

## 別表2 賃借人の原状回復義務等負担一覧表

### 基本的な考え方

賃借人の原状回復義務	・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等を復旧すること。
工事施工単位(実体)	
賃借人の負担単位等	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る。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。
経過年数の考慮等	・財産的価値の復元という観点から、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。 最終残存価値は当初価値の10%とし、賃借人の負担割合は最低10%となる。

## 床(畳・フローリング・カーペットなど)

賃借人の原状回復義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・毀損部分の補修</li> </ul>
工事施工単位(実体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・畳:最低1枚単位 色あわせを行う場合は当該居室の畳数分</li> <li>・カーペット、クッションフロア :洗浄等で落ちない汚れ、キズの場合は当該居室全体</li> <li>・フローリング:最低 m<sup>2</sup> 単位</li> </ul>
賃借人の負担単位等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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</li> <li>・フローリング :原則 m<sup>2</sup> 単位。毀損等が複数箇所にわたる場合は当該居室全体</li> </ul>
経過年数の考慮等	<p>(畳表)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>(畳床、カーペット、クッションフロア)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・6年で残存価値10%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。</li> </ul> <p>(フローリング)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経過年数は考慮しない</li> </ul>

## 壁(クロス)・天井

賃借人の原状回復義務	・毀損部分の補修
工事施工単位(実体)	・壁(クロス):最低 m <sup>2</sup> 単位 色、模様あわせを行う場合は当該面または居室全体 * タバコのヤニの場合は、クリーニングまたは張替え (部分補修困難)
賃借人の負担単位等	壁(クロス) :m <sup>2</sup> 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。 * タバコのヤニ クリーニングで済む程度のヤニは、通常の使用による損耗であり、賃借人の負担はないものとし、張替えが必要な程度に汚損している場合のみ、当核居室全体の張替費用を賃借人負担とすることが妥当と考えられる。
経過年数の考慮等	(壁、クロス) ・6 年で残存価値 10%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(ふすま・柱など)

賃借人の原状回復義務	・毀損部分の補修
工事施工単位(実体)	・襖:最低1枚単位 色、模様あわせの場合は当該居室全体の枚数 ・柱:最低1本単位
賃借人の負担単位等	・襖:1枚単位 ・柱:1本単位
経過年数の考慮等	(襖紙、障子紙) ・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) ・経過年数は考慮しない。

## 設備・その他(鍵・クリーニングなど)

賃借人の原状回復義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備の補修</li> <li>・鍵の返却</li> <li>・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)</li> </ul>
工事施工単位(実体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備機器:部分的補修、交換</li> <li>・鍵:紛失の場合はシリンダーの交換</li> <li>・クリーニング:専門業者等による部位毎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)</li> </ul>
賃借人の負担単位等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備機器:補修部分、交換相当費用</li> <li>・鍵:紛失の場合はシリンダーの交換</li> <li>・クリーニング:部位毎もしくは住戸全体</li> </ul>
経過年数の考慮等	<p>(設備機器)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・8年で残存価値10%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)</li> <li>・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。</li> <li>・クリーニングについては、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。</li> </ul>