

本件建物に関する修理箇所は以下の通りです。下記一覧表に表示の写真番号は乙七号証の図面の番号を引用しています

作成日平成18年1月9日
作成者有限会社××
代表取締役 HK

被告準備書面

補修箇所	写真番号	補修内容及び責任の所在	原告負担金額
玄関	ホール南・西側壁クロス	南側02・04 西側03・05・06 結露によるカビがクロスから発生しています。これは原告が室内の換気を怠っていた為であり、原告の過失により発生した損害です。原告の退去後、当該箇所のクロスを貼り替えました。当該工事費は原告が全額負担すべきです。当該補修箇所の面積は現状回復工事明細書記載の11㎡です。	9,900円
	天井クロス貼り替え	同上 当該補修箇所の面積は現状回復工事明細書記載の通り3.5㎡です。	3,150円
	ハガシ及び下地補修	上記ホール及び天井のクロス貼り替えに伴う左記工事の対象面積は14.5㎡です。	2,175円
	残材処理	上記箇所補修工事に伴う左記工事の対象面積は14.5㎡です。	583円
	諸経費	上記箇所補修工事に伴う左記工事の対象面積は14.5㎡です。	466円
	鍵交換	契約書記載の通り、当該居室の鍵は退去後に右記金額を負担して頂きます。	10,000円
廊下	廊下フローリング補修	15 何かを落としたと推測される床の凹み傷です。入居中原告が十分に注意していれば発生していない損害であります。原告に過失があり、当該箇所の補修工事費は原告が全額負担すべきと主張いたします。当該補修工事の施工対象面積は1.11㎡です。	2,186円
	廊下・土間クリーニング	契約書記載の通り、本件居室のクリーニングは退去後に負担して頂きます。当該箇所の施行面積は2.01㎡です。	3,037円
洗面所	壁クロス貼り替え	原告が入居中、室内の換気を怠っていたことが原因で、シーリング部分からカビが発生し、壁面のクロスが浮き出しました。原告の過失により貼り替える必要がありました。当該箇所の補修工事費は原告が全額負担すべきであると主張いたします。当該箇所の施工面積は現状回復工事明細書記載の通り16㎡です。	14,400円
	ハガシ及び下地補修	上記壁クロス貼り替えに伴う左記工事の対象面積は16㎡です。	2,400円
	残材処理	上記箇所補修工事に伴う左記工事の施工対象面積は16㎡です。	643円
	諸経費	上記箇所補修工事に伴う左記工事の施工対象面積は16㎡です。	514円
	クリーニング	契約書記載の通り、本件居室のクリーニングは退去後に負担して頂きます。当該箇所の施工面積は1.83㎡です。	2,773円
浴室	クリーニング	契約書記載の通り、当該居室のクリーニングは退去後に負担して頂きます。当該箇所の施工面積は1.76㎡です。	2,667円
リビング・ダイニング・台所	壁クロス貼り替え	07・08 結露によりクロスからカビが発生し、クロスが継ぎ目が浮き、剥がれました。原因は原告が室内の換気を怠っていた為カビが発生した為であります。原告退去後、当該箇所のクロスを貼り替えました。原告の過失により発生した発生した損害です。よって当該箇所の補修工事費は全額負担すべきであります。当該箇所の施工面積は現状回復工事明細書記載の通り65㎡です。	58,500円
	天井クロス貼り替え	結露によりクロスからカビが発生し、クロスが継ぎ目が浮き、剥がれました。原因は原告が室内の換気を怠っていた為カビが発生した為であります。原告退去後、当該箇所のクロスを貼り替えました。原因は原告の過失により発生した発生した損害です。よって当該箇所の補修工事費は全額負担すべきであります。当該箇所の施工面積は現状回復工事明細書記載の通り18㎡です。	16,200円
	ハガシ及び下地補修	上記壁・天井クロス貼り替えに伴う左記工事の対象面積は83㎡です	12,450円
	残材処理	上記箇所補修工事に伴う左記工事の施工対象面積は83㎡です。	3,337円
	諸経費	上記箇所補修工事に伴う左記工事の施工対象面積は83㎡です。	2,670円
	床フローリング補修	12・13・14・16・17・18・19 写真番号12・13はリビングダイニングにて原告が何かを引きずったと推測される引っかき傷です。原告が居室に入居する前に当該箇所は前入居者がフローリング全体に損傷を生じさせた為、フローリングを全面貼り替えており、入居時には床部分に損傷がない状態で原告に引き渡されています。塗装面がはがれているのが見て分かるほどのキズは椅子やテーブルの足など硬く、重量のある物を引きずれば通常の注意力を有していれば発生する事をたやすく予見する事が可能であり、又、カーペット等をしく事により傷の発生を防止する事もできます。写真番号16は台所に何かを落としたと推測される凹み傷、同17・18・19は台所何かを引きずったと推測される引っかき傷です。当該箇所を原告退去後、補修専門の職人を呼び、当該箇所の傷を埋める補修工事及び写真番号14番のペンキ跡の除去を行いました。過失は原告にあり、当該箇所の補修工事費は原告が全額負担すべきと主張いたします。当該補修工事の施工面積は合計で13.02㎡です。	25,767円
	建具木部塗装	9 木製枠に汚れの付着あり。水がかりによる(結露の水分か?)塗装のはげおちです。通常の管理能力・注意力を有すれば(水分が付着したらふき取る、汚れたら掃除する等)汚れ付着を防止する事は可能であり、竣工後4年を経過して木製建具枠を塗装し直すほど損傷は生じないはずですが、よって、当該箇所の損傷は原告に過失があり、補修工事費(木部建具塗装)についても原告が全額負担すべきであると主張いたします。当該補修工事の施工箇所はこの1箇所のみです。	55,000円
	クリーニング	契約書記載の通り、本件居室のクリーニングは退去後に負担して頂きます。当該箇所の施工対象面積は13.02㎡です。	19,729円
洋室	壁・天井・クローゼット内部クロス貼り替え	10・11 結露によりクロスからカビが発生し、クロスが継ぎ目が浮き、剥がれました。原因は原告が室内の換気を怠っていた為カビが発生した為であります。原告退去後、当該箇所のクロスを貼り替えました。原因は原告の過失により発生した発生した損害です。よって当該箇所補修工事費は全額負担すべきであります。当該箇所の施工面積は現状回復工事明細書記載の通り73㎡です。	65,700円
	ハガシ及び下地補修	上記壁・天井クロス貼り替えに伴う左記工事の対象面積は73㎡です	10,950円
	残材処理	上記箇所補修工事に伴う左記工事の施工対象面積は73㎡です。	2,935円
	諸経費	上記箇所補修工事に伴う左記工事の施工対象面積は73㎡です。	2,348円
	床フローリング補修工事	23・24・25・2627 当該箇所は前入居者がフローリング全体に損傷を生じさせた為、フローリングを全面貼り替えており、入居時には床部分に損傷がない状態で原告に引き渡されています。塗装面がはがれているのが見て分かるほどのキズは椅子やテーブルの足など硬く、重量のある物を引きずれば通常の注意力を有していれば発生する事をたやすく予見する事が可能であり、又、カーペット等を敷く事により傷の発生を防止する事もできます。当該箇所を原告退去後、補修専門の職人を呼び、当該箇所の傷を埋める補修工事を行いました。過失は原告にあり、当該箇所の補修工事費は原告が全額負担すべきと主張いたします。当該補修工事の施工面積は合計で12.65㎡です。	25,034円
クリーニング	契約書記載の通り、本件居室のクリーニングは退去後に負担して頂きます。当該箇所の施工対象面積は16.49㎡です。	24,986円	
トイレ	クリーニング	契約書記載の通り、本件居室のクリーニングは退去後に負担して頂きます。箇所の施工対象面積は1.12㎡です。	1,697円
居室廊下	クリーニング	契約書記載の通り、本件居室のクリーニングは退去後に負担して頂きます。当該箇所の施行面積は2.05㎡です。	3,106円
小計			385,303円
消費税			19,265円
合計			404,568円

工事箇所の金額の算定については、平米当たりの単価がある物については(クロス補修工事・鍵交換)現状回復工事明細書に記載のある通りに工事金額を計算しています。但し、フローリング補修や室内クリーニング様に単価・数量が一式となっている工事については金額を補修工事を行った床面積で按分した金額を算出しています。(別紙、フローリング補修床面積・クリーニング施工面積及び補修金額計算表を参照)その為、現状回復工事明細書記載の金額と上記合計金額に差異が出ています。

クロス貼り工事替え工事に伴う、残材処理・諸経費の金額の算定については、工事の金額をクロス貼り替え工事の施工面積に応じて按分した金額を算出しています。