

今月のテーマ

原状回復工事の負担割合・実例

賃貸借契約終了時の原状回復工事については、貸主と借主でどのような負担割合とするのか、国交省のガイドラインに示された一般的な基準に基づいた負担割合の取り決め方について、概ね皆様の周知は進んで来ている事と思いますが、一つの実例をご紹介しますので、負担割合算出の参考にして頂ければと思います。

【基本情報】

- ①契約居室・・・1DK(6畳和室、6畳キッチン、バストイレ)
②賃料・・・75,000円 ③敷金・・・150,000円 ④契約期間・・・約20年
⑤退去時の状況

- i 喫煙による全体クロスの汚れ
(契約書特約に「喫煙による汚れは入居者負担」記載有り)
ii 台所の床下漏水による床面の凹み・腐食
(流し台の排水管劣化により、数年前から漏水が床下に発生した為に、根太が腐食して床全体が凹んできたもので、根太と床CFの張替要)
III トイレ便器の割れ



【修繕費用負担割合】

	貸主負担		借主負担		備 考
	割合	負担額	割合	負担額	
床工事	70	47,600	30	20,400	漏水の原因は建物側にあるが、床の状態を貸主に報告せずに放置した借主にも責任有(善管注意義務違反)
床CF張替	100	48,000			経年劣化
クロス張替	70	59,500	30	25,500	特約はあるが、経過年数を考慮して負担算出
便器交換	70	40,600	30	17,400	耐用年数では負担無となるが、通常起こりえない損傷で、借主側の善管注意義務違反。但し経過年数を考慮して負担算出。
畳表替え	100	33,000			経年劣化
クリーニング			100	34,000	特約による
合計額		228,700		97,300	

(金額は参考価格です)

以上のように負担割合を算出し、借主には敷金150,000円から原状回復費用97,300円+消費税9,730円を差引いた42,970円を返金して精算が終了しました。ポイントは、**経過年数や耐用年数だけで考えると借主負担は発生しないが、損傷の箇所・内容によっては請求の余地あり、逆に特約はあっても経過年数も考慮する事で、貸主と借主両者のバランスが考えられた結果となっています。**

新しい募集を始める為にも早期の精算が大事になります。負担割合の算出でお困りになるような場合には、小さな事でも遠慮なく協会にご相談下さい。(片岡弘美)

【2024年(前期)「大家塾」開催概要】

- ①1/19(金) 令和6年 確定申告
②2/16(金) 令和6年 税制改正
③3/5 (火) 美術講座
④4/26(金) 相続登記義務化スタート
⑤5/24(金) 後悔しない賃貸住宅の建て方
⑥6/28(金) 貸地にまつわる、いろいろな話

【セミナー開催】

2/24(土) 会場:新宿NSビル (内容は別紙参照)

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023

東京都新宿区西新宿4-32-4ハイネスロフティ9F

TEL 03(3320)6281

大家塾、セミナーのお申込みも随時受け付けております。お気軽にご連絡下さい。(参加費無料)