

原状回復規程

この規程は、有料老人ホーム愛の里サンヴィラ入居契約書第 31 条に基づく居室の明け渡し時の原状回復について、国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(平成 16 年 2 月改訂、以下「ガイドライン」という)に基づき作成したものである。

(原状回復にかかるトラブルの未然防止)

第 1 条 退去時の原状回復にかかるトラブルを未然に防止するため、入居時の確認事項を次のとおりとする。

契約時における物件の確認の徹底

入居時に確認リスト(別紙)により、部位ごとの現況を当事者が立会いのうえで十分に確認する。

原状回復に関する契約条件等の開示

ホームは入居者(身元引受人を含む。以下これに同じ)に対して原状回復の内容等を契約前に開示し、入居者の十分な認識を得る。

特約について

入居契約において特約を設ける場合は、以下の点に留意して行なう。

イ 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること

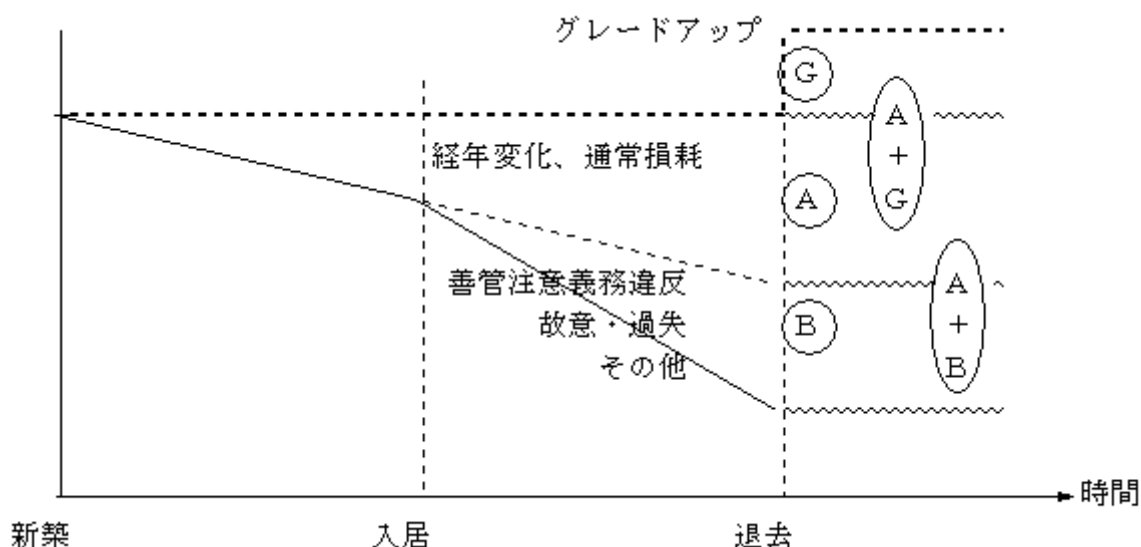
ロ 入居者は特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことを認識し、その特約による義務負担の意思表示をしていること

(用語の定義と費用負担)

第 2 条 原状回復とは、「入居者の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、入居者の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」であり、その費用は入居者負担とする。いわゆる経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は賃料に含まれるものとし、原状回復は、入居者が入居当時の状態に戻すことではない。

「通常の使用」とは、「通常の使用」の一般的定義は困難であるため、具体的な事例を次のように区分して、ホームと入居者の負担の考え方を明確にする。

このうち、B及びA(+B)について、ガイドラインに基づき入居者に原状回復義務があるものとする。具体的事例は、ガイドライン別表1のとおり。



A： 入居者が通常の住まい方、使い方をしていても、発生すると考えられるもの

B： 入居者の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とは言えないもの）

A(+B)： 基本的にはAであるが、その後の手入れ等入居者の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの

A(+G)： 基本的にはAであるが、建物価値を増大させる要素が含まれているもの

入居者負担の具体例（ガイドラインからの一部抜粋）

- 飲みこぼし等を放置したカーペットのカビ・シミ、結露を放置したことにより拡大したカビ・シミ、クーラーからの水漏れを放置したことによる壁の腐食、台所の油污れ、冷蔵庫下のサビ跡
- 引越作業、キャスター付きイス等によるフローリング等の傷
- ペットによる柱等の傷
- 借主の不注意により雨が吹き込んできたような場合のフローリングの色落ち
- 風呂、トイレ等の水垢、カビ等
- 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損

- 重量物をかけるためにあけた壁等の釘穴、ビス穴で下地ボードの張替えが必要なもの、天井に直接付けた照明器具の跡

ホーム負担の具体例（ガイドラインからの一部抜粋）

- 家具の設置による床・カーペットのへこみ、設置跡
- テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（電気ヤケ）
- 壁に貼ったポスター等によるクロスの変色、日照など自然現象によるクロス・畳の変色、フローリングの色落ち
- 借主所有のエアコン設置による壁のビス穴・跡
- 下地ボードの張替が不要である程度の画鋸・ピンの穴
- 耐用年限到来による設備・機器の故障・使用不能
- 構造的な欠陥により発生した畳の変色、フローリングの色落ち、網入りガラスの亀裂
- クリーニングで除去できる程度のタバコのヤニによる壁・天井の汚れ
- 特に破損等していないものの、次の入居者を確保するために行う畳の裏返し・表替え、網戸の交換、浴槽・風呂釜等の取替え、破損・紛失していない場合の鍵の取替え（ただし借主が鍵を破損や紛失した場合は入居者の負担）
- フローリングのワックスがけ、台所・トイレの消毒、専門業者による全体のハウスクリーニング

（経過年数の考慮）

第3条 前出BやA（+B）の場合であっても、経年変化や通常損耗が含まれており、入居者はその分を賃料として支払っているため、建物や設備の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させる（ガイドライン別表2）。

（施工単位）

第4条 原状回復は毀損部分の復旧であるため、可能な限り毀損部分に限定し、その補修工事は出来るだけ最低限度の施工単位を基本とする（ガイドライン別表2）。

附則

この規程は、平成19年4月1日より施行する。

入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト（国土交通省様式）

物件名	愛の里サンヴィラ			住戸番号	
所在地	大分県別府市	山の手町 17-1	T E L (0977) 25 - 2155		
入居者氏名				貸主氏名	財団法人愛の里
契約日	年	月	日	入居日	年 月 日
退去日	年	月	日		
転居先住所				転居先 T E L () -	

場所	箇所	入居時		退去時							
		損耗	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕		交換		負担	
						要	不	要	不	要	不
玄関 ・ 廊下	天井	有・無		有・無							
	壁	有・無		有・無							
	床	有・無		有・無							
	玄関ドア	有・無		有・無							
	鍵	有・無		有・無							
	チャイム	有・無		有・無							
	下駄箱	有・無		有・無							
	照明器具	有・無		有・無							
台所 ・ 食堂 ・ 居間	天井	有・無		有・無							
	壁	有・無		有・無							
	床	有・無		有・無							
	流し台	有・無		有・無							
	吊戸棚	有・無		有・無							
	換気扇	有・無		有・無							
	給湯機器	有・無		有・無							
	コンロ	有・無		有・無							
	照明器具	有・無		有・無							
	給排水	有・無		有・無							
浴室	天井・壁・床	有・無		有・無							
	ドア	有・無		有・無							

	風呂釜	有・無		有・無																	
	浴槽	有・無		有・無																	
	シャワー	有・無		有・無																	
	給排水	有・無		有・無																	
	照明・換気扇	有・無		有・無																	
		有・無		有・無																	
洗面所	天井・壁・床	有・無		有・無																	
	ドア	有・無		有・無																	
	洗面台	有・無		有・無																	
	洗濯機置場	有・無		有・無																	
	給排水	有・無		有・無																	
	照明器具	有・無		有・無																	
	有・無	有・無																			
トイレ	天井・壁・床	有・無		有・無																	
	ドア	有・無		有・無																	
	便器	有・無		有・無																	
	水洗タンク	有・無		有・無																	
	照明・換気扇	有・無		有・無																	
個室	天井	有・無		有・無																	
	壁	有・無		有・無																	
	床	有・無		有・無																	
	間仕切り	有・無		有・無																	
	押入・天袋	有・無		有・無																	
	外回り建具	有・無		有・無																	
	照明器具	有・無		有・無																	
個室	天井	有・無		有・無																	
	壁	有・無		有・無																	
	床	有・無		有・無																	
	間仕切り	有・無		有・無																	
	押入・天袋	有・無		有・無																	
	外回り建具	有・無		有・無																	
	照明器具	有・無		有・無																	

個 室	天井	有・無		有・無							
	壁	有・無		有・無							
	床	有・無		有・無							
	間仕切り	有・無		有・無							
	押入・天袋	有・無		有・無							
	外回り建具	有・無		有・無							
	照明器具	有・無		有・無							
そ の 他	エアコン	有・無		有・無							
	スイッチ・コンセント	有・無		有・無							
	カーテンレール	有・無		有・無							
	バルコニー	有・無		有・無							

(備考)

入居時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日

平成 年 月 日

入居者氏名 _____ 印 _____ ホーム担当 _____ 印 _____

平成 年 月 日

管理業者名及び

確認担当者氏名 _____ 印 _____

退去時 上記の通り物件各箇所の状況について点検し、確認しました。

平成 年 月 日

平成 年 月 日

借主氏名 _____ 印 _____ ホーム担当 _____ 印 _____

平成 年 月 日

管理業者名及び

確認担当者氏名 _____ 印 _____