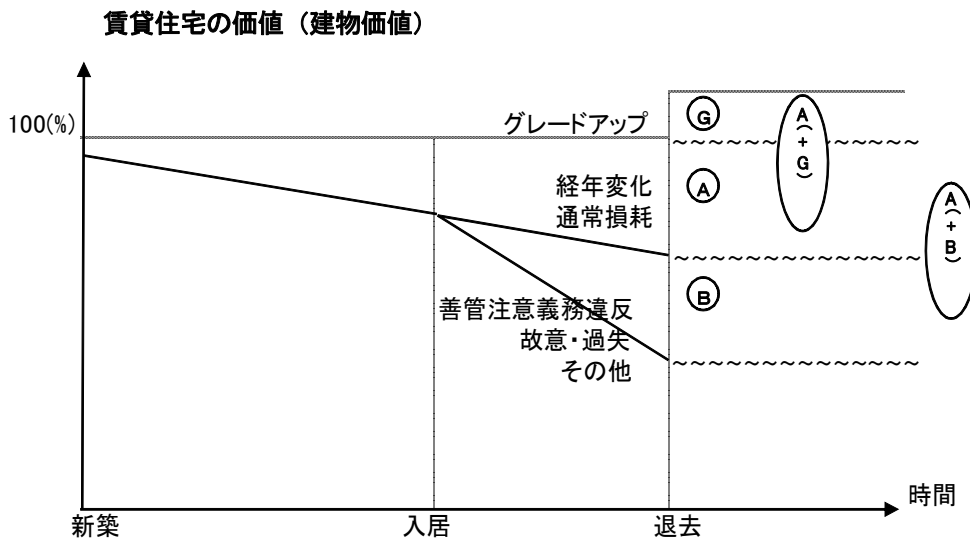
B : 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるもの
(明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの)

A(+B) : 基本的には A であるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの

の3つにブレークダウンして区分した。

その上で、建物価値の減少の区分としてはAに該当するものの、建物価値を増大させる要素が含まれているものを、A(+G)に区分した(図2)(別表1)。

図2 損耗・毀損事例の区分



3 賃借人の負担について

(1) 賃借人の負担対象事象

上記区分による建物価値の減少に対する修繕等の費用の負担者は、次のとおりとなる。

A：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生すると考えられるものは、表1①-Aの「経年変化」か、表1①-Bの「通常損耗」であり、これらは賃貸借契約の性質上、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされてきたはずのものである。したがって、賃借人はこれらを修繕等する義務を負わず、この場合の費用は賃貸人が負担することとなる。

A(+G)：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生するものについては、上記のように、賃貸借契約期間中の賃料でカバーされてきたはずのものであり、賃借人は修繕等をする義務を負わないのであるから、まして建物価値を増大させるような修繕等（例えば、古くなった設備等を最新のものに取り替えるとか、居室をあたかも新築のような状態にするためにクリーニングを実施する等、Aに区分されるような建物価値の減少を補ってなお余りあるような修繕等）をする義務を負うことはない。したがって、この場合の費用についても賃貸人が負担することとなる。

B：賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるものは、表1②の「故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等」を含むこともあり、もはや通常の使用により生ずる損耗とはいえない。したがって、賃借人には原状回復義務が発生し、賃借人が負担すべき費用の検討が必要になる。

A(+B)：賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても発生するものであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗が発生・拡大したと考えられるものは、損耗の拡大について、賃借人に善管注意義務違反等があると考えられる。したがって、賃借人には原状回復義務が発生し、賃借人が負担すべき費用の検討が必要になる。

なお、これらの区分は、あくまで一般的な事例を想定したものであり、個々の事象においては、Aに区分されるようなものであっても、損耗の程度等により実体上Bまたはそれに近いものとして判断され、賃借人に原状回復義務が発生すると思われるものもある。したがって、こうした損耗の程度を考慮し、賃借人の負担割合等についてより詳細に決定することも可能と考えられる。

しかしながら、現時点においては、損耗等の状況や度合いから負担割合を客観的・合理的に導き出すことができ、かつ、社会的にもコンセンサスの得られた基準等が存在していないこと、また、あまりにも詳細な基準は実務的にも煩雑となり、現実的でないことから、本ガイドラインにおいては、程度の差に基づく詳細な負担割合の算定は行っていない。

(2) 経過年数の考え方の導入

① 経過年数

上記のように、事例区分BやA(+B)の場合には、賃借人に原状回復義務が発生し、賃借人が負担する費用の検討が必要になるが、この場合に修繕等の費用の全額を賃借人が当然に負担することにはならないと考えられる。

なぜなら、Bの場合であっても、経年変化・通常損耗は必ず前提になっており、経年変化・通常損耗の分は、賃借人は賃料として支払ってきているところで、賃借人が明け渡し時に負担すべき費用にならないはずである。したがって、このような分まで賃借人が明け渡しに際して負担しなければならないとすると、経年変化・通常損耗の分が賃貸借契約期間中と明け渡し時とで二重に評価されることになるため、賃貸人と賃借人間の費用負担の配分について合理性を欠くことになる。

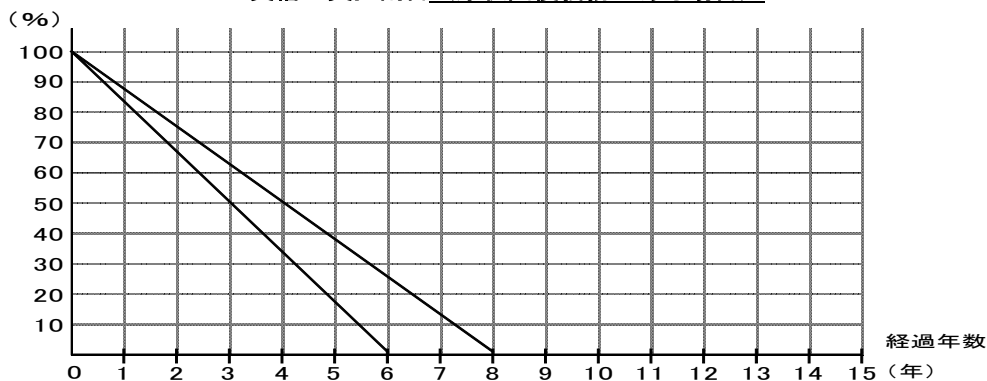
また、実質的にも、賃借人が経過年数1年で毀損させた場合と経過年数10年で毀損させた場合を比較すると、後者の場合は前者の場合よりも大きな経年変化・通常損耗があるはずであり、この場合に修繕費の負担が同じであるというのでは賃借人相互の公平をも欠くことになる。

そこで、賃借人の負担については、建物や設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることとするのが適当である。

経過年数による減価割合については、従前より「法人税法」（昭和40年3月31日法律第34号）及び「法人税法施行令」（昭和40年3月31日政令第97号）における減価償却資産の考え方を採用するとともに、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）における経過年数による減価割合を参考にして、償却年数経過後の残存価値は10%となるようにして賃借人の負担を決定してきた。しかしながら、平成19年の税制改正によって残存価値が廃止され、耐用年数経過時に残存簿価1円まで償却できるようになったことを踏まえ、例えば、カーペットの場合、償却年数は、6年で残存価値1円となるような直線（または曲線）を描いて経過年数により賃借人の負担を決定する。よって、年数が経つほど賃借人の負担割合は減少することとなる（図3）。

なお、経過年数を超えた設備等を含む賃借物件であっても、賃借人は善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは言うまでもなく、そのため、経過年数を超えた設備等であっても、修繕等の工事に伴う負担が必要となることがあり得ることを賃借人は留意する必要がある。具体的には、経過年数を超えた設備等であっても、継続して賃貸住宅の設備等として使用可能な場合があり、このような場合に賃借人が故意・過失により設備等を破損し、使用不能としてしまった場合には、賃貸住宅の設備等として本来機能していた状態まで戻す、例えば、賃借人がクロスに故意に行った落書きを消すための費用（工事費や人件費等）などについては、賃借人の負担となることがあるものである。

図3 設備等の経過年数と賃借人負担割合（耐用年数6年及び8年・定額法の場合）
賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）



② 入居年数による代替

経過年数の考え方を導入した場合、新築物件の賃貸借契約ではない場合には、実務上の問題が生じる。すなわち、設備等によって補修・交換の実施時期はまちまちであり、それらの履歴を賃貸人や管理業者等が完全に把握しているケースは少ないこと、入居時に経過年数を示されても賃借人としては確認できないことである。

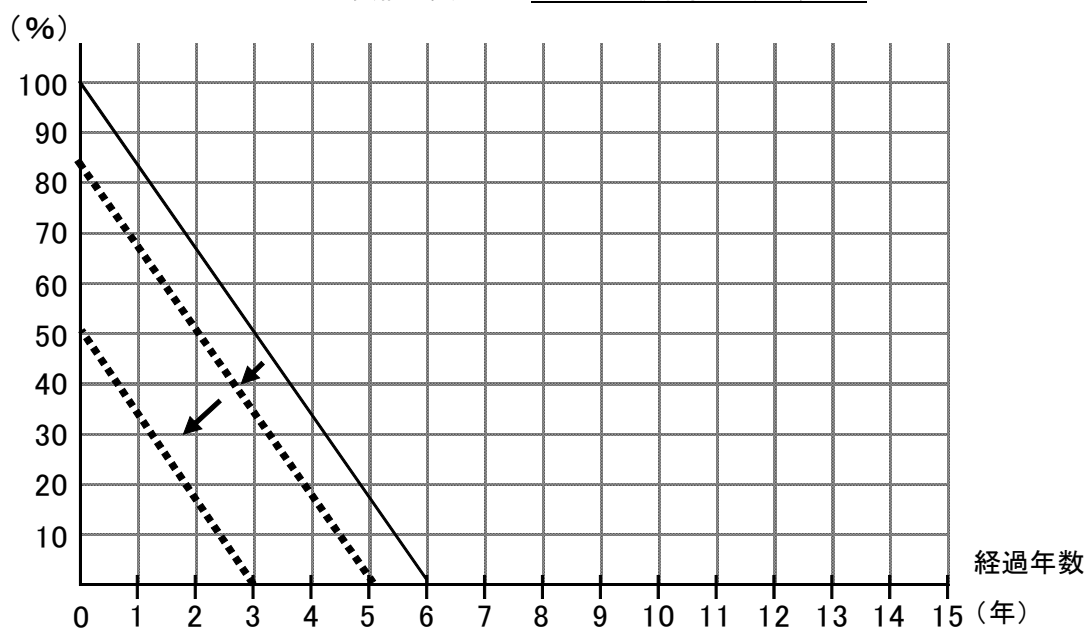
他方、賃借人がその物件に何年住んだのかという入居年数は、契約当事者にとっても管理業者等にとっても明確でわかりやすい。

そこで本ガイドラインでは、経過年数のグラフを、入居年数で代替する方式を採用することとした。この場合、入居時点の設備等の状況は、必ずしも価値100%のものばかりではないので、その状況に合わせて経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用することとする（図4）。

入居時点の状態でグラフの出発点をどこにするかは、契約当事者が確認のうえ、予め協議して決定することが適当である。例えば、入居直前に設備等の交換を行った場合には、グラフは価値100%が出発点となるが、そうでない場合には、当該賃貸住宅の建築後経過年数や個々の損耗等を勘案して1円を下限に適宜グラフを決定することとなる。

なお、賃借人は賃貸物を善良な管理者として注意を払って使用する義務を負っていることは前述①の考え方と同様である。

図4 入居時の状態と賃借人負担割合（耐用年数6年、定額法の場合）
賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）



※入居時の設備等の状態により、左方にシフトさせる。新築や交換、張替えの直後であれば、始点は（入居年数、割合）＝（0年、100%）となる。

③ 経過年数（入居年数）を考慮しないもの

もっとも、建物本体と同様に長期間の使用に耐えられる部位であって、部分補修が可能な部位、例えば、フローリング等の部分補修については、経過年数を考慮することにはなじまないと考えられる。なぜなら、部分補修としたうえで形式的に経過年数を考慮すると、賃貸人にとっては不合理な結果となるからである。

フローリングを例にとると、補修を部分的に行ったとしても、将来的には全体的に張替えるのが一般的であり、部分補修がなされたからといって、フローリング全体としての価値が高まったと評価できるものではない（つぎはぎの状態になる）。よって、部分補修の費用全額を賃借人が負担しても、賃貸人が当該時点におけるフローリングの価値（経年変化や通常損耗による減少を考慮した価値）を超える利益を獲得することにはならないので、経過年数を考慮する必要はない。むしろ、形式的に経過年数を考慮すると、部分補修の前後を通じてフローリングの価値は同等であると評価できるのに、賃貸人が費用の負担を強いられるという意味で不合理である。したがって、こうした部位等については、経過年数を考慮せず、部分補修費用について毀損等を発生させた賃借人の負担とするのが妥当であると考えられる。（なお、フローリング全体にわたっての毀損によりフローリング全体を張り替えた場合は、経過年数を考慮するのが適当である。）

また、襖紙や障子紙、畳表といったものは、消耗品としての性格が強く、毀損の軽重にかかわらず価値の減少が大きいと、減価償却資産の考え方を取り入れることにはなじまないことから、経過年数を考慮せず、張替え等の費用について毀損等を発生させた賃借人の負担とするのが妥当であると考えられる。（減価償却資産のうち、使用可能期間が1年未満のもの又は取得価額が10万円未満のものなどは「消耗品」とし、減価償却ではなく必要経費として処理することができるとされている。）

(3) 賃借人の負担対象範囲

① 基本的な考え方

原状回復は、毀損部分の復旧であることから、可能な限り毀損部分に限定し、毀損部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすることを基本とする。したがって、賃借人に原状回復義務がある場合の費用負担についても、補修工事が最低限可能な施工単位に基づく補修費用相当分が負担対象範囲の基本となる。

② 毀損部分と補修箇所ギャップがある場合

賃借人の負担対象範囲で問題となるのが、毀損部分と補修工事施工箇所にギャップがあるケースである。例えば、壁等のクロスの場合、毀損箇所が一部であっても他の面との色や模様あわせを実施しないと商品価値を維持できない場合があることから、毀損部分だけでなく部屋全体の張替えを行うことが多い。

この場合に問題となるのが、「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、善管注意義務違反による損耗・毀損を復旧すること」である原状回復の観点から、賃借人にどのような範囲でクロスの張替え義務があるとするかということである。

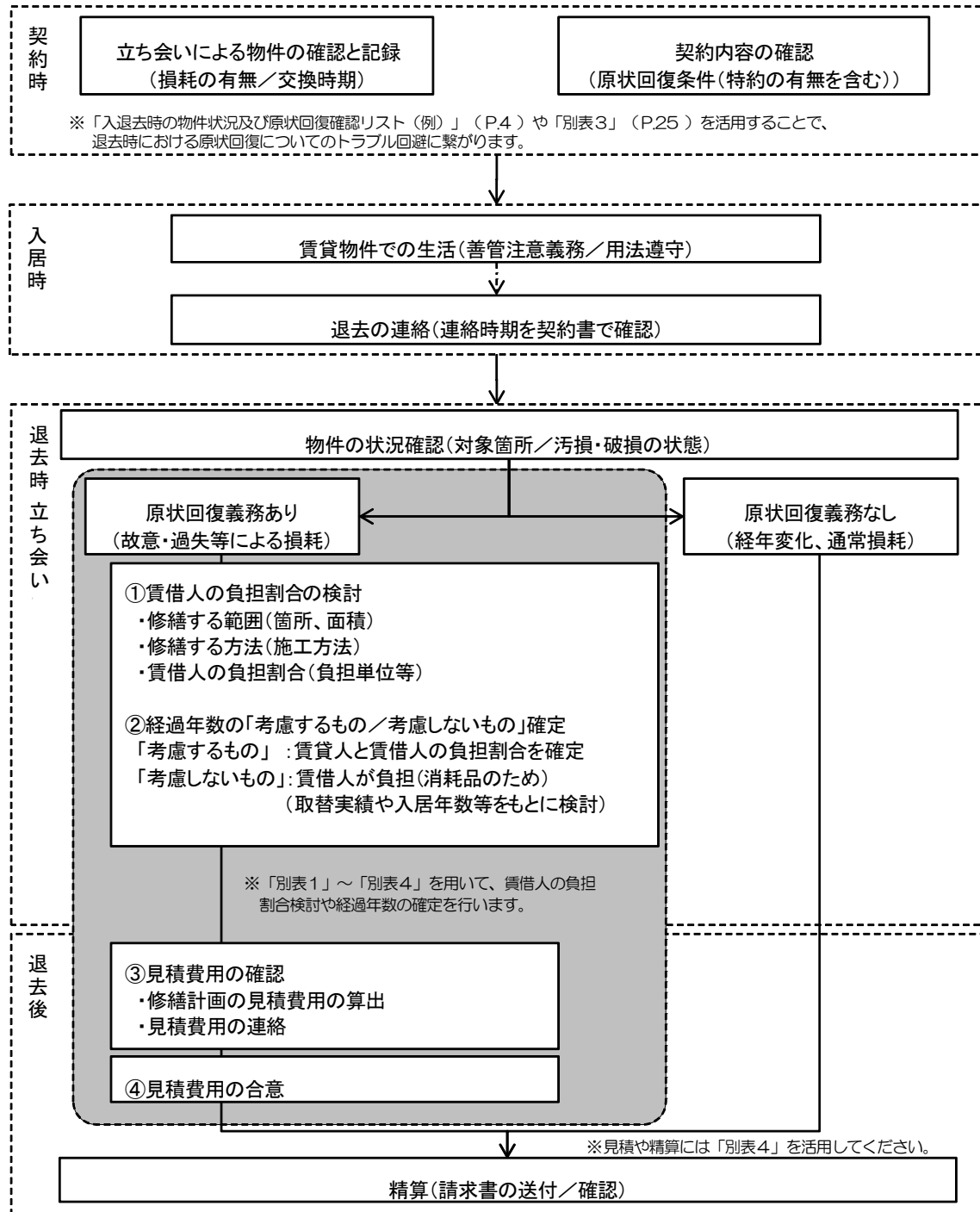
この点、当該部屋全体のクロスの色や模様が一致していないからといって、賃貸借の目的物となりえないというのではなく、当該部屋全体のクロスの色・模様を一致させるのは、賃貸物件とし

ての商品価値の維持・増大という側面が大きいというべきで、その意味ではいわゆるグレードアップに相当する部分が含まれると考えられる。したがって、当該部屋全体のクロスの張替えを賃借人の義務とすると、原状回復以上の利益を賃貸人が得ることとなり、妥当ではない。

他方、毀損部分のみのクロスの張替えが技術的には可能であっても、その部分の張替えが明確に判別できるような状態になり、このような状態では、建物価値の減少を復旧できておらず、賃借人としての原状回復義務を十分果たしたとはいえないとも考えられる。したがって、クロス張替えの場合、毀損箇所を含む一面分の張替費用を、毀損等を発生させた賃借人の負担とすることが妥当と考えられる（このように賃借人の負担範囲を大きくしても、経過年数を考慮すれば、金銭的な負担は不当なものとはならないと考えられる）。

このように毀損部分と補修箇所に大きな差異が生じるような場合は、補修工事の最低施工可能範囲、原状回復による賃貸人の利得及び賃借人の負担を勘案し、当事者間で不公平とならないようにすべきである（別表2）。

図5 原状回復の費用算定の手順（イメージ）



別表1 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表（通常、一般的な例示）

区分 部位	A		B
	[賃借人が通常の住まい方、使い方をしているも発生すると思われるもの] A(+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの] ●畳の裏返し、表替え(特に破損等しめないが、次の入居者確保のために行うもの) (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、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる ●フローリングワックスがけ (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ことから、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。		[賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)]
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	●家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 (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、設置したことだけにによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられる。	●カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ (考え方)飲み物等をこぼすこと自体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。	●引越作業で生じたひっかきキズ (考え方)賃借人の善管注意義務違反または過失に該当する場合が多いと考えられる。 ●畳やフローリングの色落ち(賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの) (考え方)賃借人の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。 ●落書き等の故意による毀損
	●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) (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)。	●冷蔵庫下のサビ跡 (考え方)冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば通常の生活の範囲と考えられるが、そのサビを放置し、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あります。	

*事例は主に発生すると考えられる部分でまとめている(以下同じ)

区分 部位	A		B
	〔賃借人が通常の住まい方、使い方をしているも発生すると考えられるもの〕 A(+G) 〔次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの〕	〔賃借人が通常の住まい方、使い方をしているも発生すると考えられるもの〕 A(+B) 〔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〕	〔賃借人の使い方が次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)〕
壁、天井 (クロスなど)	●テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) (考え方)テレビ、冷蔵庫は通常一般的で必要な生活をしていくうえで必需品であり、その使用による電気ヤケは通常の使用ととらえるのが妥当と考えられる。	●台所の油汚れ (考え方)使用後の手入れが悪くスズ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。 ●結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ (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、拭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ものと判断されることが多いと考えられる。	●タバコ等のヤニ・臭い (考え方)喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いと考えられる。 なお、賃貸物件での喫煙等が禁じられている場合は、用法違反にあたるものと考えられる。 ●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、下地ボードの張替が必要な程度のもの) (考え方)重量物の掲示等のためのかぎ、ネジ穴は、画鋲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ものと判断されることが多いと考えられる。なお、地震等に対する家具転倒防止の措置については、予め、賃借人の承諾、または、くぎやネジを使用しない方法等の検討が考えられる。

	<p>●壁に貼ったポスターや絵画の跡 (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、通常の生活による損耗の範囲であると考えられる。</p> <p>●エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡 (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j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>●クロスの変色(日照などの自然現象によるもの) (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>●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) (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、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられる。</p>	<p>●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 (考え方)クーラー保守は所有者(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>●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 (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ことが多いと考えられる。</p> <p>●天井に直接つけた照明器具の跡 (考え方)あらかじ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ると判断されることが多いと考えられる。</p> <p>●落書き等の故意による毀損</p>
--	---	---	--

区分 部位	A		B
	<p>〔賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるもの〕</p> <p>A(+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]</p>		<p>[賃借人の使い方が次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)]</p>
<p>建具 (鏡、柱など)</p>	<p>● 網戸の張替え(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) (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、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。</p>	<p>● 地震で破損したガラス (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>● 網入りガラスの亀裂(構造により自然に発生したもの) (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>● 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い (考え方) 特に、共同住宅におけるペット飼育は未だ一般的ではなく、ペットの糞や尿の後始末などの問題でもあることから、ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合は賃借人負担と判断される場合が多いと考えられる。なお、賃貸物件でのペットの飼育が禁じられている場合は、用法違反にあたるものと考えられる。</p> <p>● 落書き等の故意による毀損</p>

区分 部位	A		B	
	【賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるもの】			
	A(+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]		A(+B) [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]	
設備、その他 (鍵など)	<p>●全体のハウスクリーニング(専門業者による) (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、水回り、換気扇、レンジ回りの油污の除去等)を実施している場合は次の入居者確保のためのものであり、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●エアコンの内部洗浄 (考え方)喫煙等による臭い等が付着していない限り、通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●消毒(台所、トイレ) (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、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。</p> <p>●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行うもの) (考え方)物件の維持管理上の問題であり、賃借人負担とするのが妥当と考えられる。</p>	<p>●鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) (考え方)入居者の入れ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>●設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの) (考え方)経年劣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>●ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すず (考え方)使用期間中に、その清掃・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考えられる。</p> <p>●風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等 (考え方)使用期間中に、その清掃・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考えられる。</p>	<p>●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 (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。</p> <p>●鍵の紛失、破損による取替え (考え方)鍵の紛失や不適切な使用による破損は、賃借人負担と判断される場合が多いものと考えられる。</p> <p>●戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草 (考え方)草取りが適切に行われていない場合は、賃借人の善管注意義務違反に該当すると判断される場合が多いと考えられる。</p>

別表2 賃借人の原状回復義務等負担一覧表

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位(実体)	賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 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、その他の通常の使用を超えるような使用による損耗等を復旧すること。 	—	<ul style="list-style-type: none"> 可能な限り毀損部分の補修費用相当分となるよう限定的なものとす。この場合、補修工事が最低限可能な施工単位を基本とする。いわゆる模様あわせ、色あわせについては、賃借人の負担とはしない。 	<ul style="list-style-type: none"> 財産的価値の還元という観点から、毀損等を与えた部位や設備の経過年数によって、負担割合は変化する。 具体的には、経過年数が多いほど賃借人の負担割合が小さくなるようにする。 最終残存価値は1円とし、賃借人の負担割合は最低1円となる。
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	<ul style="list-style-type: none"> 毀損部分の補修 	<ul style="list-style-type: none"> 畳：最低1枚単位 色合わせを行う場合は当該居室の畳数分 カーペット、クッションフロア：1部屋単位 洗浄等で落ちない汚れ、キズの場合 フローリング：最低㎡単位 	<ul style="list-style-type: none"> 畳：原則1枚単位 毀損等が複数枚にわたる場合は、その枚数(裏返しか表替えかは毀損の程度による) カーペット、クッションフロア： 毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体 フローリング：原則㎡単位 毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体 	<ul style="list-style-type: none"> (畳表) ・消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまないため、経過年数は考慮しない。 (畳床、カーペット、クッションフロア) ・6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。 (フローリング) ・経過年数は考慮しない。ただし、フローリング全体にわたったの毀損によりフローリング床全体を張り替えた場合は、当該建物の耐用年数(参考資料の資料8参照)で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位 (実体)	賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
壁、天井 (クロスなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 毀損部分の補修 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁(クロス) : 最低㎡単位 色、模様あわせを行う 場合は当該面または居室全体 * タバコ等のヤニや臭いの場合は、クリーニングまたは張替え(部分補修困難) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁(クロス) : ㎡単位が望ましいが、賃借人が毀損させ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。 * タバコ等のヤニや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、当該居室全体のクリーニングまた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。 	(壁〔クロス〕) <ul style="list-style-type: none"> ・ 6年で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
建具 (襖、柱など)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 毀損部分の補修 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 襖 : 最低1枚単位 色、模様あわせを行う場合は当該居室全体の枚数 ・ 柱 : 最低1本単位 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 襖 : 1枚単位 ・ 柱 : 1本単位 	(襖紙、障子紙) <ul style="list-style-type: none"> ・ 消耗品であり、減価償却資産とならないので、経過年数は考慮しない。 (襖、障子等の建具部分、柱) <ul style="list-style-type: none"> ・ 経過年数は考慮しない。(考慮する場合は当該建物の耐用年数で残存価値1円となるような直線を想定し、負担割合を算定する。)

	賃借人の原状回復義務	工事施工単位 (実体)	賃借人の負担単位等	経過年数の考慮等
設備、その他 (鍵、クリーニングなど)	<ul style="list-style-type: none"> 設備の補修 鍵の返却 通常の清掃(ゴミ撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油汚れの除去) 	<ul style="list-style-type: none"> 設備機器：部分的補修、交換 鍵：紛失の場合はシリンダーの交換 クリーニング：専門業者に よる部位ごともしくは全 体のクリーニング(いわゆ るハウスクリーニング) 	<ul style="list-style-type: none"> 設備機器：補修部分、交換相当費用 鍵：紛失の場合はシリンダーの交換 クリーニング：部位ごともしくは住戸全体 	(設備機器) <ul style="list-style-type: none"> 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(または曲線)を想定し、負担割合を算定する(新品交換の場合も同じ)。 【主な設備の耐用年数】 <ul style="list-style-type: none"> ●耐用年数5年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・流し台 ●耐用年数6年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・冷房用、暖房用機器(エアコン、ルームクーラー、ストーブ等) ●電気冷蔵庫、ガス機器(ガスレンジ) <ul style="list-style-type: none"> ・インターホン ●耐用年数8年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・主として金属製以外の家具(書棚、たんす、戸棚、茶ダンス) ●耐用年数15年のもの <ul style="list-style-type: none"> ・便器、洗面台等の給排水・衛生設備 ・主として金属製の器具・備品 ●当該建物の耐用年数が適用されるもの <ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバス、浴槽、下駄箱(建物に固着して一体不可分なもの) <ul style="list-style-type: none"> ●鍵の紛失の場合は、経過年数は考慮しない。交換費用相当分を全額賃借人負担とする。 ●クリーニングについて、経過年数は考慮しない。賃借人負担となるのは、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全額賃借人負担とする。

別表3 契約書に添付する原状回復の条件に関する様式

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、

- ・ 賃借人の故意・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、賃借人が負担すべき費用となる
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となる

ものとします。

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」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90条及び消費者契約法8条・9条・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。）

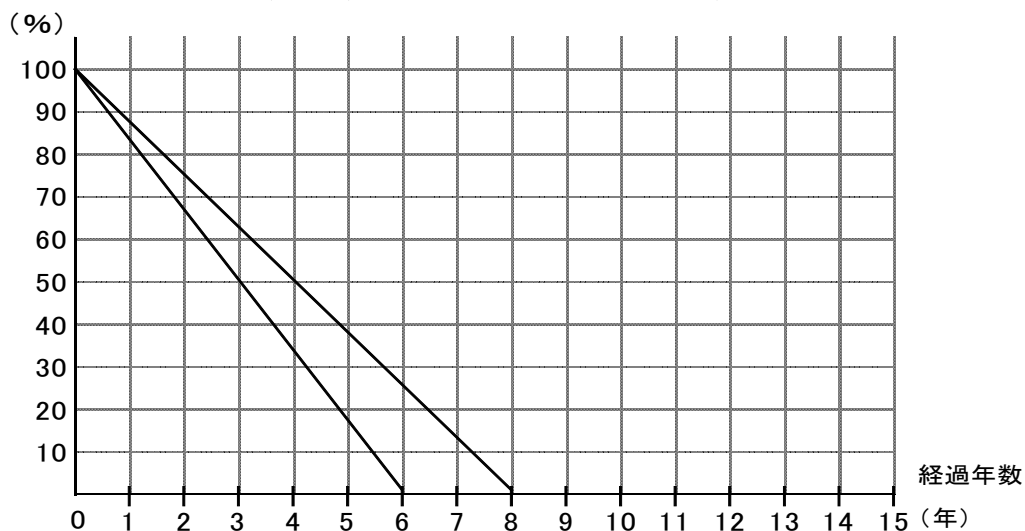
1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【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(賃借人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(いわゆる電気ヤケ) 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋏、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(賃借人所有)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. 賃借人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. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ(賃貸人に通知もせず、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、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ・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. 賃借人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(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(賃借人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(賃借人が清掃・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(賃借人が清掃・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. 鍵の紛失また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 賃借人の負担単位

負担内容		賃借人の負担単位		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、賃借人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また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	の補修部分	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	補修の設備	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(または曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	返却の鍵	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 ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	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賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年・定額法の場合)
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



3 原状回復工事施工目安単価

対象箇所			単位	単価(円)	対象箇所			単位	単価(円)
室内クリーニング			一式						
床	クッションフロア		m ²		玄関・廊下	チャイム・インターホン		台	
	フローリング		m ²			玄関ドアの鍵		個	
	畳		枚			下駄箱		箇所	
	カーペット類		m ²			郵便受け		個	
天井・壁	壁(クロス)		m ²		台所・キッチン	電気・ガスコンロ		一式	
	天井(クロス)		m ²			給湯器類		一式	
	押入れ・天袋		箇所			戸棚類		箇所	
				流し台		一式			
				給排水設備		一式			
建具	窓(ガラス・枠)		枚		設備・その他				
	網戸(網・枠)		枚						
	襖		枚						
	障子		枚						
	室内ドア・扉		枚						
	カーテンレール		箇所						
	シャッター(雨戸)		箇所						
	柱		箇所						
	間仕切り		箇所						
	玄関ドア		箇所						
設備・その他	共通	照明器具		個	浴室・洗面所・トイレ	鏡		台	
		電球・電灯類		個		シャワー		一式	
		スイッチ		個		洗面台		一式	
		コンセント		個		クサリ及びゴム栓		個	
		エアコン		台		風呂釜		一式	
		テレビ用端子		個		給湯器類		一式	
		換気扇		個		浴槽		一式	
		バルコニー		個		蓋及び備品類		一式	
		物干し金具		個		便器		一式	
						給排水設備		一式	
			洗濯機用防水パン		一式				
			タオル掛け		個				
			ペーパーホルダー		個				

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における賃借人・賃貸人双方で負担の概算額を認識するためのものです。従って、退去時において、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変更となる場合があります。

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、賃借人は、例外として、下記の費用については、賃借人の負担とすることに合意します(ただし、民法90条及び消費者契約法8条・9条・10条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は賃貸人が負担すべきものである費用を、特別に賃借人が負担することとする理由)

・

()

別表4 原状回復の精算明細等に関する様式(例)

原状回復の精算明細書について

物件名				住戸番号							
所在地				TEL() -							
借主氏名				貸主氏名							
契約日	年	月	日	入居日	年	月	日	退去日	年	月	日
転居先住所				転居先 TEL() -							

精 算 金 額 円

対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過 年数	賃貸人 の負担		賃借人 の負担	
		単 価 (円)	単 位	量	金額 (円)		割 合 (%)	金額 (円)	割 合 (%)	金額 (円)
室内クリーニング			一式	1						
床	クッションフロア	洗浄・補修・塗替・張替		m ²						
	フローリング	洗浄・補修・塗替・張替		m ²						
	畳	表替・交換		枚						
	カーペット類	洗浄・補修・塗替・張替		m ²						
天井壁	壁(クロス)	洗浄・補修・塗替・張替		m ²						
	天井(クロス)	洗浄・補修・塗替・張替		m ²						
	押入れ・天袋	洗浄・補修		箇所						
建具	窓(ガラス・枠)	洗浄・補修・調整・交換		枚						
	網戸(網・枠)	洗浄・調整・交換		枚						
	襖	洗浄・張替・交換		枚						
	障子	洗浄・張替・交換		枚						
	室内ドア・扉	洗浄・補修・調整・交換		枚						
	カーテンレール	洗浄・補修・調整・交換		箇所						
	シャッター(雨戸)	洗浄・補修・調整・交換		箇所						
	柱	洗浄・補修・交換		箇所						
	間仕切り	洗浄・補修・交換		箇所						
	玄関ドア	洗浄・補修・交換		箇所						
設備・その他 共通	照明器具	洗浄・修理・交換		個						
	電球・電灯類	交換		個						
	スイッチ	洗浄・修理・交換		個						
	コンセント	洗浄・修理・交換		個						
	エアコン	洗浄・修理・交換		台						
	テレビ用端子	洗浄・修理・交換		個						
	電話端子	洗浄・修理・交換		個						
	換気扇	洗浄・修理・交換		個						
	バルコニー	洗浄・修理・交換		個						
物干し金具	洗浄・修理・交換		個							

対象箇所 (適宜追加・削除)	修繕等の内容 (該当する方法に ○を付ける)	原状回復工事費用				経過 年数	賃貸人 の負担		賃借人 の負担		
		単 価 (円)	単 位	量	金額 (円)		割 合 (%)	金額 (円)	割 合 (%)	金額 (円)	
設備・その他(つき) 玄関・廊下 台所・キッチン 浴室・洗面所・トイレ	チャイム・インターホン	洗浄・修理・交換		台							
	玄関ドアの鍵	シリンダー交換		個							
	下駄箱	洗浄・補修・交換		箇所							
	郵便受け	洗浄・修理・交換		個							
	電気・ガスコンロ	洗浄・修理・交換		一式	1						
	給湯機器	洗浄・修理・交換		一式	1						
	戸棚類	洗浄・修理・交換		箇所							
	流し台	洗浄・修理・交換		一式	1						
	給排水設備	洗浄・修理・交換		一式	1						
	鏡	洗浄・修理・交換		台							
シャワー	洗浄・修理・交換		一式	1							
洗面台	洗浄・修理・交換		一式	1							
クサリ及びゴム栓	交換		個								
風呂釜	洗浄・修理・交換		一式	1							
浴槽	洗浄・修理・交換		一式	1							
縦給排水設備	洗浄・修理・交換		一式	1							
蓋および備品類	洗浄・修理・交換		一式	1							
便器	洗浄・修理・交換		一式	1							
水洗タンク	洗浄・修理・交換		一式	1							
洗濯機置場	洗浄・修理・交換		一式	1							
タオル掛け	洗浄・修理・交換		個								
ペーパーホルダー	洗浄・修理・交換		個								

※本表は、原状回復の精算を具体的にすることを目的に作成している（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（表2）」と定義される）。

※本表の対象箇所は、P. 4の「入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（例）」に記載されている対象箇所を部位別にまとめて例示しているが、使用にあたっては、それぞれの物件に応じた形で、対象箇所の追記、削除を行われたい。

※「原状回復工事費用」の記入にあたっては、契約時の原状回復の条件（別表3）を基に原状回復を実施する際の「単価」を記入し、加えて「量」を記入することによって、「金額」を算出する。

※経過年数を考慮するものについては、それぞれの「経過年数」を記入する。

※その上で、「賃貸人の負担」「賃借人の負担」について、契約時の原状回復の条件（別表3）を基に、賃借人の負担単位、耐用年数から算出した賃借人負担割合を考慮して算出した「割合（%）」を乗じた「金額」を記入する。

