

住宅退去時の原状回復に係る費用負担基準

1 費用負担の原則

- (1) 経年劣化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧は指定管理者の負担で行うこととする。
- (2) 入居者の故意又は過失、通常の使用方法に反する使用等による住宅（付帯設備、備品等を含む。）の損傷・汚損及び一部又は全部を紛失したりする等、入居者の責任により生じた損耗等の復旧費用は入居者負担とする。
- (3) 入居者が設置した棚、設備（エアコン、洗浄機能付便座等）、家具・家財等の撤去・処分及び原状と異なるものに変更したものの原状回復費用は入居者負担とする。

2 入居者負担となる例示と負担単位

項 目		入居者負担となる例示	負担単位	工事方法
ガラス	窓 ドア	入居者の原因による破損又はひび割れ	枚	・取替
畳	畳表	①色落ち（入居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの） ②すり切れ、切傷、家具跡の著しいもの（入居者の原因によるもので汚損の著しいもの）	枚	・表替
床	フローリング クッションフロア	①色落ち（入居者の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの） ②落書き等故意による毀損 ③引っ越し作業で生じた引っかきキズ ④汚損等を放置したことによるシミ・カビ	m ²	・汚損部分は清掃 ・破損している部分は補修又は張替
壁 ・ 天井	石膏ボード張 ビニールクロス張 など	①タバコ等のヤニ・臭い ②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、下地ボードの張替が必要な程度のもの ③結露を放置したことにより拡大したシミ・カビ ④台所使用後の手入れが悪いことが原因の油汚れ ⑤あらかじめ設置された照明器具用コンセントを使用せず、天井に直接つけた照明器具の跡 ⑥落書き等の故意による毀損	m ²	・汚損部分の清掃（清掃で汚れが落ちない場合は、塗装又は張替）

項 目		入居者負担となる例示	負担 単位	工事方法
建具 ・ 柱	木製建具 金属製建具 襖	①小鳥等飼育ペットによるキズや臭い ②落書き等の故意による毀損 ③入居者の原因による汚損・破損	面 又は 枚	・汚損した部分は清掃又は塗装 ・破損した部分は補修又は取替
設備 その他	カギ・付属品 設備機器 【電気設備】 コード、グローブ、キーソケット、電球、蛍光灯、コンセント、スイッチ等 【機械設備】 台所換気扇、熱交換換気扇、浴室、便所排気口、押し入れ、給気口等フィルター及びガラリ等	①日常の不適切な手入れ若しくは用法違反による設備の毀損 ②カギや付属品の紛失・破損 ③台所や風呂などの水回りの清掃・手入れを怠ったことによる汚損 ④水道管などの水落しを怠ったことによる管の凍結・破裂	箇所 又は 個	・設備については、部分的補修又は交換 ・シリンダー交換 ・汚損した部分は清掃・取替 ・解氷又は補修 ・水漏れ事故の場合は階下等への賠償

※このほか、国土交通省作成「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を参考に費用負担等を判断すること。