

別表1 損耗・毀損の事例区分（部位別）一覧表（通常、一般的な例示）

区分 部位	A		B	
	[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]		[賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)]	
	A (+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]	A (+B) [賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの]		
床 (畳、フローリング、カーペットなど)	<ul style="list-style-type: none"> ● 畳の裏返し、表替え（特に破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの） (考え方) 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、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。 ● フローリングワックスがけ (考え方) 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、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 家具の設置による床、カーベットのへこみ、設置跡 (考え方) 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る。 ● 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） (考え方) 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、賃借人には責任はないと考えられる。(賃借人が通知義務を怠った場合を除く) 	<ul style="list-style-type: none"> ● カーベットの飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ (考え方) 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るが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は賃借人の負担により実施するのが妥当と考えられる。 ● 冷蔵庫下のサビ跡 (考え方) 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、賃借人の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 引越作業で生じたひっかきキズ (考え方) 賃借人の善管注意義務違反または過失に該当する場合は多いと考えられる。 ● フローリングの色落ち (賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの) (考え方) 賃借人の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。 ● キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ (考え方) キャスターの転がりによるキズ等の発生は通常予測されることで、賃借人としてはその使用にあたって十分な注意を払う必要があり、発生させた場合は賃借人の善管注意義務違反に該当する場合は多いと考えられる。

* 事例は主に発生すると考えられる部位でまとめている（以下同じ）。

区分 部位	A		B
	[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]		[賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)]
	A (+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]	A (+B) [賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの]	
壁、天井 (クロス)		<ul style="list-style-type: none"> ●タバコのヤニ (考え方)喫煙自体は用法違反、善管注意義務違反にあらず、クリーニングで除去できる程度のヤニについては、通常の損耗の範囲であると考えられる。ただし、通常のクリーニングでは除去できない程度のヤニは、もはや通常損耗とはいえず、その場合にはA(+B)に区分されるものと考えられる。 ●テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ) (考え方)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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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) (考え方)重量物の掲示等のためのくぎ、ネジ穴は、画鋲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ると判断されることが多いと考えられる。 ●クーラー(賃借人所有)から水漏れし、放置したため壁が腐食 (考え方)クーラーの保守は所有者(この場合賃借人)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には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられる。

●壁に貼ったポスターや絵画の跡
(考え方)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であると考えられる。

●エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡
(考え方)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うえで必需品になってきており、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る。

●クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）
(考え方)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。

●壁等の画鋸、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの）
(考え方)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疇のものであり、そのために使用した画鋸、ピン等の穴は、通常の損耗と考えられる。

●クーラー（賃貸人所有）から水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食
(考え方)クーラーの保守は所有者（賃貸人）が実施すべきものであるが、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ることが多いと考えられる。

●天井に直接つけた照明器具の跡
(考え方)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ることが多いと考えられる。

区分 部位	A		B
	[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]		[賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)]
	A (+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]	A (+B) [賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの]	
建具 (ふすま、柱など)	<ul style="list-style-type: none"> ●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） (考え方)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、賃借人の負担とすることが妥当と考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●地震で破損したガラス (考え方)自然災害による損傷であり、賃借人には責任はないと考えられる。 ●網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの） (考え方)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、賃借人には責任はないと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●飼育ペットによる柱等のキズ (考え方)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、ペットの躰の問題でもあり、賃借人負担と判断される場合が多いと考えられる。

区分 部位	A		B	
	[賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられるもの]		[賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)]	
	A (+G) [次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]	A (+B) [賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの]		
設備、その他 (鍵など)	<ul style="list-style-type: none"> ●全体のハウスクリーニング(専門業者による) (考え方)賃借人が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等)を実施している場合は次の入居者を確保するためのものであり、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。 ●消毒(台所、トイレ) (考え方)消毒は、日常の清掃と異なり、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。 ●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行うもの) (考え方)物件の維持管理上の問題であり、賃貸人負担とするのが妥当と考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合) (考え方)入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、賃貸人の負担とすることが妥当と考えられる。 ●設備機器の故障、使用不能(機器の耐用年限到来のもの) (考え方)経年劣化による自然損耗であり、賃借人に責任はないと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●ガスコンロ置き場、換気扇等の油污れ、すす (考え方)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、賃借人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。 ●風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等 (考え方)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、賃借人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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 (考え方)賃借人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。

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。 最終残存価値は当初価値の10%とし、賃借人の負担割合は最低10%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 色あ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 ：洗浄等で落ちない汚れ、キズの場合は当該居室全体 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あ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あ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ため、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10%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
壁、天井 (クロス)	<ul style="list-style-type: none"> 毀損部分の補修 	<ul style="list-style-type: none"> 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 * タバコのヤニの場合は、クリーニングまたは張替え (部分補修困難) 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 * タバコのヤニ クリーニングで済む程度のヤニは、通常の使用による損耗であり、賃借人の負担はないものとし、張替えが必要な程度に汚損している場合のみ、当該居室全体の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。 	<p>(壁、クロス)</p> <ul style="list-style-type: none"> 6年で残存価値10%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。

	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
建具 （ふすま、柱など）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 毀損部分の補修 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 襖：最低1枚単位 色、模様あわせの場合は当該居室全体の枚数 ・ 柱：最低1本単位 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 襖：1枚単位 ・ 柱：1本単位 	<p>（襖紙、障子紙）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 消耗品であり、減価償却資産としないので、経過年数は考慮しない。 <p>（襖、障子等の建具部分、柱）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 経過年数は考慮しない。
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污れの除去） 	<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：専門業者等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"> ・ 8年で残存価値10%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）。 ・ 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。

*事例は主に発生すると考えられる部位、状態でまとめている。