

住宅明渡者(退去者)が負担すべき修繕費用(原状回復費用)の費用負担に係る説明合意書

1. 説明事項

- (1) 入居者は、住宅に入居した後に生じた損傷がある場合において、住宅を明け渡す時は、その損傷を現状に復する義務を負います。※原状回復義務と言います。
- (2) 住宅の明け渡し時に、原状回復義務により住宅明渡者(退去者)が負担する修繕費用は、下記の負担区分表のとおりです。
- (3) 負担区分表のとおり、畳表・襖紙・障子紙・コマパッキン・電球・蛍光灯管・点灯管に係る原状回復義務による修繕については、通常損耗および経年変化による消耗等による修繕費用も、明渡者(退去者)の負担となります。※通常損耗補修特約と言います。
- (4) 令和2年4月1日から、明渡者(退去者)の原状回復義務について、通常損耗および経年変化による修繕は除外されることが民法へ明記されましたが、本住宅では、家賃を低廉に設定していることから、(3)に記載のとおり民法と異なる取扱いとしています。

2. 合意事項

私(氏名) _____ は、住宅明け渡し時に負担する修繕費用について説明を受け、本住宅では民法と異なる取扱いをしていること及び修繕費用負担について認識したうえで、費用負担及び通常損耗補修特約について合意します。

令和 年 月 日

入居(予定)者
住所
氏名

負担区分表(住宅によって設置物等が異なります。)

| 工事名 | 項目 | 単位 | 基準となる状況 | 施行方法 | 負担区分 | |
|---------------------------|------|--------------------------|---|----------|------|---|
| | | | | | 退去者 | 市 |
| ① 畳工事 | ※畳表 | 帖 | 故意又は過失による汚損又は破損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 表替・裏返 | ○ | |
| | 畳床 | 帖 | 故意又は過失による汚損又は破損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 新床 新床 | ○ | ○ |
| ② 内装工事 | ※襖紙 | 枚 | 故意又は過失による汚損又は破損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 張替 | ○ | |
| | 襖縁 | 組 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| | ※障子紙 | 枚 | 故意又は過失による汚損又は破損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 張替 | ○ | |
| | 障子縁 | 組 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | | | 補修又は取替 | | ○ | |
| 襖・障子の引き手、その他の金物(襖換気口キャップ) | 組 | 故意又は過失による汚損又は破損及び紛失 | 補修又は取替 | ○ | | |
| | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ | |

| 工事名 | 項目 | 単位 | 基準となる状況 | 施行方法 | 負担区分 | | |
|--------------|--------------------------------|---|--|--|--------|---|---|
| | | | | | 退去者 | 市 | |
| ②内装工事 | 襖・障子 建付調整 (反り・戸車) | ヶ所 | 故意又は過失による破損 | 補修又は取替 | ○ | | |
| | | | 日常生活による破損及び経年変化 | 補修又は取替 | | ○ | |
| | クッションフロアシート (トイレ・サンルーム・DK等) | ヶ所 ㎡ | 故意又は過失による汚損又は破損 | 貼替 | ○ | | |
| | | | 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 貼替 | | ○ | |
| | 絨毯 | ヶ所 ㎡ | 故意又は過失による汚損又は破損 | 清掃又は貼替 | ○ | | |
| | | | 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 清掃又は貼替 | | ○ | |
| | クロス貼替 | ヶ所 ㎡ | 故意又は過失による破損、汚損又は臭気等 シールの貼付、クレヨン、鉛筆等による落書、油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で落ちない汚損 日常の清掃を怠った著しい汚損 釘やネジ釘等を使用した跡の穴などの破損 | 補修及び貼替 | ○ | | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修及び貼替 | | ○ | |
| | ③塗装工事 | 塗装 和室・洋室・キッチン・ダイニングキッチン・玄関・洗面所・流し周り・浴室・トイレ・階段・廊下 | ヶ所 ㎡ | 故意又は過失による破損、汚損又は臭気等 シールの貼付、クレヨン、鉛筆等による落書、油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で落ちない汚損 日常の清掃を怠った著しい汚損 釘やネジ釘等を使用した跡の穴などの破損 | 補修及び塗替 | ○ | |
| | | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修及び貼替 | | ○ |
| タイル タイル目地 | | ヶ所 ㎡ | 故意又は過失による破損、汚損 シールの貼付、クレヨン、鉛筆等による落書、油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で落ちない汚損 釘やネジ釘等を使用した跡の穴などの破損 | 清掃又は貼替 | ○ | | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 清掃又は貼替 | | ○ | |
| 床板塗装 | | ヶ所 ㎡ | 故意又は過失による破損、汚損又は臭気等 シールの貼付、クレヨン、鉛筆等による落書、油の汚れ、たばこのヤニ、お香等簡易な清掃で落ちない汚損 釘やネジ釘等を使用した跡の穴などの破損 | 補修又は塗替 | ○ | | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修及び塗替 | | ○ | |
| ④清掃 | 清掃 ベランダ含む | 1式 | 通常の清掃や退去時の清掃を実施していない場合 | クリーニング | ○ | | |
| | | | 通常の清掃や退去時の清掃を実施している場合 | クリーニング | | ○ | |
| ⑤ガス工事 | ふろ釜 | 1式 | 故意又は過失による破損 | 補修又は取替 | ○ | | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ | |
| | 給湯器 | 1式 | 故意又は過失による破損 | 補修又は取替 | ○ | | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ | |
| | 浴槽 | 1式 | 故意又は過失による破損 | 補修、清掃又は取替 | ○ | | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修、清掃又は取替 | | ○ | |
| | ガス栓 | 個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 | 補修又は取替 | ○ | | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ | |
| 浴槽蓋 | ヶ所 個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 | 補修又は取替 | ○ | | | |
| | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ | | |

| 工事名 | 項目 | 単位 | 基準となる状況 | 施行方法 | 負担区分 | |
|--------------------------|--|--------------------------|---|--------|------|---|
| | | | | | 退去者 | 市 |
| ⑤ ガス工事 | シャワーホース シャワーヘッド | ヶ所 本 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| | 浴槽ゴム栓 | 個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| ⑥ ガラス工事 | ガラス交換 | 枚 ㎡ | 故意又は過失によるひび割れ、破損及びガラス本体を除去したもの | 清掃又は取替 | ○ | |
| | | | 日常の清掃を怠った著しい汚損 | | | |
| | | | 日常生活による汚損で簡易な清掃で落ちるもの 日射に起因する温度差によるガラスの熱割れ | 清掃又は取替 | | ○ |
| | 浴室窓・トイレ窓・換気窓(建 付調整・ハンドル) | ヶ所 個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| | ガラス戸(建付調整・ハンド ル・ビート・クレセント) | ヶ所 個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | | | 補修又は取替 | | ○ | |
| ⑦ 金物工事 | 玄関(ラッチ・アーム・クロー ザ・スコープ・チェーン・ドア ポスト) | ヶ所 個 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| | 物置(扉本体・ラッチ・ア ーム) | ヶ所 個 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| | 勝手口(扉本体・ラッチ・ア ーム・クローザ) | ヶ所 個 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| | ベランダ入り口(扉本体・ラッ チ・アーム) | ヶ所 個 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| | 浴室・トイレ(扉本体・ラッチ) | ヶ所 個 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| ⑧ 木工事 | 流し台BOX・扉 (板張替) | ヶ所 枚 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は張替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は張替 | | ○ |
| | 洗面台BOX・扉 (板張替) | ヶ所 枚 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は張替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は張替 | | ○ |
| | 物押入 (板張替) | ヶ所 枚 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は張替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は張替 | | ○ |
| | 浴室コーキング | ヶ所 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は塗替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は塗替 | | ○ |
| | 戸棚 吊戸棚 | ヶ所 枚 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | |
| | | | 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ |
| カーテンレール | 本 個 | 故意又は過失による汚損又は破損 | 補修又は取替 | ○ | | |
| | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | | ○ | |

| 工事名 | 項目 | 単位 | 基準となる状況 | 施行方法 | 負担区分 | |
|--------|----------------------|----------|--|---|--|-----------|
| | | | | | 退去者 | 市 |
| ⑧ 木工工事 | 床板 | ヶ所枚 | 故意又は過失による汚損又は破損 日常の清掃を怠った著しい汚損 | 補修又は張替 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は張替 | | ○ |
| ⑨ 衛生工事 | 排水詰まり | ヶ所 | 故意又は過失による排水不良 日常の清掃を怠った著しい汚損による排水不良 | 清掃又は補修 | ○ | |
| | | | 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 清掃又は補修 | | ○ |
| | | | 故意又は過失による汚損又は破損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | ○ | ○ |
| | 洗濯パン コーキング | ヶ所 | 故意又は過失による汚損又は破損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | ○ | ○ |
| | | | 故意又は過失による本体及び部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修、清掃又は取替 | ○ | ○ |
| | 洗面台 洗面器 キャビネット | ヶ所個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修、清掃又は取替 | ○ | ○ |
| | | | 蓋・目皿・ストレーナー(流し台) | 個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損、本体の紛失 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 取替 |
| | 分岐栓 (流し台 浴室) | ヶ所 | 入居者が設置したものの撤去費用 | 取り外し | ○ | |
| | 水栓 (蛇口) | 個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 取替 | ○ | ○ |
| | | | 故意又は過失による本体及び部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | ○ | ○ |
| ⑩ 電気工事 | ローゼット (天井の配線器具) | 個 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | ○ | ○ |
| | | | 故意又は過失による本体及び部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損 シールの貼付、クレヨン、鉛筆等による落書、油の汚れ、たばこのヤニ等、簡易な清掃で落ちない汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修又は取替 | ○ | ○ |
| | | | 換気扇(流し・浴室・トイレ・洗面所) | ヶ所 | 故意又は過失による本体及び部品の破損 日常の清掃を怠った著しい汚損 日常生活による汚損又は破損及び経年変化による損耗 | 補修、清掃又は取替 |
| | ※電球・蛍光灯管・点灯管 | 個 | 滅失または球切れしたもの | 取替 | ○ | |
| | ⑪ 鍵工事 | 鍵(玄関、物置) | 個 | 紛失 ※複製した鍵で本数を満たしている場合や、破損等により鍵本体を除却した場合を含む | シリンダー交換を含む取替 | ○ |

※印は、日常生活による汚損等および経年変化による損耗等の修繕費用も、明渡者(退去者)の負担となる項目です。