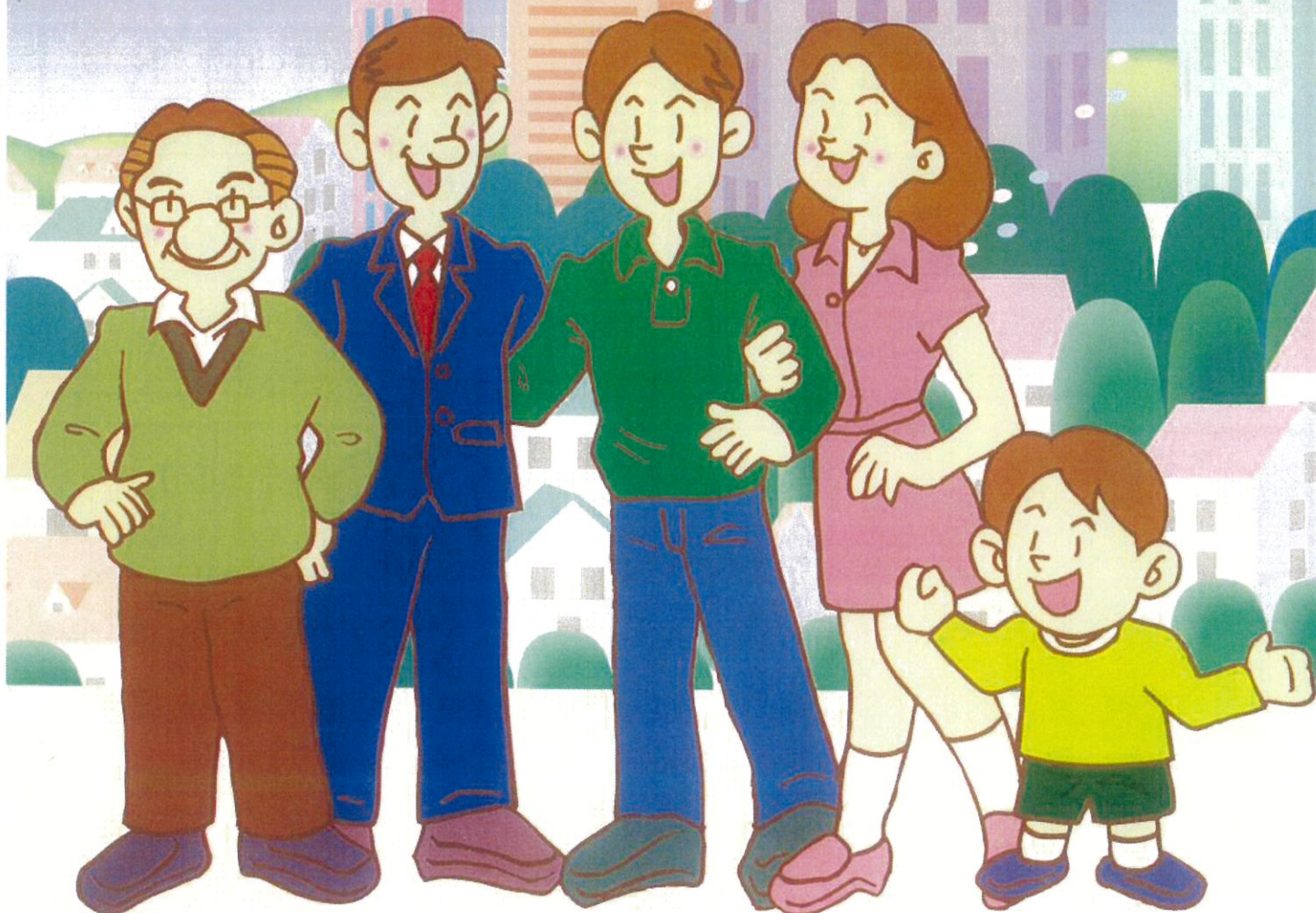


退去時の原状回復における 補修負担割合解説書

沖縄県ルール



平成26年2月

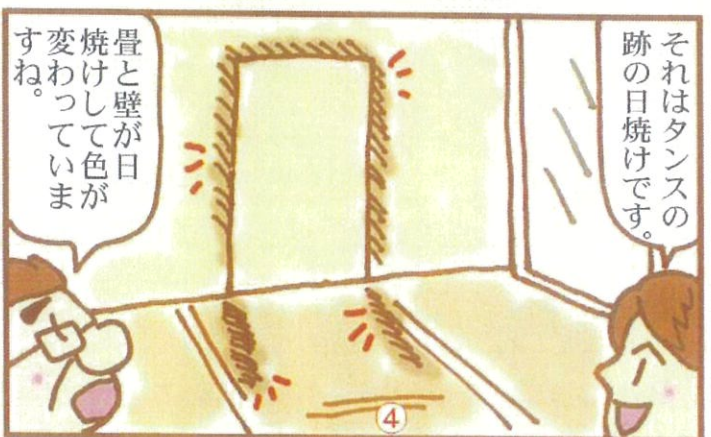


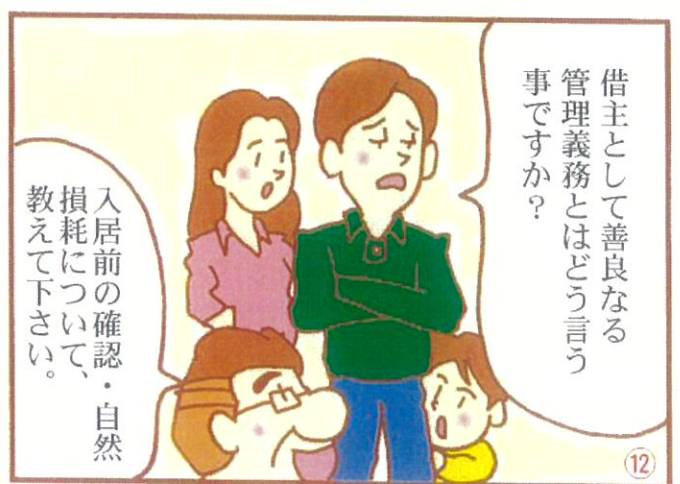
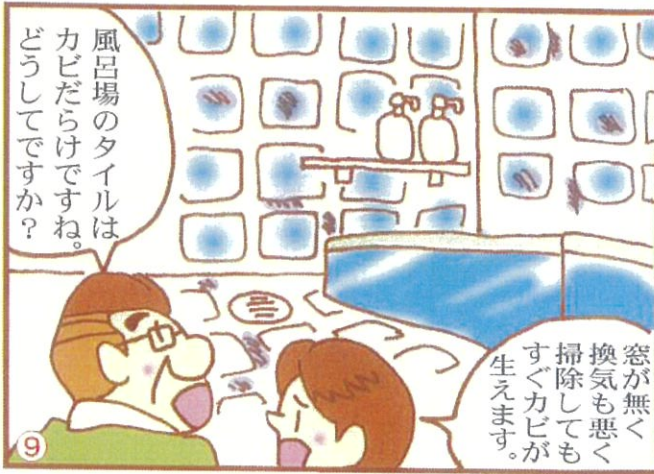
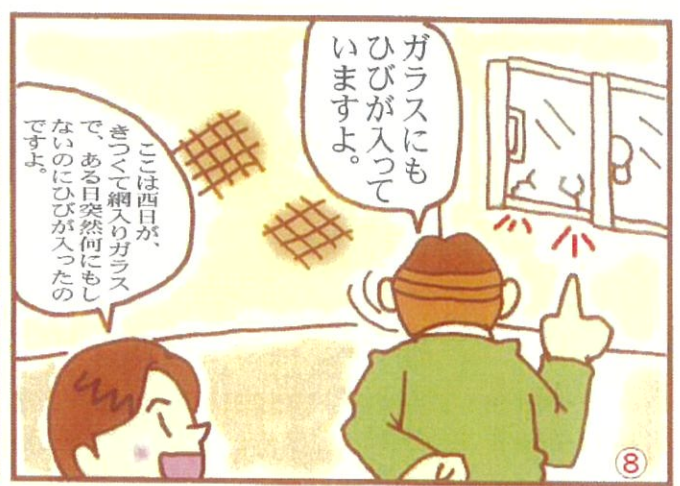
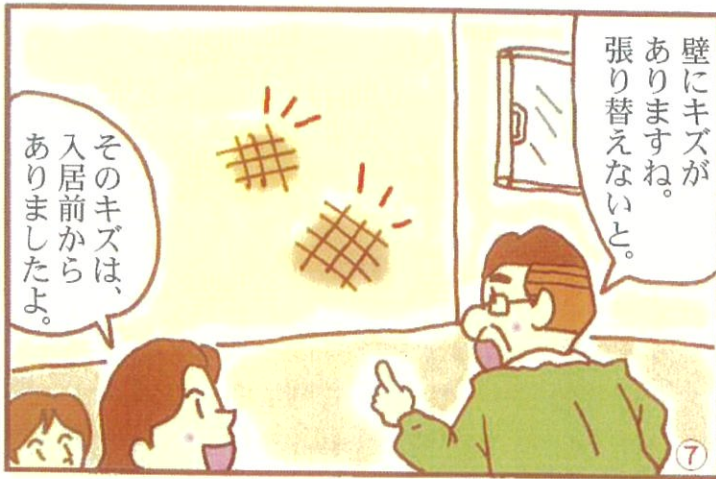
(公社)沖縄県宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会沖縄県本部



退去時のトラブル

こんな場合 どうなるの？





貸主・借主の負担区分の図解1（一般的例示）

*これは、P12～P14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。

●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**

●鍵

- ・鍵の取替え
(破損、紛失のない場合)
= **貸主負担**

●設備

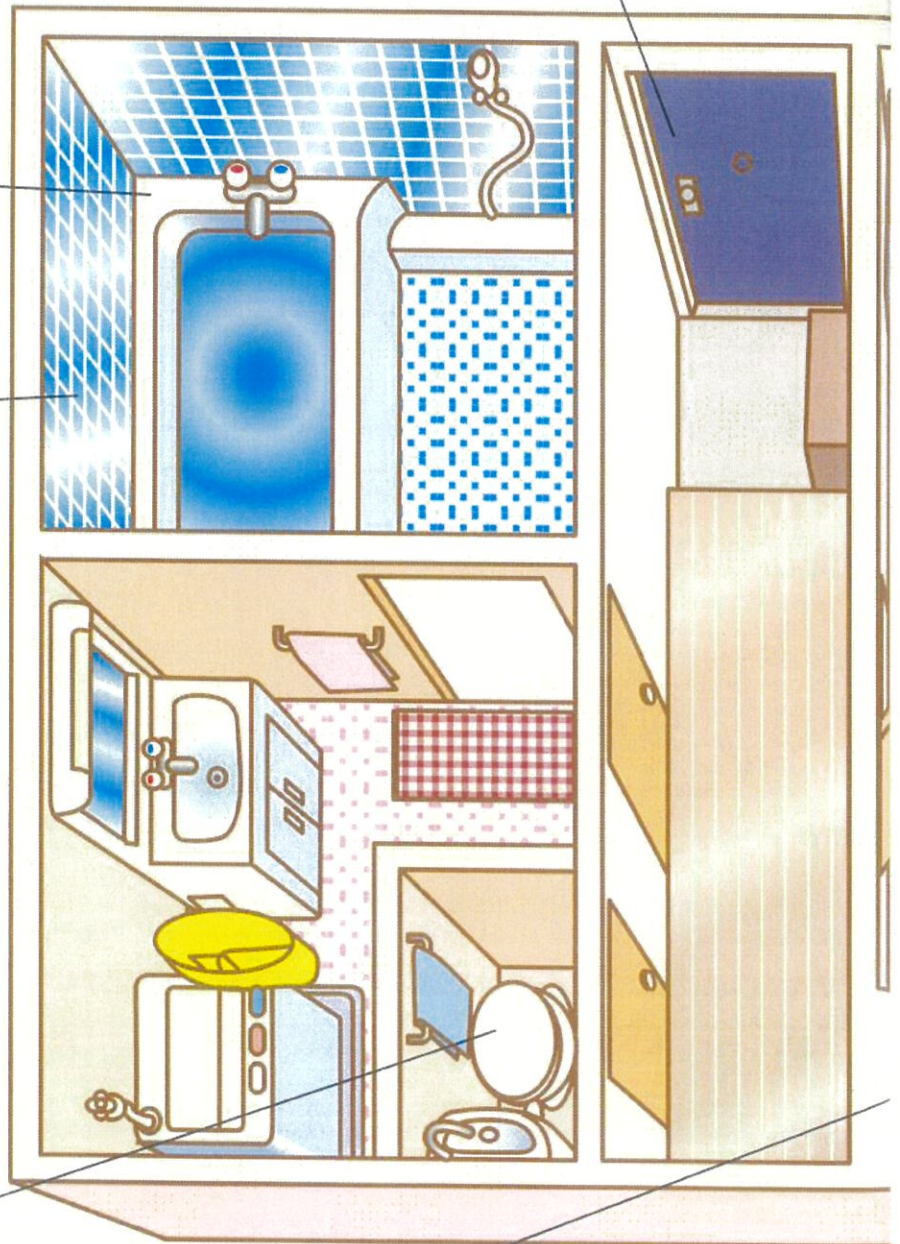
- ・浴槽・風呂釜等の取替え
(破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの)
= **貸主負担**

●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等を怠った結果、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**

●天井・壁

- ・借主の直接つけた照明器具の跡
= **借主負担**

負担区分の基本的考え方

貸主負担：「通常損耗」「経年変化」

借主負担：「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」「故意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）
= 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

●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

●建具

- ・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）

- ・エアコン（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

- ・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

●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

貸主・借主の負担区分の図解2（一般的例示）

*これは、P12～P14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

●建具

- ・飼育ペットによる柱等のキズ・臭い
（善管注意義務違反）
= 借主負担

●壁（クロス）

- ・タバコのヤニ・臭い
（喫煙等によりクロス等が
ヤニで変色したり臭いが
付着している場合）
= 借主負担

●壁（クロス）

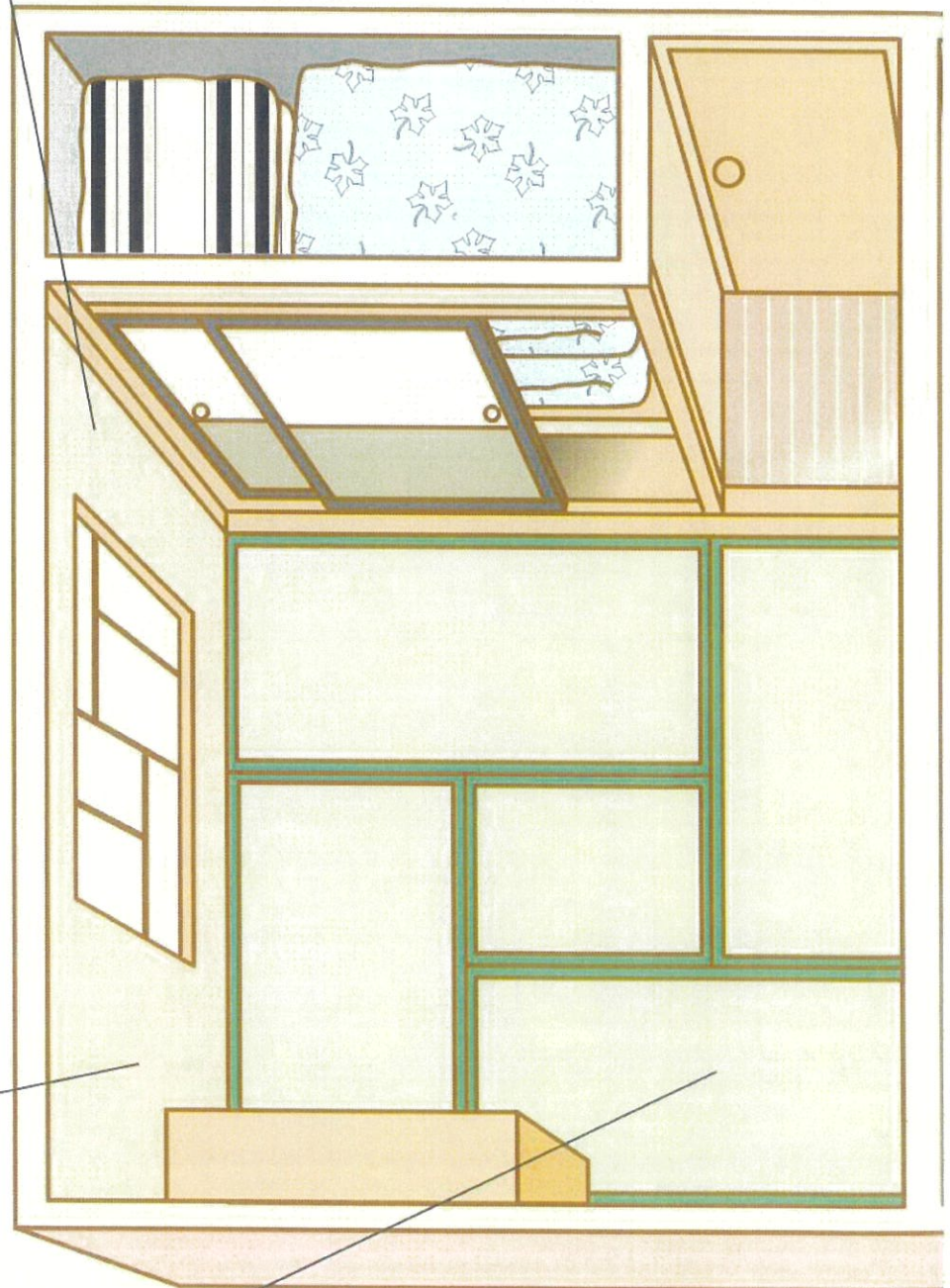
- ・画鋲、ピン等の穴
（下地ボードの張替は不要な
程度）
（通常損耗） = 貸主負担

●壁（クロス）

- ・くぎ穴、ネジ穴
（下地ボードの張替が
必要な程度）
（通常の使用を超える）
= 借主負担

●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



●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
ため行うもの） = 貸主負担

負担区分の基本的考え方

貸主負担：「通常損耗」「経年変化」

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」「故意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けキズ
(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

●建具

- ・地震で破損したガラス
(自然災害) =貸主負担

●建具

- ・網戸の張替え
(破損等はしていないが、
次の入居確保のために行うもの) =貸主負担

●建具

- ・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)

- ・エアコン (貸主所有) から
水漏れし、借主が放置した
ため壁が腐食
(善管注意義務違反)
=借主負担

●壁 (クロス)

- ・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

●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

●床 (カーペット)

- ・家具の設置による床、カー
ペットのへこみ、設置跡
(通常損耗) =貸主負担

退去時の原状回復における補修費負担及び敷金をめぐる 訴訟の増加と協会・県本部の方針

最近の賃貸業界は、全国的に、変革の嵐が吹き荒れています。それは、退去時の補修負担及び敷金返還をめぐる訴訟が増加の一途を辿っているのが現状です。この原因は、消費者契約法と国土交通省のガイドライン及び少額訴訟とインターネットの普及の4つが大きく関わっています。

(公社)沖縄県宅地建物取引業協会・(公社)全日本不動産協会沖縄県本部は、こうした現状を踏まえ、沖縄県に於ける賃貸物件の媒介・管理業務を適正に行う為に、退去時の原状回復における補修費の負担に関するルール「沖縄県ルール」を策定し運用することになりました。家主の皆様方にも「沖縄県ルール」を十分に理解して頂いて、適性な運用が出来ますようにこの解説書を作成させて頂きました。

<消費者契約法>

第1条 この法律は、平成13年4月より施行され、消費者と事業者との間の情報の質及び量ならびに交渉力の格差に鑑み、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合についての契約の申し込み又はその承諾の意思表示を取り消すことが出来るとすると共に、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与する事を目的とする。(＊アパートを個人で所有し賃貸する貸主、事務所や店舗の賃借人、法人等は事業者にあたります。)

第10条 民法、商法、その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約法の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

最近の判例の殆んどが、この消費者契約法・第10条違反となっております。

[敷引き参考判例]

1. 平成17年 7月14日 神戸地裁 全額返金
2. 平成18年 2月28日 大阪地裁 全額返還
3. 平成18年 6月28日 大津地裁 全額返金
4. 平成23年 3月24日 最高裁 有効

[退去時の補修費借主負担特約参考判例]

1. 平成17年12月16日 最高裁 差し戻し
2. 平成18年 5月18日 大阪高裁 和解
3. 平成18年 5月24日 大阪高裁 特約無効

[更新料参考判決]

1. 平成23年 7月15日 最高裁 有効

＜国土交通省の原状回復をめぐるトラブルとガイドライン＞

民間賃貸住宅における賃貸借契約は、いわゆる契約自由の原則により、貸主、借主の双方の合意に基づいて行われるものですが、退去時において貸主と借主のどちらの負担で原状回復を行う事が妥当なのかについて、多くのトラブルが発生しております。こうした退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止の為、裁判例及び実務等を考慮の上、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月にとりまとめたものであり、平成16年2月裁判事例の追加などの改訂を行い、平成23年8月16日に再改訂を行っております。

最近の判例の殆んどが、この、ガイドラインを参考に判断されています。

◆「沖縄県ルール」原状回復における補修負担単位の考え方

原状回復とは、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・毀損を複旧する事を定義し、その費用負担は賃借人負担としました。そして、いわゆる経年変化、通常使用による損耗等の修繕費用は、賃料に含まれるとしました。「通常使用」とは下記のAです。

原状回復は、賃借人が借りた当時の状態に戻すことではない。

A 賃借人が通常の住まい方、使い方をしていても、発生すると考えられるもの

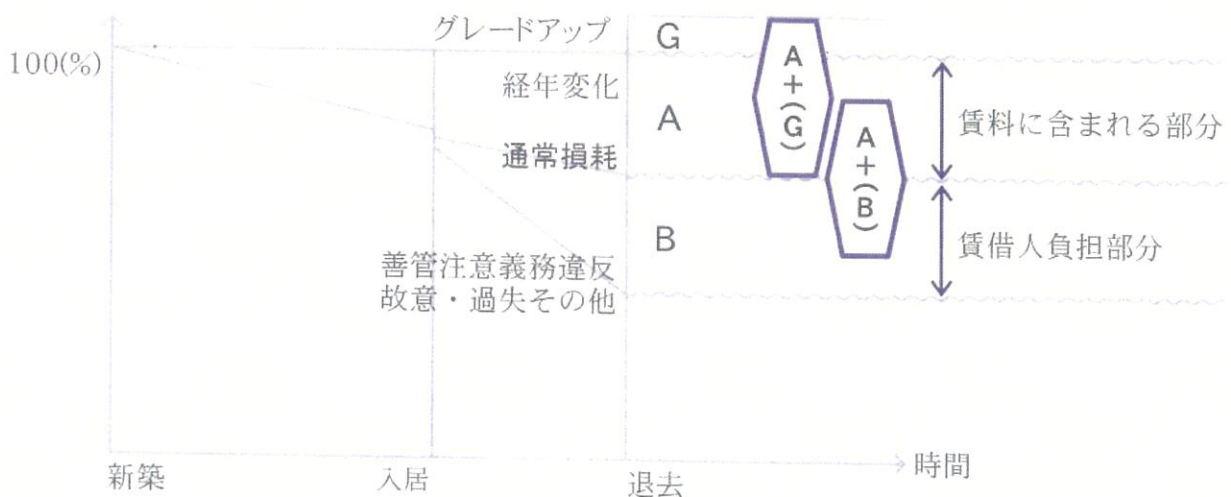
B 賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの）

A (+B) 基本的にはAにあるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの

A (+G) 基本的にはAにあるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの

上記の内、B及びA (+B) について賃借人に原状回復義務があるとしました。

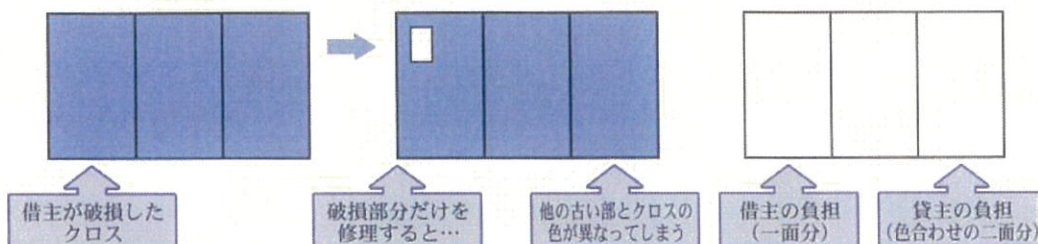
＜参照 賃貸住宅の価値グラフ＞



※ (G) グレードアップ：退去時に古くなった設備等を最新のものに取り替える等の建物の価値を増大させるような修繕等

負担割合の考え方(クロス一面の場合)

色合わせのため、全体を補修



クロスが一面分から、さらに通常消耗・経年変化分を除いたものが、借主の負担となります。

・クロスを破損した場合の借主の負担は幅 0.9m×壁の高さが原則です。しかし、破損部分だけを貼り替えることで、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負担とするもありますが、経過年数を考慮し、通常損耗・経年変化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、破損していない他の面の張り替え費用は貸主の負担となります。

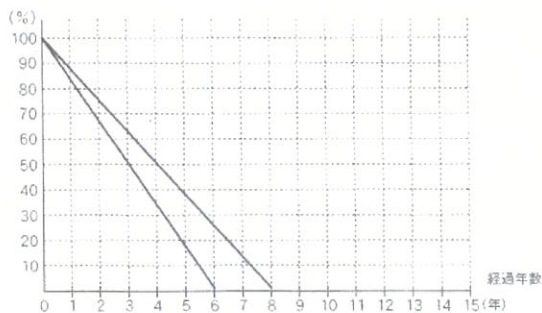
・経過年数の導入

・前記の B や A (+B) の場合であっても、経年変化や通常損耗が含まれており、賃借人は、その分を賃料として払っているため、賃借人が補修費用の全てを負担することとなると、契約当事者の費用配分の合理性を欠くなどの問題があるため、賃借人の負担については、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど、負担割合を減少させるのが今回の考え方です。

ただし、この考え方を基本としたとしても、耐用年数を超えた設備等に損傷を与えた場合に、借主側には一切費用負担が発生しないというわけではありません。

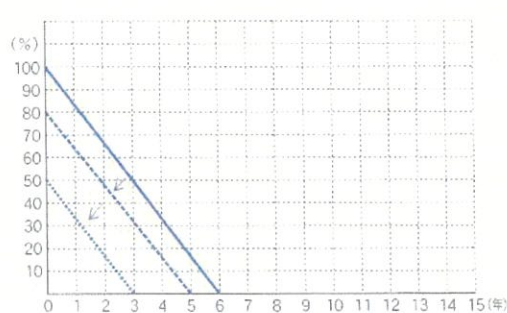
借主は、退去時まで、賃貸物件を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っていることから、仮に残存価値 1円と評価される設備等につき借主の故意過失等の損耗がある場合には、当該部材の費用は 1円であるとしても、修繕等の工事に伴うその他の費用（人件費、工事に伴う費用等）は借主の負担とされ得ることも確認しておくことが大切です（ガイドラインでも同趣旨の記載がされています）。

設備等の経過年数と借主負担割合
(耐用年数 6 年及び 8 年、定額法の場合)
借主負担割合 (原状回復義務がある場合)



※クロス・カーペットは 6 年、設備は 8 年

図 4 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)
借主負担割合 (原状回復義務がある場合)



※入居時の設備等の状況より、左方にシフトさせる。新築や交換、張替えの後であれば、始点は（入居時、割合）＝（0 年、100%）となる。

<特約について>

賃貸借契約については、強行規定に反しないものであれば、特約を設けることは契約自由の原則から認められるものであり、一般的な原状回復義務を超えた一定の修繕費の義務を賃借人に負わせることも可能である。しかし、判例においては、一定範囲の修繕（小修繕）を賃借人負担とする旨の特約は、単に賃貸人の修繕義務を免除する意味しか有しないとされており、経年変化や通常損耗に対する修繕義務等を賃借人に負担させる特約は、賃借人に法律上、社会通念上の義務とは別個の新たな義務を課すことになるため、次の要件を満たしていなければ効力を争われることに十分留意すべきである。

1. 特約の必要性があり、かつ、暴力的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
2. 賃借人が特約によって通常の原状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. 賃借人が、特約による義務負担の意思表示をしていること

従って、修繕費負担等の特約を設ける場合は、その旨を明確に契約書面に明記した上で、賃借人への十分な説明と了解を貰った上で、契約する事が必要である。

<トラブルを未然に防止するために>

原状回復の問題は、賃貸借契約の「出口」すなわち退去時の問題と捉えられがちですが、これを「入口」すなわち入居時の問題と捉え、入・退去時における損耗等の有無など物件の状況をよく確認しておくことや、契約締結時において、原状回復などの契約条件を当事者双方がよく理解し、納得したうえで契約を締結するなどの対策を的確にとることが、トラブルを未然に防止するためには有効であると考えられます。

<物件チェックの重要性>

賃借人の補修負担義務が、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・毀損を復旧する事である以上、入居時の立会いチェックが重要になります。

当協会・県本部は、今回の「沖縄県ルール」導入に伴い、貸主及び貸主が委託した業者と借主の「入居時の立会いを実施して、当協会・県本部作成の入居時立会いリストに双方が署名捺印」することにしました。また、「退去時にも双方で、立会いを実施し、補修負担がある部分が確認された場合は、借主の負担単位又は貸主・借主の負担区分の一覧表に基づいて、双方の負担金額を確定し、当協会・県本部作成の原状回復見積書（兼精算書）」によって、解約手続きをスピーディーに、且つ適正に完了するようにしました。

例えば、レンタカーを数ヶ月借りたとします。

数ヶ月も乗っていれば、タイヤもすり減ったりします。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となります。

賃貸住宅における「原状回復」も同じように考えていただければよいと思います。

借主の負担単位

◎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
壁	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	(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) 毀損等が複数個所の場合は、居室全体	(畳床・カーペット・クッションフロア) 経過年数(6年)を考慮し、負担割合を算定する。
		フローリング	原則1㎡単位 毀損等が複数個所の場合は、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。
壁・天井(クロス)	毀損部分の補修	壁(クロス)	原則幅0.9m×壁の高さ クロスの張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。	(壁・クロス) 経過年数(6年)を考慮し、負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、臭い	喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いと考えられ借主負担とする。	
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) 経過年数は考慮しない。
整備・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(8年)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。	鍵の紛失の場合は、経過年数を考慮しない。 交換費用相当分を借主負担とする。
	通常の清掃	クリーニング	部位ごと、または住戸全体	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及び清掃費用特約を借主が了解している場合。

(注) 通常の清掃：ゴミの撤去、掃き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ周りの油污れの除去

貸主・借主の負担区分の一覧表

※これは、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もあります。

部位	項目	説明	負担部分	理由
床	畳	畳の裏返し・表替え(特に破損等していないが、次の入居者を確保するために行うもの)	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、 貸主負担 とする。但し、 借主の過失で破損させた場合は借主負担 とする。
		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、借主には責任がないと考えられ、 貸主負担 とする。 (※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。
		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、借主には責任がないと考えられ、 貸主負担 とする。 (※借主が通知義務を怠った場合を除く)
		畳や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多しと考えられ、借主負担 とする。
	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、 貸主負担 とする。
		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、 貸主負担 となるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は、 借主負担 とする。
		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 貸主負担 であるが、 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が多いと考えられ、借主負担 とする。
		引越作業で生じたひっかきキズ(畳・フローリングも同様)	借主	借主の善管注意義務違反に該当する場合多しと考えられるので 借主負担 とする。
		落書き等の故意による毀損	借主	
壁・天井	壁・クロスなど	テレビ、冷蔵庫下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。(借主が善管注意義務違反を怠った場合は除く)
		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上で必需品になってきており、(貸主の承諾により設置した)その設置によって生じたビス穴等は 通常の損耗と考えられ貸主負担 とする。
	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もので 貸主負担 とする。	
	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、 通常の生活による損耗の範囲 と考えられるので、 貸主負担 とする。	
	壁等の画鋸、ピン等の穴(下地ボードの張替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、通常の生活において行われる範囲のものであり、そのために使用した画鋸、ビス等の穴は、 通常の損耗と考えられるので、貸主負担 とする。	
	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、下地ボードの張替が必要な程度なもの)	借主	重量物の掲示等の為の釘、ネジ穴は、画鋸等のものに比べて深く、範囲も広いため、 通常の使用による損耗を超えられると判断され、借主負担 とする。	

部位	項目	説明	負担区分	理由
壁・天井	壁・クロス	タバコ等のヤニ・臭い	借主	喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いと考えられ 借主負担 とする。なお、賃貸物件での喫煙等が禁じられている場合は用法違反にあたるものと考えられる。
		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、借主負担 とする。
		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が実施すべきものであるが、 借主は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、 借主負担 とする。
		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、借主負担 とする。
	天井	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、 通常の使用による損耗を超えるものと判断され借主負担 とする。
天井	あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用せずに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、借主負担 とする。	
	ガラス	地震で破損したガラス貸主	貸主	自然災害による損傷であり借主には責任はない為 貸主負担 とする。
		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為、貸主負担 とする。
	柱等	飼育ペットによる柱等のキズ・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、ペットの糞や後始末などの問題でもあることから、ペットにより柱、クロス等にキズが付いたり臭いが付着している場合は、 借主負担 とする。
その他	網戸の張替え(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、 貸主負担 とする。	
壁・天井	設備	設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	貸主	貸主経年劣化による自然損耗であり、 貸主負担 とする。
		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	貸主物件の維持管理上の問題であり、 貸主負担 とする。
		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為、 借主負担 とする。
	鍵	鍵の取替え(破損・鍵紛失がない場合)	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、 貸主負担 とすることが妥当と考えられる。
		鍵の紛失、破損による取替	借主	鍵の紛失や不適切な使用による破損は、 借主負担 と判断される場合が多いものと考えられる。

部位	項目	説明	負担区分	理由
壁・天井	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。
		ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、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為、 借主負担 とする。
		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為、 借主負担 とする。
	居室	全体のハウスクリーニング	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、レンジ回りの油汚れの除去等)を実施している場合は、貸主負担とする。 (清掃費負担特約を借主が了解している場合を除く)
		エアコンの内部洗浄	貸主	喫煙等による臭い等が付着していない限り、通常の生活において必ず行うまでは言い切れず、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。
	その他	戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草	借主	草刈りが適切に行われていない場合は、 借主の善管管理義務違反 に該当すると判断される場合が多いと考えられる。

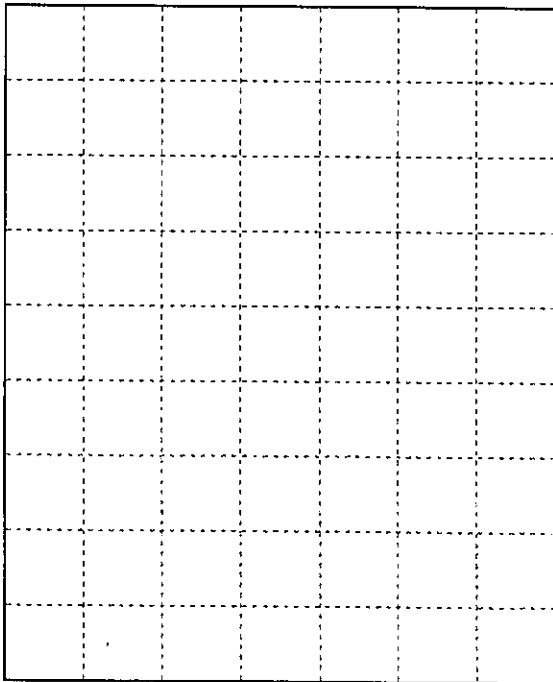
入居前立ち会いリスト

物 件 名		号室
契 約 日	平成 年 月 日	
貸 主		
借 主		

このリストは、入居時の物件に係る不具合の有無とそれへの対応を双方が確認する書類です。

- ★・台所蛇口水漏れ 修理必要 修理業者に発注して早急に補修
 ・居室床キズ有り 修理不能 デジカメで部位を写し、退去時まで保存

＜間取り図＞



＜具体的な状況＞

＜修理の有無＞

- | | |
|-----------|---------|
| 1. _____ | (必要・不要) |
| 2. _____ | (必要・不要) |
| 3. _____ | (必要・不要) |
| 4. _____ | (必要・不要) |
| 5. _____ | (必要・不要) |
| 6. _____ | (必要・不要) |
| 7. _____ | (必要・不要) |
| 8. _____ | (必要・不要) |
| 9. _____ | (必要・不要) |
| 10. _____ | (必要・不要) |
| 11. _____ | (必要・不要) |
| 12. _____ | (必要・不要) |
| 13. _____ | (必要・不要) |
| 14. _____ | (必要・不要) |
| 15. _____ | (必要・不要) |

＜その他備考＞

借主又は借主の代理人と貸主又は貸主の委託業者は、平成 年 月 日 AM・PM : に、物件現場に於いて、物件内の状況について立会いを実施し、上記記載の通り確認しました。

借主・代理人 氏名 _____ ㊟

貸主・委託業者 氏名 _____ ㊟

解約・退去時には必ず事前に下記まで連絡の上、お手数ながら通知書をご送付下さい。

なお、この通知書は必ず明渡し1ヶ月以上前に提出して下さい。

解約通知連絡先

〒 _____
住所 _____
貸主・管理業者名 _____
TEL _____ - _____ -
FAX _____ - _____ -

解約通知書

通知年月日 平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

貸主 _____ 様
管理業者 _____ 様

契約者 _____ ⑩
契約物件 _____ (_____) 室
自宅電話 _____
携帯電話 _____
引越先住所 _____

借主 _____ は、賃貸借契約を解除し、平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日に明渡しことを通知し、確実に履行することを確約いたします。万一、明渡しが遅延することがあれば、理由の如何を問わず、私の遅延によって発生した損害は賠償します。

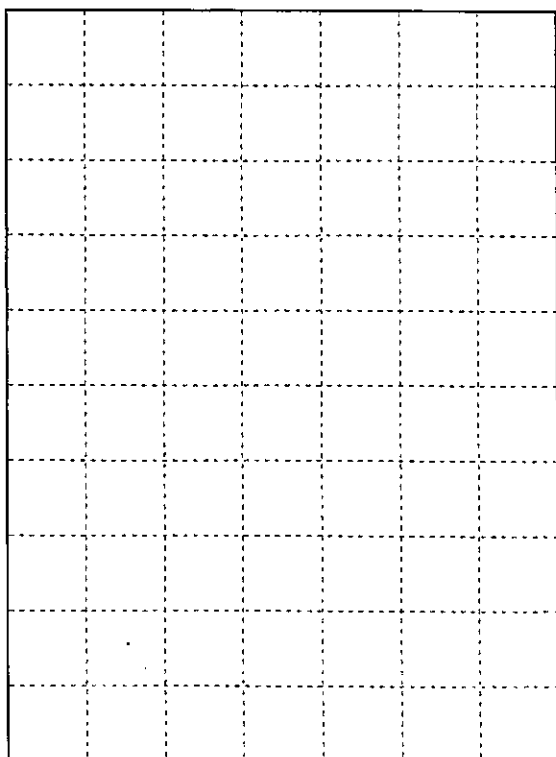
明渡し時立ち会いリスト

物 件 名		号室
契 約 日	平成 年 月 日	
貸 主		
借 主		

このリストは、入居時の物件に係る不具合の有無とそれへの対応を双方が確認する書類です。

- ★・台所蛇口水漏れ 修理必要 修理業者に発注して早急に補修
 ・居室 床 キズ有り 修理不能 デジカメで部位を写し、退去時まで保存

＜間取り図＞



＜具体的な状況＞

- | | ＜具体的な状況＞ | ＜修理の有無＞ |
|-----|----------|---------|
| 1. | _____ | (必要・不要) |
| 2. | _____ | (必要・不要) |
| 3. | _____ | (必要・不要) |
| 4. | _____ | (必要・不要) |
| 5. | _____ | (必要・不要) |
| 6. | _____ | (必要・不要) |
| 7. | _____ | (必要・不要) |
| 8. | _____ | (必要・不要) |
| 9. | _____ | (必要・不要) |
| 10. | _____ | (必要・不要) |
| 11. | _____ | (必要・不要) |
| 12. | _____ | (必要・不要) |
| 13. | _____ | (必要・不要) |
| 14. | _____ | (必要・不要) |
| 15. | _____ | (必要・不要) |

＜その他備考＞

借主又は借主の代理人と貸主又は貸主の委託業者は、平成 年 月 日 AM・PM(:) に、物件現場に於いて、物件内の状況について立会いを実施し、上記記載の通り確認しました。

借主・代理人 氏名 _____ (印)

貸主・委託業者 氏名 _____ (印)

原状回復見積書（兼精算書）

作成日 平成 年 月 日

物件名			部屋番号	棟	号室
所在地			契約者名		
貸借の条件	月額・賃料	円	敷金	円	
	月額・共益費	円			
	月額・駐車場	円			
契約の現況	契約日	年 月 日	解約日	年 月 日	
入居の状況	入居月数	年 ヶ月	間取り		

原状回復工事の明細と負担内容

No.	場所・部位	状況	作業内容	数量	単価	家主負担	借主負担
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
伝達事項					小計		
					消費税 %		
					合計		
					総額計額		

下記のとおり退去時のご精算をし

余剰金が出ましたので下記の口座へお振込しました。

返金金額	円
------	---

敷金返金振込口座

銀行	支店
<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 当座
口座番号	
フリガナ	
口座名義	

不足金が出ましたので下記口座へお振込下さい。

不足金額	円
------	---

振込口座

銀行	支店
<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 当座
口座番号	
フリガナ	
口座名義	

解約金精算明細書	
敷金	円
未納賃料等	円
違約金	円
	円
	円
入居者負担工事額	円
差引返金額	円
差引不足額	円

原状回復費用を上記見積り（精算）致します。

印

上記精算に関し合意します。借主 _____ 様

<参考部位平均補修価格表> (税別)

ハウスクリーニング (標準的な清掃)	1K及び1DK 25,000円～ 1LDK～2DK 30,000円～ 2LDK～3DK 35,000円～ 3LDK～4DK 45,000円～ 上記タイプ以上はその都度見積もり
クロス貼替	1,300円/m ² ～
ポニリューム貼替	3,500円/m ² ～
フローリング張替	上貼り 7,000円/m ² ～ 下地より施工 9,000円/m ² ～
フロア材張替	上貼り 4,000円/m ² ～ 下地より施工 7,000円/m ² ～
畳	表替 4,000円/帖～ 新畳作成 9,000円/帖～
襖貼替	片面大 3,500円/枚～ 片面小 2,500円/枚～ 両面大 4,000円/枚～ 両面小 3,000円/枚～
障子貼替	大 3,500円/枚～ 中 2,500円/枚～ 小 2,000円/枚～
網戸貼替	大 3,500円/枚～ 中 2,500円/枚～ 小 2,200円/枚～
ガラス900角	透明 12,000円/枚～ 網入り 15,000円/枚～
エアコンクリーニング	6帖 8,000円/台～ 12帖 10,000円/台～
カギシリンダー交換	12,000円/個～
内部壁塗装	2,000円/m ² ～

上記の金額は退去時精算合意書を作成する為に、参考目安価格として提示した価格であり、統一価格ではありません。なお、費用の目安は令和4年3月現在の参考平均価格であります。

また、現場の状況とか材質、施工業者によって異なることがあることを、十分理解の上で利用して下さい。

※各地域によって金額の変動があります。

※タバコやペットによる汚損の場合は、別途追加料金がかかります。

※処分費が別途かかる場合があります。

記入例

退去時の立会い（3DK・敷金10万円・未納家賃無し・退去通告1カ月前で有り）を借主と実施し、次の入居者を確保する為に、下記の記載の補修が必要で有る事が判明しました。貸主・借主の補修負担費を別途添付の参考部位補修価格表にして、原状回復見積書（兼精算書）に記入して、返金額を決定します。

<補修箇所>

1. 和室の畳 6枚

（1枚に関しては借主がタバコを落として毀損させている。残りは自然損耗）

2. 和室の襖 2枚 片面大

（1枚に関しては借主が、故意・過失で毀損させている。残りは自然損耗）

3. 洋間A側面クロス左1面貼替 10㎡

（左側側面の、約1㎡の間に渡って、借主が故意・過失で毀損させた箇所有り、他は自然損耗。入居してから2年経過・入居時にクロスは貼替済み・クロスは無地）

4. 洋間Bの網入りガラス交換 1枚

（半年程前に自然に割れたと会社に連絡あり）

5. 洋間Bの網戸貼替 1枚・大サイズ

（入居時点では貼替えておらず、網が劣化し、小さな穴が開いていた）

6. 台所床フローリング貼替 上貼り対処

（借主の故意・過失により横60cm縦1mの毀損箇所）

7. ハウスクリーニング 3DK

（掃除をまめにする入居者で、換気扇や、レンジ廻りの汚れも見られない状態で、通常の清掃は、出来ている状態）

【例記】原状回復見積書（兼精算書）

作成日 平成 年 月 日

物件名	沖宅建マンション		部屋番号	A棟 201号室	
所在地	那覇市泉崎 1-12-7		契約者名	宅建 太郎	
賃借の条件	月額・賃料	50,000円	敷金	100,000円	
	月額・共益費	3,000円			
	月額・駐車場	5,000円			
契約の現況	契約日	平成 19年 5月 1日	解約日	平成 21年 5月 31日	
入居の状況	入居月数	2年 1ヶ月	間取り	3LDK	

原状回復工事の明細と負担内容

No.	場所・部位	状況	作業内容	数量	単価	家主負担	借主負担
1	和室・畳	1畳タバコの毀損	6畳を表替える	6畳	3,500円	17,500円	3,500円
2	和室・襖	1枚は毀損	2枚張替え	2枚	3,500円	3,500円	3,500円
3	洋間A・壁面	クロス2幅既存	4幅1面の張替え	10㎡	1,000円	9,000円	1,000円
4	洋間B・窓	ガラスが自然に割れた	網入りガラス交換	1枚	15,000円	15,000円	
5	洋間B・窓	網戸の自然損耗	網戸入りガラス交換	1枚	3,500円	3,500円	
6	台所・床	フローリングの毀損	一坪を張替え	3.3㎡	6,000円		19,800円
7	クリーニング	通常の清掃をしていた	3LDK 全室清掃	1式	30,000円	30,000円	
8							
9							
10							
11							
12							
13							
伝達事項					小計	78,500円	27,800円
					消費税 %	3,925円	1,390円
					合計	82,425円	29,190円
					総額計額	111,615円	

下記のとおり退去時のご精算をし

余剰金が出ましたので下記の口座へお振込みしました。

返金金額	70,810円
------	---------

敷金返金振込口座

宅建銀行	那覇支店	
<input checked="" type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 当座	
口座番号	0012345	
フリガナ	タッケン タロウ	
口座名義	宅建 太郎	

不足金が出ましたので下記口座へお振込下さい。

不足金額	円
------	---

振込口座

銀行	支店	
<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 当座	
口座番号		
フリガナ		
口座名義		

解約金精算明細書

敷金	100,000円
未納賃料等	円
違約金	円
	円
入居者負担工事費	-29,190円
差引返金額	70,810円
差引不足額	円

原状回復費用を上記見積り（精算）致します。

那覇市泉崎 1-12-7 株式会社 協会不動産 TEL 098-861-3402 印
--

上記精算に関し合意します。借主 様

別表（1）原状回復の条件に関する様式

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記Ⅱの「例外としての特約」による以外は、賃貸住宅の原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方によります。すなわち、

- ・ 借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗等については、借主が負担すべき費用となる。
- ・ 建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年変化）及び借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、貸主が負担すべき費用となるものとします。

その具体的内容は、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」において定められた別表1及び別表2のとおりですが、その概要は、下記Ⅰのとおりです。

Ⅰ 本物件の原状回復条件

（ただし、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に関して、下記Ⅱの「例外としての特約」の合意がある場合は、その内容によります。）

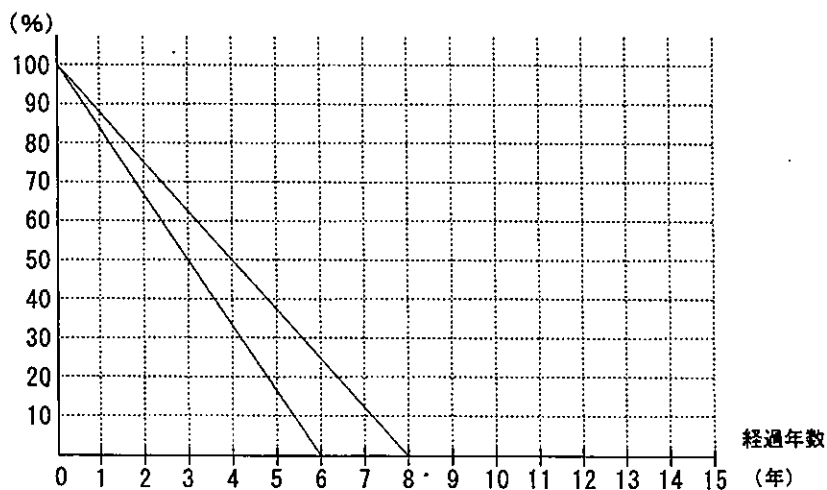
1 貸主・借主の修繕分担表

貸主の負担となるもの	借主の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損してないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスかけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、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）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. 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）
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画紙、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（借主所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 借主が日常の清掃を怠ったための台所の油污れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 借主が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（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） 3. クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食 4. タバコのヤニ、臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 借主が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え（特に破損はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ、臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（借主が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はしてないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（借主が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 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 4. 鍵の紛失又は破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

2 貸主の負担単位

負担内容		貸主の負担単位	経過年数等の考慮	
床	毀損部分の補修	畳	原則一枚単位 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) 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) 6年で残存価値1円となるような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) 補修は経過年数を考慮しない (フローリング全体にわたる毀損等があり、張り替える場合は、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)	㎡単位が望ましいが、借主が毀損した箇所を含む一面分までは張替え費用を借主負担としてもやむをえないとする。	(壁(クロス)) 6年で残存価値1円となるような負担割合を算定する。
		タバコ等のヤニ、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、居室全体のクリーニング又は張替え費用を借主負担とすることが妥当と考えられる。	
建具・柱	毀損部分の補修	襖	1枚単位	(襖紙、障子紙) 経過年数は考慮しない。
		柱	1枚単位	(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	設備の補修	設備機器	補修部分、交換相当費用	(設備機器) 耐用年数経過時点で残存価値1円となるような直線(又は曲線)を想定し、負担割合を算定する。
	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※	クリーニング ※通常の清掃や退去時の清掃を怠った場合のみ	部位ごと、又は住戸全体	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。

設備等の経過年数と借主負担割合(耐用年数6年及び8年、定額法の場合)
借主負担割合(原状回復義務がある場合)



3 原状回復工事施工目安単価

対象箇所		単位	単価 (円)		対象箇所	単価	単価 (円)	
室内クリーニング		一式		設備・その他	チャイム・インターホン	台		
					玄関ドアの鍵	個		
床	クッションフロア	m ²			玄関・廊下	下駄箱	箇所	
	フローリング	m ²				郵便受け	個	
	畳	枚						
	カーペット類	m ²						
天井・壁	壁 (クロス)	m ²			台所・キッチン	電気・ガスコンロ	一式	
	天井 (クロス)	m ²				給湯器類	一式	
	押入れ・天袋	箇所				戸棚類	箇所	
			流し台			一式		
			給排水設備			一式		
建具	窓 (ガラス・枠)	枚			浴室・洗面所・トイレ	鏡	台	
	網戸 (網・枠)	枚				シャワー	一式	
	襖	枚				洗面台	一式	
	障子	枚				クサリ及びゴム栓	個	
	室内ドア・扉	枚				風呂釜	一式	
	カーテンレール	箇所				給湯器類	一式	
						浴槽	一式	
	柱	箇所				蓋及び備品類	一式	
	間仕切り	箇所		便器		一式		
	玄関ドア	箇所		給排水設備		一式		
設備・その他 共通	証明器具	個		洗濯機用防水パン	一式			
	電球・電灯類	個		タオル掛け	個			
	スイッチ	個		ペーパーホルダー	個			
	コンセント	個						
	エアコン	台						
	テレビ用端子	個						
	換気扇	個						
	バルコニー	個						
	物干し金具	個						

※この単価は、あくまでも目安であり、入居時における貸主・借主双方で負担の概算額を認識するためのものです。従って、退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して変更となります。

II 例外としての特約

原状回復に関する費用の一般原則は上記のとおりですが、借主は、例外として、下記の費用については、借主の負担とすることに合意します(但し、民法第90条及び消費者契約法第8条、第9条、及び第10条に反しない内容に限ります)。

(括弧内は、本来は貸主が負担すべきものである費用を、特別に借主が負担することとする理由。)

甲：	印
乙：	印



公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会



公益社団法人 全日本不動産協会沖縄県本部