

入居中・退去時の修繕について

弊社管理物件における入居中の修繕及び退去時の修繕(原状回復)についてご説明致しますので、**以下の事項を確認のうえ十分ご理解下さいませ**様お願い致します。

◆入居中の修繕について（弊社にて点検・修繕等を行った場合）

物件の付帯設備等に点検・修繕等を行う必要が生じ、**その点検・修繕等が借主様のご負担となる場合は、次の費用が生じます**（出張費：3,000円、点検・技術費：2,000円～(内容により異なります)、合計5,000円～）。尚、製品メーカー・工事業者にて点検・修繕等を行った場合は、その請求金額が借主様のご負担となります。

◆退去時の修繕について

①退去時の修繕義務(原状回復義務)とは

借主様には退去と共に物件を貸主様に返還して頂くこととなりますが、その際に**借主様には原状回復義務があります**。これは、借主様が賃貸借契約上負うべき一般的義務の一つであり、**物件を退去される時には原状回復に関する費用負担の一般原則の考え方に基づき、修繕義務が発生し得るものであります**。

②借主様が負担すべき通常損耗及び経年劣化分に関する退去時の修繕(原状回復)の取り決めについて

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。したがって、通常損耗(通常の生活により生じるキズ・汚れ等)及び経年劣化の修繕費用等につき、**賃貸借契約に例外としての特約として取り決めがある場合、その事項につきましては退去時の状態にかかわらず借主様のご負担となります**。その他、借主様の故意・過失を問わず、**善良なる管理者の注意をもって使用する義務(善管注意義務)を怠った使用、すなわち通常の使用方法に反する使用により生じたキズ・汚れ等、または生活する上では通常生じない様なキズ・汚れ等につきましては、借主様のご負担で修繕して頂くこととなります**。

また、入居時において既にキズ・汚れ等の不具合箇所があり、それを放置することにより当該キズ・汚れ等が拡大した様な場合、その拡大部分は通常損耗を超えるものとして借主様のご負担で修繕して頂くこととなりますので、入居時のキズ・汚れ等の段階で**必ず弊社宛ご連絡を頂きます様お願い致します(別紙【入居時物件状況リスト】を作成のうえ届出・通知をして下さい)**。

③退去時の修繕(原状回復)の内容について

退去時の修繕(原状回復)の内容は、原則として借主様立ち会いのもと、弊社または貸主様からご指摘をさせて頂く汚損・破損等の不具合箇所につきまして、記録をとりながらご確認のうえ決定させて頂きます。

④入居期間が短い場合の退去時の修繕(原状回復)費用について

入居してからあまり期間が経たない内に退去する場合(例：数ヶ月しか居住しない、一度も更新をしない等)、借主様の故意・過失を問わずキズ・汚れ等が生じ、その箇所を取り替えるといった事態が生じると、当該損耗部分の借主様の負担割合は大きくなり、結果として入居期間が短いほど借主様のご負担すべき費用が多くなることを、予め十分にご承知おき下さい(損耗につきましては、一般的に入居期間が長いほど借主様の負担割合が減って小さくなり、その負担費用は少なくなります)。

⑤タバコやお香等について ※2019年12月までに入居されている借主様の喫煙は物件内のみ容認します

2020年1月より、物件内及び共用部分・敷地内において喫煙をすることは禁止しております。尚、お香・線香等(アロマオイル・キャンドルも同類)を焚くことに関しては、火事・火災警報器の誤作動や他の入居者の迷惑とならなければ特に禁止はしておりません。しかし、ヤニ・すす・ロウ等により変色・焦げ・臭いが付着する等、物件に相当の損耗が生じます。これらはすべて通常損耗を超えるものとして、**借主様のご負担で修繕して頂くこととなります**ので、予め十分にご承知おき下さい。

また、**プラスチック・樹脂製品**(ユニットバス、エアコン室内機、照明器具、インターホン、各リモコン・スイッチ・端子等)は**特に変色が生じ易く、これらの交換等につきましても借主様のご負担となります**。

⑥事業用物件(店舗・事務所等)における退去時の修繕(原状回復)の内容について

事業用物件における退去時の修繕(原状回復)の内容は、賃貸借契約及び【原状回復仕様基準表】で取り決めた内容に基づくこととなり、通常損耗及び経年劣化についての経過年数による負担割合は考慮されません。

【参考】原状回復工事における施工目安単価等の金額

対象	修繕内容	単位	単価・金額	特記事項
清掃	物件清掃(クリーニング)	一式	25,000～	主に台所・浴室等の水廻り清掃・床ワックス掛け等 カバー・フィルター等に付着した埃・カビ等の除去 タバコ・お香等のヤニ・臭いの除去
	エアコン室内機清掃(クリーニング)	機	8,000～	
	室内機内部洗浄	機	12,000～	
天井・壁	クロス 張り替え	㎡	1,100～	施工面積が少ない場合は材工一式工事(25,000～) 施工箇所・程度等により異なる 施工箇所・面積等により異なる
	キズ等補修	一式	5,000～	
	スポットクリーニング	一式	3,000～	
	ソフト巾木 張り替え	m	600～	
床	クッションフロア 張り替え	㎡	3,000～	施工面積が少ない場合は材工一式工事(25,000～) 施工面積が少ない場合は材工一式工事(30,000～) 施工箇所・程度等により異なる 施工面積が少ない場合は材工一式工事(35,000～) 施工箇所・程度等により異なる 施工面積が少ない場合は材工一式工事(30,000～) 施工面積が少ない場合は材工一式工事(30,000～) 施工枚数が少ない場合は材工一式工事 施工枚数が少ない場合は材工一式工事 施工枚数が少ない場合は材工一式工事
	フロアタイル 張り替え	㎡	4,800～	
	部分張り替え	一式	25,000～	
	キズ等補修	一式	5,000～	
	フローリング 張り替え	㎡	9,000～	
	キズ等補修	一式	25,000～	
	長尺シート 張り替え	㎡	3,800～	
	タイルカーペット 張り替え	㎡	3,500～	
	畳 表替え	枚	5,500～	
	裏返し	枚	4,000～	
床交換	枚	13,000～		
補修・塗装	キズ等補修(木部)	一式	25,000～	施工箇所・程度等により異なる 施工箇所・程度等により異なる 施工箇所・面積等により異なる 施工箇所・面積等により異なる
	(鉄部)	一式	30,000～	
	タッチアップ	一式	5,000～	
	OP(ペンキ)塗装	一式	30,000～	
その他	玄関 鍵錠(シリンダー)交換	一式	15,000～	物件・種類等により異なる 物件・種類等により異なる 物件・種類等により異なる 大きさ・種類等により異なる 大きさ・種類等により異なる 大きさ・種類等により異なる 施工枚数が少ない場合は材工一式工事
	浴室 化粧鏡交換	一式	12,000～	
	浴槽ふた交換	一式	8,000～	
	シーリング照明器具交換	機	10,000～	
	撤去・処分	機	2,000～	
	カーテンレール交換	本	6,000～	
	網戸張り替え	枚	4,000～	
	障子紙・襖紙 張り替え	枚	3,000～	
	給水パッキン交換	箇所	2,000～	
	排水ゴム栓交換	箇所	3,000～	
	付帯設備取り扱い説明書等紛失	部	1,000～	
残置物撤去・処分	一式	10,000～		

※本書では、代表的な修繕内容のみ記載してあります。尚、上記単価・金額につきましては別途消費税が必要となります。

※特約事項以外の修繕が複数ある場合は、現場経費として借主様総ご負担額の約5%が別途必要となります。

※物件清掃及びエアコン室内機清掃・内部洗浄または浴室化粧鏡・浴槽ふた交換等の単価・金額につきましては、賃貸借契約の特約事項に規定されている場合はその金額となります。尚、張り替え・交換等工事は既存品の処分等を含みます。

※借主様のご負担となる修繕内容の区分・負担割合等は、国土交通省のガイドラインに基づきます。

※上記修繕内容の単価・金額は、おおよその目安であり、貸主様・借主様双方が負担の概算額を認識する為のものです。

※退去時においては、資材の価格や在庫状況の変動、毀損の程度や原状回復施工方法等を考慮して原状回復工事を実施することとなりますが、上記単価・金額につきましては変更となる場合があります。