

II

賃貸住宅トラブル防止ガイドライン

1 退去時の復旧

ここがポイント！

- 退去時には原状回復が必要となります。借主に義務として課されている「原状回復」とは、退去の際に、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等を復旧することです。その復旧費用は、借主が負担するのが原則です。
- 経年変化及び通常の使用による損耗・キズ等の復旧については、貸主が行うのが原則です。その復旧費用は貸主の負担です。
- 貸主と借主の合意により、上記の原則と異なる特約を定めることができます。ただし、通常の前状回復義務を超えた負担を借主に課す特約は、すべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

したがって、契約締結の際、貸主及び仲介業者は借主に対し、あらかじめ原状回復に関する内容の説明を十分に行い、貸主と借主の双方が正しい認識を共有することが大切です。

(1) 建物価値の減少の考え方

退去時の原状回復について考える際に大事なことは、一定期間建物や部屋を借りて、退去するまでの間に、建物価値がどれくらい減少したか、どうして減少したかを整理することです。

ガイドラインでは、建物価値の減少について、理解しやすいように、次の3つに区分しています (P7 図1 参照)。

- 1 経年変化：建物・設備等の自然的な劣化・損耗等
- 2 通常損耗：借主の通常の使用により生ずる損耗等
- 3 1、2以外の理由による損耗等：
借主の故意・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1、2については、修繕費は家賃に含まれているとされており、借主には原状回復義務はないとするのが原則です。次の入居者を確保する目的で行う設備の交換や化粧直しなどのリフォームや、退去後に貸主の都合で行うグレードアップについても、貸主が負担するのが原則です。

※ グレードアップとは、退去時に古くなった設備を最新のものに取り替えるなど建物の価値を増大させる修繕を指します。

一方で3については、借主が原状回復義務を負うのが原則です。

貸主負担

☆経年変化

☆通常損耗

例えば…

- ・壁に貼ったポスターや絵画の跡
- ・家具の設置によるカーペットのへこみ
- ・日照等による畳やクロスの変色

借主負担

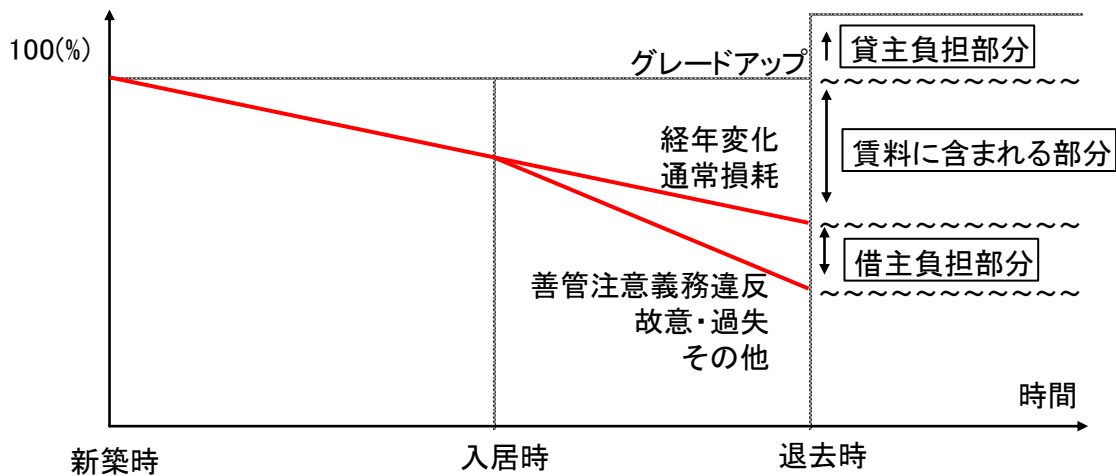
☆借主の責任によって生じた汚れやキズ

☆故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズ

例えば…

- ・タバコによる畳の焼け焦げ
- ・引越作業で生じた引っかきキズ
- ・借主が、結露を放置したために拡大したシミやカビ

図1 賃貸住宅の価値（建物価値）に関する判例等の考え方



※参考:国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

(2) 「原状回復」とは

一般的な建物賃貸借契約書には「借主は契約終了時には本物件を原状に復して明け渡さなければならない」といった定めがあります。この場合の「原状回復」とは、借りていた物件を契約締結時とまったく同じ状態に回復するというものではありません。

建物賃貸借契約における「原状回復」とは、借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、退去時に、借主の故意・過失や善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することです。

したがって、費用の負担についても、破損部分の補修工事に必要な施工の最小単位に限定されます。

もちろん、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ありません。

例えば、レンタカーを数か月間借りたとします。

数か月も乗っていれば、タイヤもすり減ったりするでしょう。だからといって、車を返す時にレンタカー料金以外にその復旧費用を別途請求されることはありません。

一方、不注意で車をぶつけてしまった場合などは、レンタカー料金以外に復旧費用を請求されることになります。

* 以上の、貸主・借主の費用負担の考え方を、住宅の損耗等の状況に応じて具体的に例示した図解と一覧表を、P14～19に掲載しています。

(3) 善管注意義務（善良なる管理者の注意義務）とは

借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任についての考え方として、例えば民法第400条があります。

民法第400条では、他人のものを借りている場合、借主は、契約してから契約終了時に物件を貸主に明け渡すまでの間は、相当の注意を払って物件を使用、管理しなければならないという意味のことが規定されています。これを「善良なる管理者としての注意義務」といい、略して「善管注意義務」といいます。

この義務に反して、物件を壊したり汚したりした場合には、借主は原状に回復するよう求められることになります。

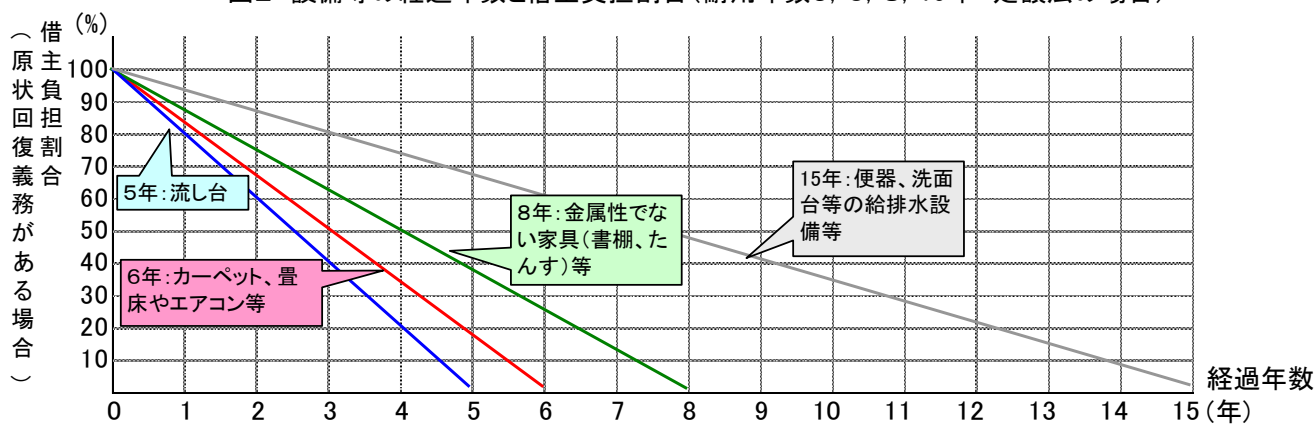
また、本来は通常損耗等に当たるものであっても、借主がその損耗を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、損耗が発生・拡大した場合には、この善管注意義務に違反したと考えられ、その復旧費用は借主の負担とされることがあります。

(4) 経過年数の考え方

借主の故意・過失、善管注意義務違反などによる損耗等であって、借主の負担で原状回復すべきとされている場合であっても、借主が全額を負担しなければならないわけではありません。

例えば、クロスの一部を借主の不注意で破いてしまった場合、破損したクロスの張替え費用は借主の負担です。しかし、破損部分もやはり経年変化・通常損耗をしており、その分の経費は貸主の負担となりますから、借主は補修費用からその分を差し引いた額を負担すればよいわけです。

図2 設備等の経過年数と借主負担割合（耐用年数5, 6, 8, 15年 定額法の場合）



<参考> 設備、建具等の耐用年数の例

耐用年数5年 … 流し台

耐用年数6年 … 畳床、カーペット、クッションフロア、壁（クロス）、冷暖房用機器（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）、インターホン

耐用年数8年 … 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 … 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

※ユニットバス、浴槽、下駄箱等建物に固着して一体不可分なものは当該建物の耐用年数を適用

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

設備、建具の種類は例示です。

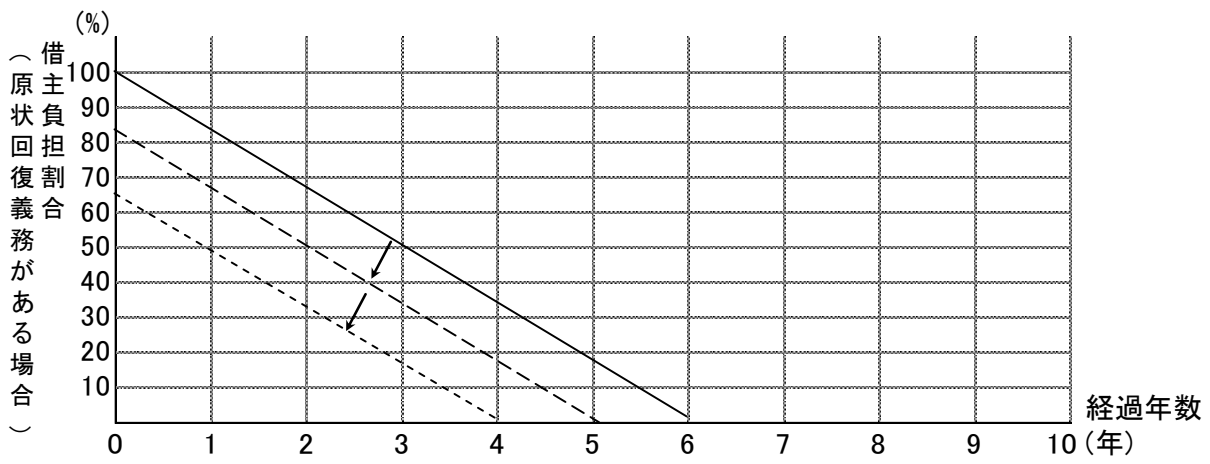
また、入居期間が長いほど、大きな経年変化・通常損耗があるはずであり、入居期間の長さに関わりなく修繕費が同額となるのでは、不公平です。

そこで、平成 23 年 8 月に国土交通省がとりまとめた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」においては、法人税法等における減価償却資産の考え方を参考にして、建物や設備等が耐用年数を経るとともに、経過年数が考慮され借主の負担割合は減少し、理論上最後は残存価値が 1 円となるように考えられています。もちろん、借主には善管注意義務があり、たとえ残存価値が 1 円になったとしても、借主が故意・過失により設備等を破損した場合など、本来機能していた状態に戻す工事費等の負担が必要となることがありますので、粗末に取り扱っていいわけではありません。

（５）借主の負担割合

図 2 に示した耐用年数から見た主な設備の経過年数のグラフは新築住宅等の場合なので、それ以外の場合は入居時点の借主の負担割合を契約当事者間で話し合っ決定し、経過年数のグラフを下方にシフトさせて使用します。

図 3 入居時の状態と借主負担割合(耐用年数6年 定額法の場合)



※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、張り替えの直後であれば、始点は(入居年数、割合)=(0年、100%)となる。

※参考: 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」

ただし、建物本体と同様に考えられるフローリングや柱及び襖や障子等の建具部分などの部位の部分的な補修は、つぎはぎになるなどして全体的価値の上昇につながらないことから、経過年数を考慮しないことが合理的であると考えられます。

また、襖や障子等の紙及び畳表などは、消耗品としての性格が強いため、経過年数の考え方を考慮せず、張り替え等の費用については毀損を発生させた借主の負担とするのが妥当と考えられます。

では、借主はどの程度まで負担すればよいのでしょうか。

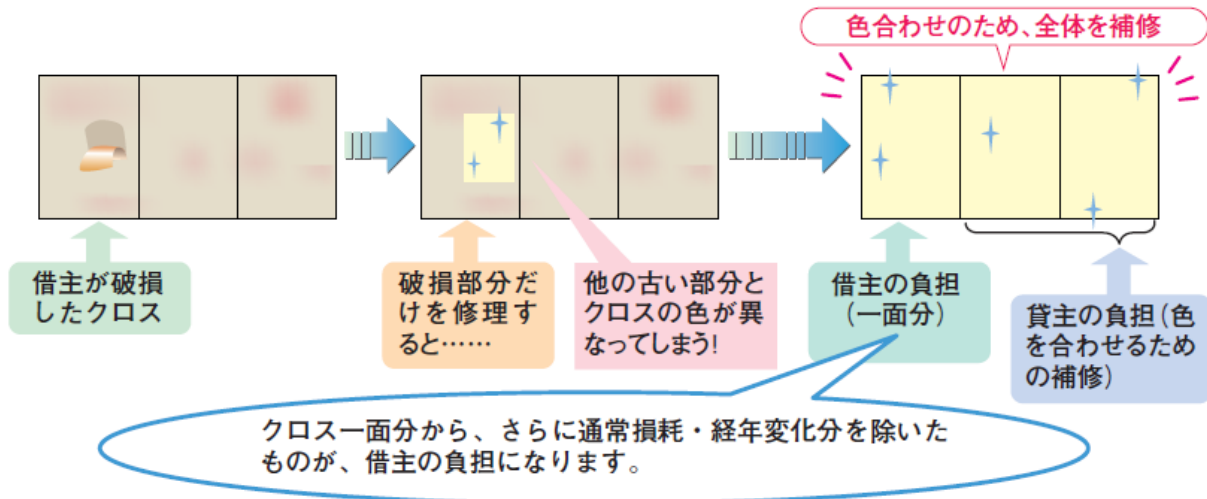
原状回復は、「借主の責任によって生じた損耗・キズ等の破損部分を元の状態に戻すこと」ですから、費用の負担についても、破損部分の補修工事に必要な施工の最小単位に限定されます。

例えば、クロスを破損した場合の借主の負担は㎡単位が原則です。しかし、破損部分だけを張り替えることで、色褪せた他の古い部分と色が異なってしまうような場合は、借主は原状回復義務を十分に果たしていないともいえます。その場合は、クロス一面分の張り替えを借主の

負担とすることもあります。経過年数を考慮し、経年変化・通常損耗分を差し引いたものが、借主の金銭的な負担となります。

なお、貸主が色合わせのために部屋全体の張り替えを行う場合には、破損していない残りの面の張り替え費用は貸主の負担となります。

負担割合の考え方（クロス一面分の場合）



<参考> 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）に掲載されている
 主な減価償却資産の耐用年数（不動産所得関係） ※建物

構造・用途	細目	耐用年数	構造・用途	細目	耐用年数
木造・合成樹脂造	事務所用	24	れんが造・石造・ブロック造	事務所用	41
	店舗用・住宅用	22		店舗用・住宅用	38
	飲食店用	20		飲食店用	38
木骨モルタル造	事務所用	22	金属造	事務所用	
	店舗用・住宅用	20		骨格材の肉厚4mm超	38
	飲食店用	19		〃 3mm超4mm以下	30
鉄骨鉄筋コンクリート造	事務所用	50		〃 3mm以下	22
	住宅用	47		店舗用・住宅用	
鉄骨鉄筋コンクリート造	飲食店用			骨格材の肉厚4mm超	34
	延面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%超	34		〃 3mm超4mm以下	27
		41		〃 3mm以下	19
	店舗用			39	飲食店用
				骨格材の肉厚4mm超	31
			〃 3mm超4mm以下	25	
			〃 3mm以下	19	

※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

借主の負担単位（一般的な考え方）

◎負担単位の定め方……可能な限り、毀損等の部分に限定したもの

補修工事の施工が可能な最小単位が基本

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1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） 消耗品に近いものであり、経過年数は考慮しない。
		カーペット クッション フロア	毀損部分（単位は特になし） 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） 経過年数を考慮し、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） 部分補修の場合は、経過年数は考慮しない。ただし、全体を張り替えた場合は、建物の耐用年数（P10 参照）から経過年数を考慮して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）	原則㎡単位 クロスの張り替えが必要な場合は、毀損箇所を含む一面分までを借主の負担とすることもやむを得ないものとする。	（壁・クロス） 経過年数を考慮し、負担割合を算定する。 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、臭いが付着した等の場合は、通常使用による損耗を超えて借主の負担とすることが妥当である。
		タバコのヤニ	タバコ等のヤニや臭い場合はクリーニング又は張り替え（部分補修は困難）	
建具・柱	毀損部分の補修	ふすま	1枚単位	（ふすま紙・障子紙） 消耗品であるため、経過年数は考慮しない。
		柱	1本単位	（ふすま、障子等の建具部分、柱） 原則として経過年数は考慮しない。考慮する場合は建物の耐用年数（P10 参照）から経過年数を考慮して負担割合を算定する。
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） 経過年数を考慮し、負担割合を算定する（新品交換の場合も同じ）。
	鍵の返却	鍵	補修部分 紛失の場合は、シリンダーの交換も含む。	（鍵） 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。
	通常の清掃（注）	クリーニング （注）通常の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、または住戸全体	（クリーニング） 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。

（注）通常の清掃：ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污の除去等

※参考：国土交通省『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）』

(6) 特約 (P24 参照)

・特約とは

特約とは、「当事者間の特別の合意・約束」、「特別の条件を付した約束」などを意味します。賃貸借契約では、これまで説明してきた通常の原因回復義務を超えた負担を、特約として契約書に定め、借主に課す場合があります。

・有効となるための要件

契約当事者の自由な意思に基づいて設けられた特約は、原則として有効とされ、法的効力が与えられます。これは、民法では「契約自由の原則」が基本とされているため、契約内容は、原則として当事者間で自由に決めることができますことによります。

しかしながら、特約はすべて認められるわけではありません。裁判の結果、特約が無効と判断されることもあります。判例等によれば、特約が有効となるためには、次の3つの要件が必要であるとされています。

借主に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- 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借主が特約によって通常の原因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借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

都の賃貸住宅紛争防止条例では、借主が契約内容を事前に認識し、トラブルを未然に防ぐことをめざし、宅地建物取引業者に、当該契約における特約の有無や特約に基づく借主の負担について具体的に説明することを求めています。

* 詳細は、P1～5をご覧ください。

相談事例1 原状回復

Q 契約書には「借主は、明渡しの際に原状回復しなければならない」と書かれています。貸主は、原状回復は入居当時の状態に戻すことだと言っていますが、本当ですか？貸主が言うとおりの費用を負担しなければいけないのでしょうか？

A 原状回復とは、入居当時の状態にまで回復することをいうのではなく、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧することをいいます。この相談事例では、貸主の主張どおりに入居当時の状態にまで回復する義務はないといえます。

相談事例2 グレードアップ

Q かなり古いと思われる物件に4年間居住していました。退去の際にバスルームの床が傷んでいるので、バスルームごと交換するための費用70万円を請求されました。納得できないのですが…。

A 床が傷んだ原因が老朽化によるもので、借主に責任がない場合には、借主の負担とはなりません。次の入居者を確保する目的で行う設備の交換や、古くなった設備を最新のものに取り替えるような修繕は、リフォームやグレードアップにあたりと考えられます。

相談事例3 負担割合

Q 2年間借りていたアパートを退去し、立会いのときに、畳1枚に焼け焦げがあるとされました。確かに私の不注意なので、畳1枚分は仕方ないと思いますが、1枚替えると色が違ってしまうため部屋全部の畳を張り替えると言われました。その費用の全額が私の負担になってしまうのでしょうか？

A 借主の負担は、故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなどを復旧する補修工事に必要な施工の最小単位に限定されます。さらに、その最小単位のうち、貸主負担となる経年変化・通常損耗分を除いた部分が、借主の負担する費用になります。

ただし、畳やふすま、障子紙などは消耗品の性格が強く、経過年数を考慮することにはなじまないものと考えられます。

この相談事例の場合は、借主の過失による焼け焦げがある畳1枚分のみを借主負担とすることが妥当と考えられます。

相談事例4 特約

Q 2年間住んだアパートを退去することになり、契約書を確認したところ、特約条項に「原状回復は、理由のいかんを問わず借主負担とする。」と書いてあることに気がきました。この特約は有効なのでしょうか？

A 借主に通常の原状回復義務を超えた義務を課す特約が有効となるためには、一定の要件が必要とされます。特約があっても、無効となる場合もあります。

参考 貸主・借主の負担区分の図解 1 (一般的例示)

*これは、P6～11の貸主・借主の費用負担の考え方を示したのですが、これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。

●鍵

- ・ 鍵の取替え（破損、紛失のない場合）＝貸主負担
- ・ 鍵の破損（不適切使用）、紛失による取替え＝借主負担

●設備

- ・ 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（善管注意義務違反）＝借主負担

●設備

- ・ 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）＝貸主負担

●水回り

- ・ 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（使用期間中の清掃や手入れを怠った結果、汚損が生じた場合）（善管注意義務違反）＝借主負担

●居室全体

- ・ ハウスクリーニング（専門業者による）（借主が通常の清掃を実施している場合）＝貸主負担

●水回り

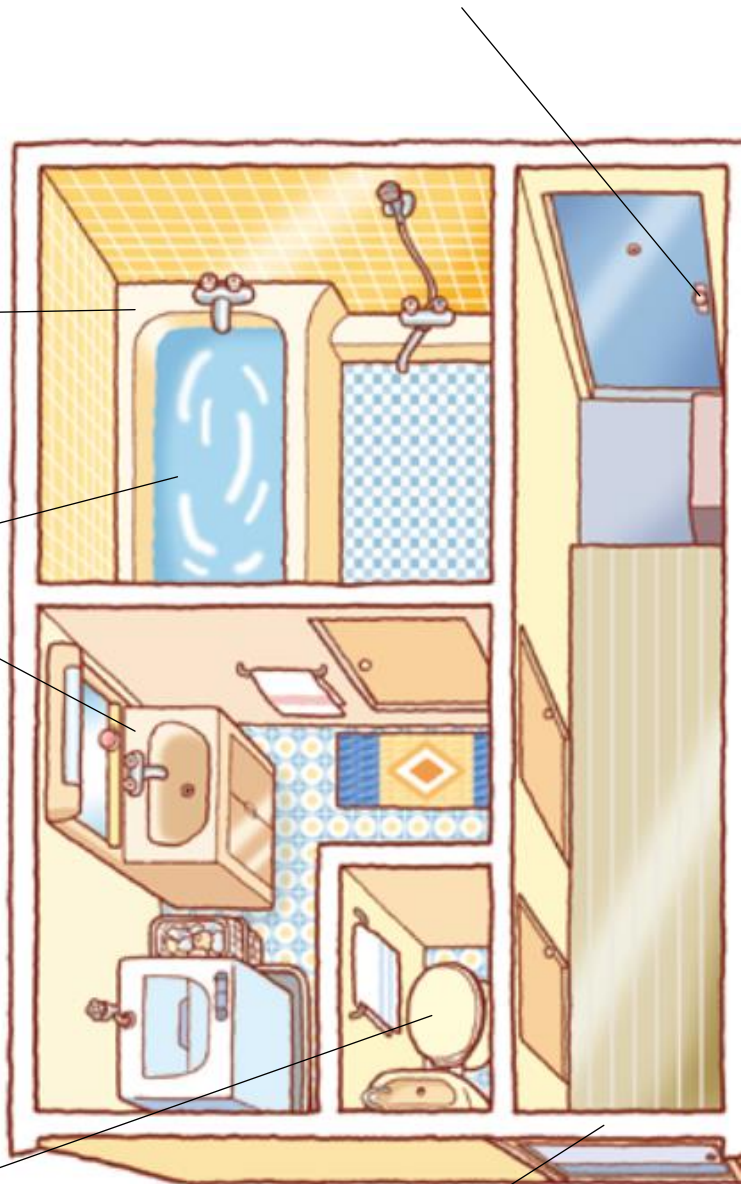
- ・ トイレの消毒＝貸主負担

●庭

- ・ 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草の草取り＝借主負担

●天井

- ・ 照明取付用金具のない天井に直接つけた照明器具の跡（通常の使用を超える）＝借主負担



負担区分の基本的考え方

貸主負担：「経年変化」「通常損耗」

借主負担：「借主の故意・過失や通常の使用 방법에反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなど」「故障や不具合を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、発生・拡大した損耗やキズなど」

●壁（クロス）

- ・冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）
（通常損耗） = **貸主負担**

●水回り

- ・台所の消毒
= **貸主負担**

●壁（クロス）

- ・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）
（通常の使用を超える） = **借主負担**

●水回り

- ・ガスコンロ置き場、換気扇の油污れ、すす
（手入れを怠ったことによるもの）
（善管注意義務違反） = **借主負担**

●床

- ・冷蔵庫下のサビ跡
（サビを放置したことによるもの）
（善管注意義務違反） = **借主負担**

●建具

- ・網入りガラスの亀裂
（構造により自然発生したもの）
= **貸主負担**

●壁（クロス）

- ・クーラー（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食
（善管注意義務違反） = **借主負担**

●壁（クロス）

- ・エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡
（通常損耗） = **貸主負担**

●床（フローリング）

- ・フローリングのワックスがけ = **貸主負担**

●床（フローリング）

- ・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）
（善管注意義務違反） = **借主負担**



参考 貸主・借主の負担区分の図解2（一般的例示）

*これは、P6～11の貸主・借主の費用負担の考え方を示したのですが、これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。

●壁（クロス）

- ・クロスの変色
（日照など自然現象によるもの）
（通常損耗）＝貸主負担

●壁（クロス）

- ・タバコのヤニ
- ①喫煙等によるヤニでの変色や臭いの付着で、通常の使用による汚損を超えると判断される場合
＝借主負担
- ②喫煙が禁じられている場合
＝借主負担（用法違反）

●壁（クロス）

- ・画鋸、ピン等の穴
（下地ボードの張り替えは不要な程度）
（通常損耗）＝貸主負担

●壁（クロス）

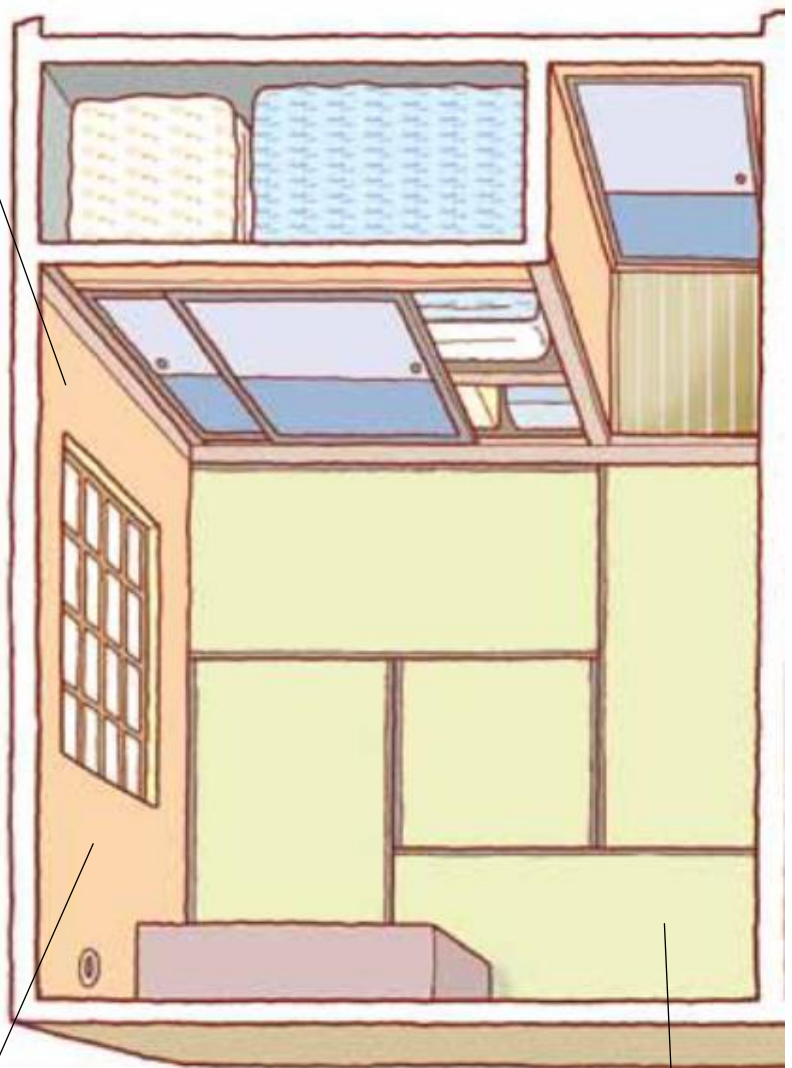
- ・くぎ穴、ネジ穴
（下地ボードの張り替えが必要な程度）
（通常の使用を超える）
＝借主負担
- ・あらかじめ貸主の承諾を得た家具転倒防止措置によるもの
＝貸主負担

●壁（クロス）

- ・結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ
（通常の使用を超える）＝借主負担

●建具

- ①飼育ペットによる柱等のキズや臭い
（善管注意義務違反）＝借主負担
- ②ペットの飼育が禁じられている場合の①
＝借主負担（用法違反）



●床、壁、天井、建具

- ・落書き等の故意による毀損＝借主負担

●床（畳）

- ・裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）＝貸主負担

負担区分の基本的考え方

貸主負担：「経年変化」「通常損耗」

借主負担：「借主の故意・過失や通常の使用 방법에反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなど」「故障や不具合を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、発生・拡大した損耗やキズなど」

●床

- ・引越作業等で生じたひっかきキズ
(善管注意義務違反・過失)

=借主負担

●床

- ・日照等による変色
(通常損耗)

=貸主負担

●壁 (クロス)

- ・壁に貼ったポスターや絵画の跡

(通常損耗) =貸主負担



●床 (カーペット)

- ・飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ
(手入れ不足等で生じたもの)

(善管注意義務違反) =借主負担

●建具

- ・地震で破損したガラス
(自然災害) =貸主負担

●建具

- ・網戸の張り替え
(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) =貸主負担

●設備

- ・設備機器の破損、使用不能
(機器の耐用年数到来のもの) (経年劣化による自然損耗) =貸主負担

●壁 (クロス)

- ・クーラー (貸主所有) から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食

(通常の使用を超える)

=借主負担

●床 (カーペット)

- ・家具の設置による床、カーペット等のへこみ、設置跡

(通常損耗) =貸主負担

●壁 (クロス)

- ・テレビの後部壁面の黒ずみ
(いわゆる電気ヤケ)

(通常損耗) =貸主負担

参考 貸主・借主の負担区分の一覧表（一般的例示）

* これは、P6～11の貸主・借主の費用負担の考え方を示したのですが、これらの負担区分は一般的な例示であり、損耗等の程度によっては異なる場合があります。

部位	項目	説明	負担区分	理由
床	畳	畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの）	貸主	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、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
		畳の変色（日照・建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	貸主	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、借主には責任はないと考えられる。（借主が通知義務を怠った場合を除く）
	フローリング	フローリングのワックスがけ	貸主	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、貸主負担とすることが妥当と考えられる。
		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）	貸主	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、借主には責任はないと考えられる。（借主が通知義務を怠った場合を除く）
		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）	借主	借主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。
		キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ	借主	キャスターの転がりによるキズ等の発生は通常予測されることで、借主としてはその使用にあたって十分な注意を払う必要があり、発生させた場合は借主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。
	カーペット、その他	家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	貸主	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	借主	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、借主の負担により実施するのが妥当と考えられる。
		冷蔵庫下のサビ跡（畳・フローリングも同様）	借主	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、借主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。
		引越作業で生じたひっかけキズ（畳・フローリングも同様）	借主	借主の善管注意義務違反または過失に該当する場合は多いと考えられる。
壁・クロス・天井	壁	テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ）	貸主	テレビ、冷蔵庫は通常一般的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。
		エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡	貸主	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損耗と考えられる。
		クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	貸主	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。
		壁に貼ったポスターや絵画の跡	貸主	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、通常生活による損耗の範囲であると考えられる。
		壁等の画紙、ピン等の穴（下地ボードの張り替えは不要な程度のもの）	貸主	ポスターやカレンダー等の掲示は、通常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、通常損耗と考えられる。
		壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物を掛けるためにあけたもので、下地ボードの張り替えが必要な程度のもの）	借主	重量物の掲示等のためのくぎ、ネジ穴は、画紙等のものに比べて深く、範囲も広いいため、通常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。
		タバコのヤニ	貸主	喫煙自体が用法違反、善管注意義務違反にあたらぬ場合、クロスがヤニで変色したり臭いが付着しているとまではいえない程度の汚れについては、通常損耗の範囲であると考えられる。
	借主	当該居室全体においてクロス等がヤニで変色したり、臭いが付着したりした等の場合、通常使用による汚損を超えると判断される。その場合は借主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。		

部位	項目	説明	負担区分	理由
壁・天井	壁・クロス	クーラー（借主所有）から水漏れし、放置したため壁が腐食	借主	クーラーの保守は所有者（この場合借主）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。
		クーラー（貸主所有）から水漏れし、借主が放置したため壁が腐食	借主	クーラーの保守は所有者（この場合貸主）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。
		結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ	借主	結露は建物の構造上の問題であることが多いが、借主が結露が発生しているにもかかわらず、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。
		台所の油污れ	借主	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。
	天井	取付金具のない天井に直接つけた照明器具の跡	借主	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と判断されることが多いと考えられる。
建具・柱	ガラス	地震で破損したガラス	貸主	自然災害による損傷であり、借主には責任はないと考えられる。
		網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	貸主	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、借主には責任はないと考えられる。
	柱等	飼育ペットによる柱等のキズや臭い	借主	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の問題でもあり、善管注意義務違反として借主負担と判断される場合が多いと考えられる。
	その他	網戸の張り替え（破損等はないが次の入居者確保のために行うもの）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件の維持管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
設備・その他	設備	設備機器の故障、使用不能（機器の耐用年限到来のもの）	貸主	経年劣化による自然損耗であり、借主に責任はないと考えられる。
		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）	貸主	物件の維持管理上の問題であり、貸主負担とするのが妥当と考えられる。
		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	借主	借主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。
	鍵	鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合）	貸主	入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、貸主の負担とすることが妥当と考えられる。
		鍵の取替え（破損、不適切使用、紛失による場合）	借主	借主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。
	水回り	消毒（台所、トイレ）	貸主	消毒は、日常の清掃と異なり、借主の管理の範囲を超えているので、貸主負担とすることが妥当と考えられる。
		ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす	借主	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、借主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。
		風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等	借主	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、借主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。
	居室	全体のハウスクリーニング（専門業者による）	貸主	借主が通常の清掃（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、貸主負担とすることが妥当と考えられる。

※参考：国土交通省『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）』別表1 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表

// 2 入居中の修繕 //

ここがポイント！

- 貸主には、借主がその住宅を使用し居住していくうえで、必要となる修繕を行う義務があります。
ただし、借主の故意・過失、通常の使用 방법에反する使用など、借主の責任によって必要となった修繕は、借主の負担となります。
- 小規模な修繕については、貸主の修繕義務を免除するとともに、借主が自らの費用負担で行うことができるという特約を定めることができます。

(1) 貸主の義務と借主の費用負担

・貸主の修繕義務

貸主は、借主がその住宅を使用し、生活をしていくうえで、必要な修繕を行う義務を負っています。

しかし、家賃が著しく低額であるにもかかわらず、修繕に多額の費用がかかる場合など、例外的に、貸主の修繕義務が免除されることもあります。

必要な修繕とは……

借主が通常の使用に支障を来さないための修繕をいいます。

実際に、修繕が必要かどうかは、家賃の額や賃貸物件の構造、築年数、環境などの要素を総合的に判断し、損耗等の程度と照らし合わせて、ケースバイケースで判断されます。

・借主の費用負担

借主の故意・過失、通常の使用 방법에反する使用など、借主の責任によって生じたキズや建具の不具合などは、借主が費用を負担して修繕を行うことになります。

(2) 小規模な修繕の特約

・小規模な修繕の特約とは

貸主と借主との間の合意により、小規模な修繕を借主の負担とする特約を定めることができます。

電球や蛍光灯、給水栓（パッキン）、排水栓（パッキン）の取替えなどの小修繕は費用も少なく、建物に傷をつけるわけでもないので、その都度、貸主の承諾を得なくても修繕できるようにした方が、借主にとっても都合がよいと考えられます。そのため、判例においては、小規模な修繕を借主の負担とする特約は「有効」とされています。

・小規模な修繕の特約の解釈

小規模な修繕の特約は、本来貸主に課せられている修繕義務を免除する一方で、借主に自己の負担で小規模な修繕を行う「権利」を与えたものであるとされています。修繕を行うかどうかは借主の自由であり、借主は修繕義務を負うわけではありません。

したがって、この特約があることを理由に、退去時の原状回復費用として、借主が入居中に行わなかった小規模な修繕に要する費用を請求することはできません。

(3) 修繕等の連絡

入居期間中の修繕は、貸主が行うのが原則です。宅地建物取引業法の重要事項説明では、管理を委託している場合はその委託先を説明しますが、管理委託をせず、貸主が直接管理している場合については説明義務がありません。

しかし、実際は修繕などが必要となった時にすぐに貸主と連絡が取れるとは限らないため、契約の際に仲介した宅地建物取引業者が、貸主の依頼により、修繕等の対応をしている場合があります。そのような場合は、責任の所在が不明確になることがあり、トラブルの原因にもなります。

そこで、都の賃貸住宅紛争防止条例では、共用部分や専用部分の設備ごとに、修繕・維持管理等の連絡先をあらかじめ住宅を借りようとする者に対して示し、説明するよう宅地建物取引業者に求めています。

都の賃貸住宅紛争防止条例では、修繕に関して、宅地建物取引業者に次のことを説明するよう求めています。

- ① 当該契約における小規模な修繕の特約の内容（特約がある場合）
- ② 修繕等の連絡先

住宅用火災警報器について

消防法及び火災予防条例の改正により、東京都では平成22年4月1日から（市町村によっては施行日が異なる場合があります。）すべての住宅において住宅用火災警報器の設置が義務付けられました。住宅用火災警報器は、すべての居室、台所、階段に設置する必要があります。

仮に、火災が発生した場合、警報器が設置されていなければ、被害が拡大するおそれがあります。賃貸借契約に当たっては、貸主と借主がよく話し合っ、設置状況を確認するようにしてください。また、入居後も適正な維持管理を心がけてください。

住宅用火災警報器に関して詳しくは、最寄りの消防署、消防分署、出張所若しくは、東京消防庁防災部防災安全課（03 - 3212 - 2111（代表））へお問い合わせください。