

借主さまへ（退去時の修繕についてのお知らせ）

この度は当社の管理物件につきご入居いただくことになり、ありがとうございます。
賃貸借契約締結にあわせ、借主さまの退去時の修繕（原状回復）につき事前にご説明申し上げます。以下の点につきご確認賜りますようお願い申し上げます。

1 退去時の修繕義務（原状回復義務）とは

借主さまには、毎月賃料をお支払いいただき、物件を使用していただきます。そして、退去とともにオーナーさまに物件を返していただくこととなりますが、その際、借主さまには原状回復義務があります。これは、借主さまが賃貸借契約上負うべき一般的義務の一つとして裁判所や行政などでも認められているものです。したがって、たとえ賃料を滞りなくお支払いいただいても、退去される際には修繕義務が発生し得るものであるということをまずはご確認ください。

2 退去時の修繕（原状回復）の取決めについて

退去時の修繕（原状回復）の内容は、賃貸借契約で取り決めた内容に基づくこととなります。一般に通常損耗（通常の生活により生じるキズや汚れなど）の修繕費用は原則としてオーナー負担であるといったことがいわれておりますが、通常損耗の修繕費用につき借主さまの負担とする特約は、判例などでも、当事者間の明確な合意のもとでなされていれば有効とされております。したがって、契約の際に、契約書に通常損耗の補修費用が借主さまの負担となっていればその旨を、又は契約書以外で原状回復の内容の説明がある場合にはその内容を、十分に確認し、納得した上で、ご契約いただきますようお願いいたします。

契約書に特段の定めがない場合には、借主さまの故意、過失、善良なる管理者としての注意を怠った使用により生じたキズ、汚れなどや、通常生活する上では生じないようなキズ、汚れなどの箇所を借主さまの負担で修繕していただくこととなります。なお、例えば最初のキズ、汚れなどは通常損耗といえるようなものであっても、それを放置して汚れなどが拡大したような場合には、その拡大部分は、通常損耗を超えるものとして借主さまの負担で修繕していただくこととなりますので、最初のキズや汚れなどの段階で速やかに対応していただくとともに、当社までご連絡いただきますようお願いいたします。

3 実際の退去時の修繕（原状回復）の内容について

退去時の実際の修繕（原状回復）の内容は、借主さま立会いのもとで当社からご指摘をさせていただく部分につき、確認の上決めさせていただきます。

あわせて、入居時の状況も、借主さま立会いの上、記録をとりながら確認させていただきますことをご了解ください。

4 入居期間が短い場合の実際の退去時の修繕（原状回復）費用について

例えば入居してからそれほど期間が経たないうちに退去する場合、借主さまの故意、過失等によってキズ、汚れなどが生じ、その部位を取り替えるといった事態が生じると、通常損耗部分の割合は小さくなり（通常損耗は、使用期間が長いほど増えていき、その修繕費用は大きくなります）、逆に通常損耗分を超えた部分として借主さまが負担すべき割合がその分大きくなって、結果として借主さま負担の費用が高くなり得ることも、あらかじめご確認ください。

I. 現状回復のチェック項目

玄関・ホール	玄関灯・玄関ドア・鍵・ポスト・インターホン・チャイム・ドアクローザー・下駄箱
台所	手元灯・吊戸棚・換気扇・流し台・コンロ・排水・蛇口・ガス漏警報機
洗面所	洗面台・加賀美・蛇口・排水・防水パン・排水キャップ・スパウト
浴室	風呂釜・給湯器・加賀美・蛇口・シャワー・ツمامミ・レバー・排水目皿・換気扇・目地・給湯器水抜き
トイレ	換気扇・ロータンク・給排水・便器・便座・洗浄便座
居室	畳・襖・天袋・エアコン・クーラー・スリーブ
全部屋共通	壁・天井・床・巾木・建具・サッシ・網戸・各種照明・カーテンレール・スイッチ・コンセント・タイマー・TEL 端子・TV 端子・その他付帯設備
外周	換気扇フード・残置物・ネームプレート・駐輪場
公共料金等	電気・ガス・水道・下水・電話・駐車場・CATV・インターネット

