

## 原状回復基礎知識

### ③原状回復費用負担の具体例

裁判所の考え方を前提にすれば、賃貸借契約の対象たる建物の経年劣化や、賃借人の通常の使用に基づく損耗は賃借人の原状回復義務の範囲に入りませんから、そのような劣化分を回復するためには、それまで賃借人から受領してきた賃料の中から捻出するなどして、賃貸人が費用を負担する必要があります。

他方、賃借人の故意、過失に基づく建物の劣化など、賃借人の善管注意義務違反がある劣化分については、賃借人が費用負担して原状回復をしなければなりません。

以下、費用負担の区別の具体例をガイドラインから抜粋して掲載します。

### 「原状回復のガイドライン」にみる貸主・借主の負担区分

#### 貸主負担となるもの

##### 通常の住まい方で発生するもの

- 家具の設置による床・カーペットのへこみ、設置跡。
- テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（電気ヤケ）。
- 壁に貼ったポスター等によるクロスの変色、日照など自然現象によるクロス・畳の変色、フローリングの色落ち。
- 賃借人所有のエアコン設置による壁のビス穴・跡。
- 下地ボードの張替が不要である程度の画鋲・ピンの穴。
- 耐用年限到来による設備・機器の故障・使用不能。

##### 建物の構造により発生するもの

- 構造的な欠陥により発生した畳の変色、フローリングの色落ち、網入りガラスの亀裂。

##### 次の入居者確保のために行うもの

- 特に破損等していないものの、次の入居者を確保するために行う畳の裏返し・表替え、網戸の交換、浴槽・風呂釜等の取替え、破損・紛失していない場合の鍵の取替え。
- フローリングのワックスがけ、台所・トイレの消毒、専門業者による全体のハウスクリーニング。

## 借主負担となるもの

手入れを怠ったもの・用法違反・不注意によるもの

- 飲みこぼし等を放置したカーペットのカビ・シミ、結露を放置したことにより拡大したカビ・シミ、クーラーからの水漏れを放置したことによる壁の腐食、台所の油汚れ、冷蔵庫下のサビ跡。
- 引越作業・キャスター付きイス等によるフローリング等のキズ。
- ペットによる柱等のキズ。
- 貸借人の不注意により雨が吹き込んできたような場合のフローリングの色落ち。
- 風呂、トイレ等の水垢、カビ等。
- 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。

通常の使用とはいえないもの

- 重量物をかけるためにあけた壁等の釘穴・ビス穴で下地ボードの張替が必要なもの、天井に直接付けた照明器具の跡。

賃貸不動産管理業協会 原状回復基礎知識のパンフレットより抜粋

次回のUSAGI通信 原状回復基礎知識 part3 では、「特約について（必ず成立するものなのか）・「物件チェックの重要性（万が一の時に備えて）」・「これからの経営に向けて」をご紹介します。