原状回復ガイドライン 早見表

貸主・借主の負担区分がひと目でわかる

国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」
（平成23年8月）の要点をスム住むがまとめたものです

まず押さえる3つの原則

① 普通に暮らした傷みは貸主負担

日焼けや家具の設置跡など、通常の使用による損耗と経年変化は貸主の負担です。2020年4月施行の改正民法621条でも、借主が元に戻す範囲から除かれています。

② 借主負担は「通常を超える」もの

故意・過失、手入れ不足（善管注意義務違反）、通常の使用を超える使い方でついた損耗・毀損が借主の負担です。

③ 借主負担でも全額ではない

補修は傷んだ面や1枚単位が原則（最小施工単位）。クロスなどは経過年数に応じて負担割合が下がります（裏面）。

部位別 負担区分の早見表

貸主＝貸主負担　**借主**＝借主負担　※有効な特約がある場合や、損耗の程度によって判断が変わることがあります。

部位	損耗・毀損の例	負担	考え方
壁・天井（クロス）			
壁紙	日照など自然現象による変色	**貸主**	避けられない経年変化
壁紙	テレビ・冷蔵庫の背面の黒ずみ（電気ヤケ）	**貸主**	家電の通常使用に伴うもの
壁紙	画びょう・ピンの穴（下地ボードの張替えが不要な程度）	**貸主**	ポスター掲示などは通常の使用の範囲
壁紙	釘穴・ネジ穴（下地ボードの張替えが必要な程度）	**借主**	通常の使用を超える
壁紙	たばこのヤニによる変色・臭いの付着	**借主**	通常の使用を超える使用
壁紙	結露を放置したことによるカビ・シミ	**借主**	手入れを怠った善管注意義務違反
床（フローリング・カーペット・畳）			
床	家具の設置による床・カーペットのへこみ、設置跡	**貸主**	家具の設置は通常の生活に不可欠
床	フローリングの色落ち（日照によるもの）	**貸主**	自然現象による経年変化
床	飲み物などをこぼしたことによるシミ・カビ	**借主**	こぼした後の手入れ不足
床	引越作業で生じた引っかきキズ	**借主**	借主の過失によるもの
床	キャスター付きイスなどによるキズ・へこみ	**借主**	使用方法への配慮が求められる
建具・柱・ガラス			
ガラス	地震で破損したガラス、網入りガラスの自然な亀裂	**貸主**	自然災害・構造上の問題
柱・建具	ペットによる柱・クロスのキズや臭い	**借主**	通常の使用を超える損耗
壁・建具	落書きなど故意による毀損	**借主**	故意による毀損
設備・鍵・クリーニング			
設備	設備機器の故障・使用不能（機器の寿命によるもの）	**貸主**	経年劣化。物件の維持は貸主の義務
鍵	鍵の取替え（破損・紛失がない場合）	**貸主**	次の入居者確保のための取替え
鍵	鍵の紛失・破損による取替え	**借主**	借主の管理責任
水回り	風呂・トイレ・洗面台の水あか・カビ（手入れを怠ったもの）	**借主**	通常の清掃を怠った善管注意義務違反
キッチン	ガスコンロ置き場・換気扇の油汚れ・すす（手入れ不足）	**借主**	使用後の手入れを怠った場合
全体	専門業者によるハウスクリーニング（通常の清掃をしていた場合）	**貸主**	次の入居者確保のため（有効な特約がある場合を除く）

原状回復ガイドライン 早見表

経過年数・特約・立会いのチェック

経過年数と耐用年数（借主負担でも金額は下がる）

部位・内装材	耐用年数の扱い	退去時の負担イメージ
壁紙（クロス）	6年（6年で残存価値1円）	3年居住なら借主負担は約50%、6年以上ならほぼゼロに近づく
クッションフロア	6年（6年で残存価値1円）	クロスと同様、経過年数に応じて負担割合が減る
カーペット・畳床	6年	経過年数に応じて負担割合が減る
フローリング（部分補修）	経過年数を考慮しない	キズ等の部分補修費用は経過年数に関係なく借主負担
フローリング（全面張替え）	建物の耐用年数で残存価値1円となる直線を想定	築年数が古いほど借主の負担割合は小さくなる
畳表・襖紙・障子紙	消耗品として経過年数を考慮しない	毀損があれば張替え費用を負担（畳1枚・襖1枚単位）

借主負担の目安の出し方（クロスの例）

借主負担 ＝ 補修費用 ×（1 − 入居年数 ÷ 6年）

例：入居3年でたばこのヤニ汚れ。壁1面（10㎡）の張替えが1㎡あたり800〜1,200円なら工事費は8,000〜12,000円。
残存価値は約50%なので、借主負担の目安は **4,000〜6,000円程度**。「ヤニ汚れがあるから全額借主負担」ではありません。

※6年を超えて住んでいても、故意・過失で使用できるものを壊した場合は、張替えの施工費など工事費用の一部を負担することがあるとされています。

特約が有効になる3つの条件（ハウスクリーニング特約など）

① 必要性と合理性
特約が必要で、暴利的でないなど客観的・合理的な理由があること。

② 借主の認識
借主が、通常の原状回復義務を超えた負担を負うことを認識していること。

③ 借主の合意
借主が、特約による負担について意思表示（合意）をしていること。

退去立会いで揉めないためのチェック

- ☐ 入居時の写真・チェック表と照らし合わせて、入居前からあった傷を区別する
- ☐ 傷・汚れは「場所がわかる遠景」と「大きさがわかる近景」をセットで、日付つきで撮る
- ☐ 借主負担の項目は、補修範囲を最小施工単位（傷んだ面・1枚単位）で考える
- ☐ クロス・クッションフロアなどは経過年数を考慮して負担割合を出す
- ☐ 特約がある場合は、契約書の条文と金額、3つの条件を満たすかを確かめる
- ☐ 納得できない項目はその場でサインせず、根拠を書面で示してもらう

無料でダウンロードできる書式（スム住む）

敷金精算書テンプレート（Excel）	返還額が自動計算される精算書の雛形　sumu-sumu.jp/keyword/shikikin-seizan.html
退去チェックリスト（Excel）	部屋ごとに状態と負担を記録　sumu-sumu.jp/keyword/taikyo-checklist.html
敷金返還請求書（Word）	敷金が返ってこないときに送る書面　sumu-sumu.jp/keyword/shikikin-henkan-seikyusho.html

※本資料はガイドラインの考え方をわかりやすくまとめたもので、個別の判断は契約内容や物件の状況によって異なります。ガイドライン本文は国土交通省のホームページで公開されています。