

〇〇 ×号室

退室立会時については室内全体に結露がみられ、湿気に満ち、特に玄関周辺の状況については酷い状態でした。鉄製玄関扉及び扉枠については、結露がおびただしく水滴が滴り落ちて一部水溜まりが出来ている様な状態でした。原告によるとシューズボックス内に収納してあった靴が数足カビだらけで履けるような状態ではない為、廃棄したそうです。（この時点でこれだけ結露するのは躯体が原因ではないかと原告に問われ、調査・点検をしてみるかと答えたのと同時に部屋の換気について被告が原告に尋ねた所、除湿機は使用していたが換気は殆どした事がないとはっきり話していました。換気については結露の原因となるのでこまめにするように契約時に何度も説明した筈で、何故換気をしなかったのか尋ね、もし、結露が躯体を原因としたものでなかった場合はクロス貼り替えを含めた補修費用を全額支払うように話した所、原告は、はっきりとした否定の意思表示はせず無言に近い様子でしたが、うなずき肯定的な態度を取っていました。）

写真番号	撮影箇所	
01	玄関土間	結露による水分が床に溜まり、玄関土間のクッションフロアが浮き、汚れが付着しています。これは原告が室内の換気を怠っていた為、原告の過失により発生した損傷です。よって当該箇所の補修工事費（クッションフロア貼り替え工事）は原告が全額負担すべきであると主張します。
02	玄関南側壁クロス コンセント付近	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、原告の過失により発生した損傷です。よって当該箇所の補修工事費（クロス貼り替え工事）は原告が全額負担すべきであると主張します。
03	玄関西側壁クロス	結露によりクロスからカビが発生しています。これは原告が室内の換気を怠っていた為、原告の過失により発生した損傷です。よって当該箇所の補修工事費（クロス貼り替え工事）は原告が全額負担すべきであると主張します。
04	玄関南側壁クロス コンセント付近	写真番号2番のカビの発生状況を拡大して撮影したものです。
05・06	玄関西側壁クロス	退室立ち会い時に原告から結露の躯体が原因ではないかとの指摘があったので、入居者が退去した数日後、クロスを剥がし、ゼネコンと一級建築士に躯体からの水漏れの有無を確認。躯体に欠陥があり、躯体から水漏れがある場合、クロス下地が腐ったりしますが、下地は腐っていません。一級建築士からの報告書の通り、結露は原告が換気を怠っていた事が原因であると主張いたします。
07	リビングダイニング 北側窓建具付近 (正面向かって左側)	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、剥がれています。原告が室内の換気を怠っていた為、原告の過失により発生した発生した損傷です。よって当該箇所の補修工事費（クロス貼り替え工事）は全額負担すべきであると主張いたします。
08	リビングダイニング 北側窓建具付近 (正面向かって右側)	写真番号7番と同様に結露によりクロスにカビが発生しています。原告が室内の換気を怠っていた為、原告の過失により発生した損傷です。よって当該箇所の補修工事費（クロス貼り替え工事）は全額負担すべきであると主張いたします。
09	リビングダイニング 東側窓建具付近	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）汚れの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の損傷は生じないはずで。よって、当該箇所の損傷は原告に過失があり、補修工事費（木製建具塗装）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。
10	居室右側収納内下部 壁クロス (写真番号21番から見て)	結露によりクロスから結露が発生。原告が室内の換気を怠った為、原告の過失により発生した損傷です。よって当該箇所の補修工事費は原告が負担すべきであると主張いたします。
11	居室左側収納内上部 壁クロス	結露によりクロスから結露が発生。原告が室内の換気を怠った為、原告の過失により発生した損傷です。よって当該箇所の補修工事費は原告が負担すべきであると主張いたします。

12	リビングダイニング東側窓付近	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リビングダイニングはフローリングを全面貼り替えており、床部分には損傷がない状態で引き渡しています。塗装面がはがれているのを見て分かるほどの傷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持っ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。このことから過失は原告にあり、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。
13	リビングダイニングカウンター付近	何かを引きずったと推測される引っかき傷です。写真番号12番と同様に原告が居室に入居する前にリビングダイニングはフローリングを全面貼り替えており、床部分には損傷がない状態で引き渡しています。塗装面がはがれているのを見て分かるほどの傷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持っ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。このことから過失は原告にあり、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。
14	リビングダイニングと洗面所とのドア付近	写真番号12の欄で述べたように、原告の入居前にフローリングを貼り替えておりますので、原告の入居時は写真に記載されているような塗料は付着しておりません。よって、この塗料の付着は原告の過失により発生したものであり、補修工事費は原告が全額負担すべきと主張いたします。
15	玄関廊下	何か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傷であります。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。
16 17 18 19 20	台所	写真番号16番は何か落としたと推測される床の凹み傷、同17, 18, 19番は何かを引きずったと推測される引っかき傷、20番は台所の損傷部分全体の写真です。これらの損傷についてもキッチンマット等を敷いておくなど、通常の注意力を持ってすれば防止する事は可能であり、原告の過失による損傷の発生です。当該箇所の補修工事費は全額原告が負担すべきと主張いたします。
21	居室	傷跡の全体写真。
22	居室	傷跡の全体写真を異なる角度から撮影。
23 24	居室中央部	重量がある物を引きずった時に発生したと推測される傷です。フローリングの上でベッド・机等の重量のある物を何も敷かないで引きずれば床が傷つく事は容易に想像できます。損傷防止の為、原告はカーペットを敷く、机やベッドであれば脚の部分に新聞紙や布を当てるなどの対策を講じることは可能であったはずですが。当該箇所の損傷の発生原因は原告の過失にあり、補修工事費は全額原告が負担すべきであると主張いたします。
25	居室収納付近	写真番号25, 26, 27, 28, 29は居室クローゼット付近にある床に何かを落としたと推測される凹み傷です。特に写真番号25, 26番についてはフローリングの下地材が目視にて容易に確認できるほどの損傷であり、目視にて容易に確認できるほどの損傷であり、角のあるものや尖ったものを落とす、ないしは乱暴に置くなどしないとこのような損傷は発生しません。その他、写真番号27, 28, 29番についても何かを落としたことが原因である推測され、目視して容易に確認できる損傷については、通常の注意力を持っていれば損傷の発生を防止する事が可能であります。上記のような損傷は発生原因に原告の過失があり、補修工事費についても原告が全額負担すべきものであると主張いたします。
26	居室	
27	居室	
28	居室	
29	居室	

◎フローリング床の損傷について概して言えることは、損傷の程度から見て日常生活において通常の生活をして損傷する程度とは到底言い難く、一時の不注意による故意又は過失により損傷したものとイえます。仮に通常の生活における損傷であればその周辺に同様の損傷が見られるはずであり、又、これらの目立つ損傷がある様であれば表中にコメントしているような予防策をとる事が善管注意という観点に立っていても借り主の当然の義務ではないでしょうか。

参考までに退室立ち会い時にトイレ内の壁にクロスにひびが入っている損傷がありました。この補修について損傷の原因が下地の処理に問題があった為であり、借主の責任によるものではない事から当然今回の請求している原状回復費用から除いてあります。この事から弊社は補修の全てを無闇に押し付けている訳でなく、正当な理由により責用の負担を求めている事が理解頂けるかと思えます。

◎基本的に大きく目立つ箇所のみ撮影してありますが他にも多数、クリーニングで落ちないクロスの汚れやカビ、剥離等がありました。

下記に写真に掲載していない損傷の部位については下記の表に記しています。発生箇所の位置関係については、別添間取り図の写しに当該箇所を記載しています。

番号	発生箇所	
A	居室南側壁面と天井の継ぎ目	結露による水分がクロスに染み込み、カビが発生していました。これは原告が室内の換気を怠っていた為、原告の過失により発生した損傷です。
B	居室北側壁面 壁クロス	壁面のクロスの継ぎ目から剥離が確認されました。結露による水分で、クロスの接着剤の粘着力が弱まり、剥離が発生しております。結露は原告が室内の換気を怠ったことに過失があり、原告が当該箇所の補修工事日を全額負担すべきと主張いたします。
C	居室天井東側 (別添間取図の斜線部分)	斜線部分にカビが発生し黒ずんでおりました。クリーニングの専門業者にカビのクリーニングを依頼しましたが除去することは出来ませんでした。これは原告が室内の換気を怠った為、原告の過失により発生したカビであり、当該箇所の補修工事費は原告が全額負担すべきものであると主張いたします
D	キッチン木製枠部	金属製のものを濡れたまま置いた為、錆が発生し、木製の枠に錆が付着したままです。クリーニングでも除去する事は出来ませんでした。当該箇所へ水にぬらさないようにタオルを敷く、十分に乾燥させてからおくなどすれば錆が付着する事はないはずです。
G	洗面所 木製枠	画鋲を刺したと思われる穴がありました。
E	浴室窓シーリング	原告が室内の換気を怠っていた為、シーリング部分からカビが発生していました。
F	洗面所壁クロス、洗面台の継ぎ目のシーリング	原告が室内の換気を怠っていた為、シーリング部分からカビが発生し、洗面所の壁クロスが浮き出していました。