



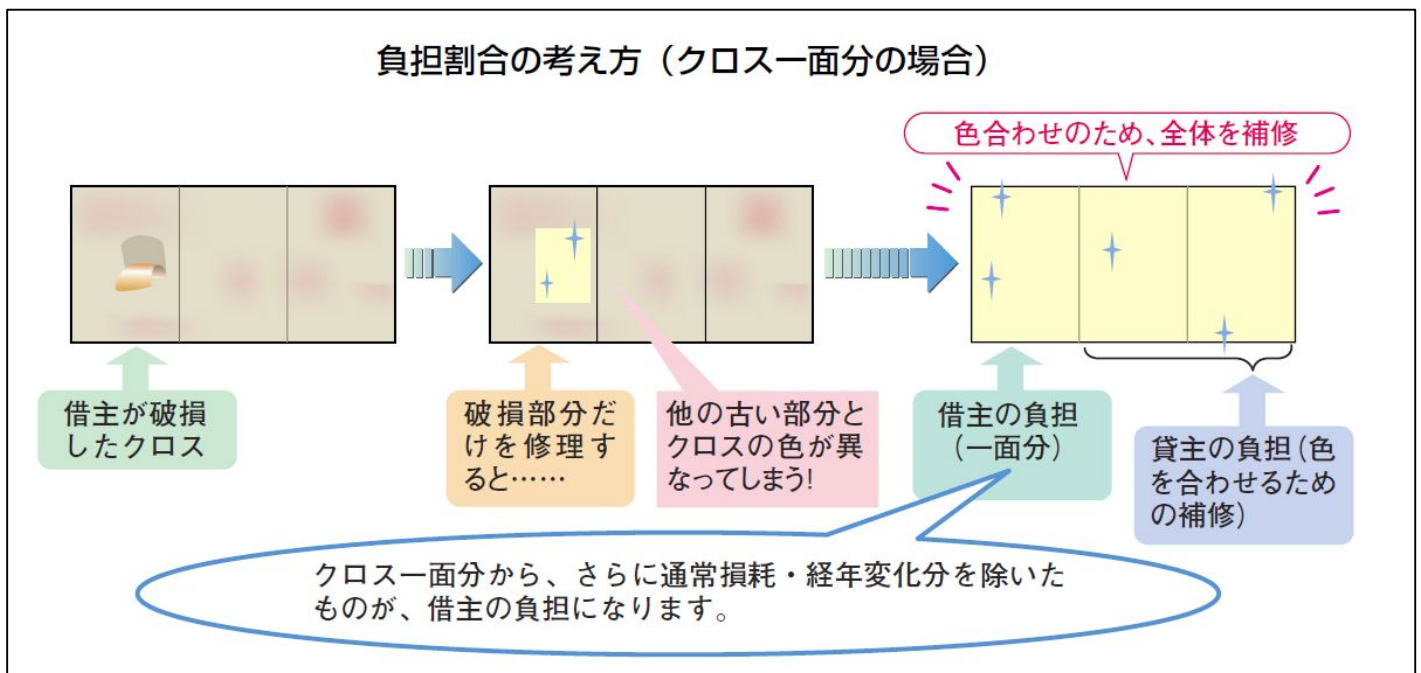
原状回復

「原状回復」は、入居時の状態に戻す事と捕らえがちですが、国交省発行の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」によると次のように定められています。

賃貸における「原状回復」の入居者責任については、入居者の故意・過失、善管注意義務違反による損耗・毀損部分を回復することであり、入居者の通常使用による損耗・経年劣化等は、入居者責任を問えません。

しかも、損耗・毀損の事例と部位によっては、入居年数により家賃にて、使用料を支払っているとして、経年による免責があります。

すなわち、下記のクロスの場合等には、原状回復での入居者責任（入居者負担割合）は、入居者の故意・過失による損耗・毀損部分の最小単位で、さらに経年償却分を差し引いた分のみとなります。



このように原状回復は、経年変化や通常損耗のように賃料に含まれる部分やグレードアップ部分は賃貸人負担になります。

「敷引」や「設備等修理分担金」などの名目で、賃借人の負担を定めた方法は、最近の判例で「消費者契約法10条（消費者に一方向的に不利な契約は、無効）」に抵触し、無効とされるケースが増えています。

学生ハウジングでは、このような特約での契約は従来より取扱っていません。

「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	借主負担となるもの
<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 借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 ● 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 ● 特に破損していないものの、次の入居者を確保する為に行なう畳の裏返し・表替え、網戸の交換、浴槽・風呂釜などの取替え、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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、台所の油污れ、冷蔵庫のサビ跡 ● 引越し作業・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 ● 賃貸借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、トイレなどの水垢、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破損 ● 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えが必要なもの、天井に直付けた照明器具の跡

学生ハウジンググループ株式会社GHコミュニティでは原状回復査定・改装・改造工事を承っております。いつでもご相談ください。

「USAGI 通信はメールでの送信も可能です。メールでの送信をご希望の方は、弊社ホームページ <http://3215.co.jp> からメールアドレスをお知らせ下さい。」



リフォーム&原状回復

COM GHコミュニティ

TEL075-464-0202