

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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>(畳表)</p> <ul style="list-style-type: none"> 消耗品に近いものであり、減価償却資産になじまないもので、経過年数は考慮しない。 <p>(畳床、カーペット、クッションフロア)</p> <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。 <p>(フローリング)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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て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)	・ 毀損部分の補修	・ 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)	・ 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]) ・ 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)	・ 毀損部分の補修	・ 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	・ 襖 : 1枚単位 ・ 柱 : 1本単位	(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。(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 	<p>（設備機器）</p> <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）。 <p>【主な設備の耐用年数】</p> <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） ・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。