

# 借主・貸主の負担区分の例

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。

また、本例示では「貸主負担」となっていますが、特約により借主が費用を負担することが合意されている場合は、「借主負担」となります。

下記の例示以外の箇所については、損耗等の内容・程度に応じて、原状回復の基本的考え方(1ページ)に基づき、個別に貸主負担・借主負担の別を判断します。

なお、入居中の小規模な修繕については、契約上、借主の負担において行うことができると定められている場合があります。

(畳表の取替え、裏返し、障子紙の張替え、ふすま紙の張替え、電球・蛍光灯・LED照明の取替え、ヒューズの取替え、給水栓の取替え、排水栓の取替え 等)

**鍵** ●鍵の取替え(破損、鍵紛失のない場合)⇒**貸主負担**  
●鍵の紛失、破損による取替え⇒**借主負担**

**設備** ●設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)  
経年変化による自然損耗⇒**貸主負担**  
●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**

●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⇒**貸主負担**  
●風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等  
(使用期間中に、清掃・手入れ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**

●消毒(トイレ・台所)⇒**貸主負担**

**ふすま** ●ふすま紙の変色(日照などの自然現象によるもの)  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**  
●ふすま紙の破れや縁、中骨、引手の毀損  
通常の使用による損耗を超える・善管注意義務違反⇒**借主負担**

**壁・天井** ●天井に直接つけた照明器具の跡  
(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)  
通常の使用による損耗を超える⇒**借主負担**

●結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ  
通常の使用による損耗を超える⇒**借主負担**

●壁、天井のタバコ等のヤニ・臭い  
通常の使用による損耗を超える⇒**借主負担**

●くぎ穴、ネジ穴  
(重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替が必要な程度のもの)  
通常の使用による損耗を超える⇒**借主負担**  
●画鋲、ピン等の穴(下地ボードの張替は不要な程度のもの)  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**

**床** ●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行うもの⇒**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者確保のため行うもの⇒**貸主負担**  
●地震で破損したガラス⇒**貸主負担**  
●網入りガラスの亀裂  
ガラスの性質や日射条件により自然発生したもの⇒**貸主負担**

**設備**

**建具**  
**床**

**壁・天井**  
(クロスなど)

**設備**  
**その他**

●ガスコンロ置場、換気扇等の油污、スス  
(使用期間中に、清掃・手入れ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**

●飼育ペット等による柱等のキズ・臭い⇒**借主負担**

●床、壁への落書き等の故意による毀損⇒**借主負担**

●【フローリング】ワックスがけ⇒**貸主負担**

●引越作業で生じたひっかきキズ  
善管注意義務違反・過失⇒**借主負担**

●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・カーペット】家具の設置によるへこみ、設置跡  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**

●【畳、フローリング】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⇒**貸主負担**  
借主の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの⇒**借主負担**

●【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⇒**借主負担**

●台所の油污  
(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⇒**借主負担**

●テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ(いわゆる電気ヤケ)  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**

●壁に貼ったポスターや絵画の跡  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**

●クロスの変色(日照などの自然現象によるもの)  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**

●エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**

●クーラーから水漏れし、借主が放置したため壁が腐食  
通常の使用による損耗を超える・善管注意義務違反⇒**借主負担**

●エアコンの内部洗浄⇒**貸主負担**  
(日常的なフィルター掃除は除く)

●全体の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**



冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ(電気ヤケ)  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**



エアコン(借主所有)設置による壁のビス穴、跡  
通常の使用による損耗⇒**貸主負担**



飲み物等をこぼしたことによるカーペットのシミ  
手入れ不足等で生じたもの⇒**借主負担**



壁のタバコ等のヤニ  
通常の使用による損耗を超える⇒**借主負担**



壁への落書き等の故意による毀損⇒**借主負担**



飼育ペット等による柱等のキズ⇒**借主負担**