

別表第1

【原状回復の条件について】

本物件の原状回復条件は、下記H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。なお、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ない。

・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1のとおりです。

I 本物件の原状回復条件

(ただし、民法第90条並びに消費者契約法第8条、第8条の2、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や結露の放置などによるもの)
【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.借主が結露や雨の吹込み等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.タバコ等のヤニ、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(重盤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 2.借主が結露や雨の吹込み等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、窓枠等を腐食・損耗させた場合)
【設備、その他】	
1.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) 2.鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) 3.設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	1.日常の不適切な手入れ又は用法違反による設備の毀損 2.鍵の紛失又は破損による取替え