

# 貸主・借主の負担区分の図解（一般的例示）

## 負担区分の基本的な考え方

**貸主負担**：「経年変化」「通常損耗」

**借主負担**：「借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、借主の責任によって生じた損耗やキズなど」「故障や不具合を放置したり、手入れを怠ったことが原因で、発生・拡大した損耗やキズなど」

### 鍵

- ・ 鍵の取替え（破損、紛失のない場合）＝**貸主負担**
- ・ 鍵の破損（不適切使用）、紛失による取替え＝**借主負担**

### 設備

- ・ 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（善管注意義務違反）＝**借主負担**
- ・ 設備機器の破損、使用不能（機器の耐用年数到来のもの）（経年劣化による自然損耗）＝**貸主負担**
- ・ 浴槽・風呂釜等の取替え（破損等はしていないが、次の入居者確保のために行うもの）＝**貸主負担**

### 水回り

- ・ 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（使用期間中の清掃や手入れを怠った結果、汚損が生じた場合）（善管注意義務違反）＝**借主負担**
- ・ トイレの消毒＝**貸主負担**

### 建具

- ①飼育ペットによる柱等のキズや臭い（善管注意義務違反）＝**借主負担**
- ②ペットの飼育が禁じられている場合の①＝**借主負担**（用法違反）

### 壁（クロス）

- ・ クロスの変色（日照など自然現象によるもの）（通常損耗）＝**貸主負担**
- ・ タバコのヤニ
  - ①喫煙等によるヤニでの変色や臭いの付着で、通常の使用による汚損を超えると判断される場合＝**借主負担**
  - ②喫煙が禁じられている場合＝**借主負担**（用法違反）
- ・ 画鋲、ピン等の穴（下地ボードの張り替えは不要な程度）（通常損耗）＝**貸主負担**
- ・ くぎ穴、ネジ穴（下地ボードの張り替えが必要な程度）（通常の使用を超える）＝**借主負担**
- ・ 結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ（通常の使用を超える）＝**借主負担**

### 床

- ・ 日照等による変色（通常損耗）＝**貸主負担**
- ・ 引越作業等で生じたひっかきキズ（善管注意義務違反・過失）＝**借主負担**

