

修繕の費用負担です。原則、国土交通省のガイドラインに基づいていますが、例外(レントルール)もあります。

修繕を「補修」と「取替え(張替え)」の2つに分けて考えます。  
【注意】一部取替え(一部張替え)は「補修」とします。

### 《費用負担の考え方》

#### ～借主の故意・過失・不注意によるもの～

補修する場合	取替え(張替え)する場合
借主負担	残存価値分 … 借主負担 通常損耗・自然劣化分 … 貸主負担

※ 残存価値分については設備等の残存価値(下欄グラフ)をご参照ください。

【注意】取替え(張替え)の場合でも、設備等の種類や原因によっては、全額借主負担となる場合もあります。  
…《設備等の残存価値を考慮しないケース》(最終ページ)をご参照ください。

#### 【レントルール】

補修するか、取替え(張替え)するかは、状況によりレントで判断します。

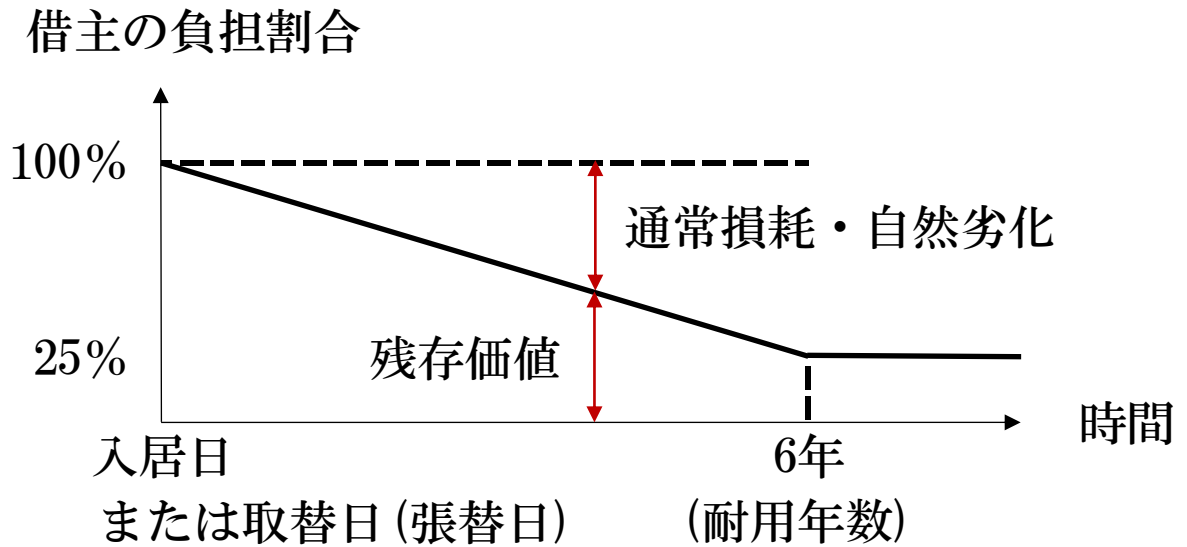
#### ～通常損耗・自然劣化によるもの～

補修する場合	取替え(張替え)する場合
貸主負担	貸主負担

## 《設備等の残存価値》

### 設備等の残存価値

(例) 6年で25%になる直線 … 電化製品・クロスなど



**【注意】** 設備によって、耐用年数が異なります。

… 詳細は「ホームページ」→「お申込みの前に」  
→「耐用年数表」をご参照ください。

### 【例外】

レントルール	国土交通省のガイドライン
エアコンやクロスは6年で25%になる直線を残存価値	エアコンやクロスは6年で1円になる直線を残存価値
起算日について ・ 新築での設置や、空室中の設置、取替えの場合 … 起算日は入居日 ・ ご入居中の設置の場合 … 起算日は設置日 ・ 前入居の方の入居前の空室時の取替えの場合 … 起算日は前入居の方の入居日	起算日は設置日

※ 借主の過失等により、取替え(張替え)の場合は、同等のもので取替え(張替え)した金額(税込)に対して、借主の負担割合を乗じ、借主の負担金額を算出します。

※ 設備等の取替え(張替え)した金額のうち、備品等そのものの金額を75%、取付費用や手数料分を25%と考え、最低ラインを25%としております。

(例) エアコンが故障し、新しいエアコンに取替える場合

ケース① 通常の使用による故障の場合

→ 貸主負担でエアコン(同等)の取替えをします。

## ケース② 借主の過失による故障の場合

※ 故障したエアコンが6年を経過し、エアコン(同等)を取替えるのに、10万円(税込)がかかる場合

→ 借主負担 … 25,000円(税込)  
(10万円(税込) × 25%)

貸主負担 … 75,000円(税込)

### 【レントルール】

「同等」はレントで判断します。

## ケース③ 借主の過失による故障の場合

※ 故障したエアコンが6年を経過し、故障したエアコンが冷房のみ(税込10万円)であるのに対し、新しいエアコンが冷暖房(税込12万円)の場合

→ 借主負担 … 25,000円(税込)  
(10万円(税込) × 25%)

貸主負担 … 95,000円(税込)  
(7.5万円(税込) + 2万円(税込))

### 【レントルール】

故障したエアコンは取付当時の金額ではなく、故障で取替える時の金額(税込)とします。

ケース③の場合は、実際には冷房のみのエアコンを設置しないので、レントで金額を決めます。

## 《設備等の残存価値を考慮しないケース》

---

以下の場合、設備等の残存価値を考慮せず、全額借主の負担となります。

### ～借主の過失等による故障・破損・汚損～

#### ① 耐用年数(減価償却)を考慮しないものの破損・汚損など

※ 耐用年数を考慮しないもの

… 畳表、障子紙、ふすま本体、ふすま紙、窓ガラス、クロスの下地ボードなど

(詳細は「ホームページ」→「お申込みの前に」

→「耐用年数表」をご参照ください。)

#### ② 鍵の紛失によるシリンダー交換費用

#### ③ 設備や備品等の一部取替え(一部張替え)

例えば・・・

・引っ越しで、照明器具に棚がぶつかり、照明カバーが割れた。

→ 照明カバーを取替え(一部取替え)

・物をぶつけて、クロス及び下地ボードに穴が開いた。

→ クロスの一部張替え(1m以下)、下地ボードの修理(または張替え)。