



空き家の利活用(売買・賃貸・管理)等  
不動産に関するお悩みは

事前にお電話の上  
お気軽に  
ご来館下さい



## 不動産無料 相談所へ

相談専用ダイヤル ☎0800-800-7509

(毎週(月)~(金) 10:00~12:00・13:00~16:00) 土・日・祝日は除く

公益社団法人山形県宅地建物取引業協会  
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部

〒990-0023 山形市松波一丁目10番1号  
TEL023-623-7502 FAX023-642-7373  
<http://www.yamagata-takken.or.jp>

## 不動産無料相談窓口のご案内

~完全予約制~

- ◆空き家・空き地が放置されていませんか?
  - ◆売買・賃貸等お住まいに関するお悩み事はありませんか?
- まずはご連絡下さい。専門の相談員がより地域に密着した相談に対応致します。  
※4ページのご案内をご確認下さい。

〈山形〉

☎023-642-8133

〈米沢〉

☎0238-23-0001

〈長井〉

☎0238-84-0667

〈南陽〉

☎0238-40-3880

〈寒河江〉

☎0237-86-4341

〈天童・東根・村山〉

☎023-652-9070

〈新庄もがみ〉

☎0233-29-7333

〈鶴岡〉

☎0235-24-8846

〈酒田〉

☎0234-26-4420

## 安心と信頼のパートナー ハトマークグループ 不動産業・開業支援セミナー

セミナー  
&相談会  
**無料**

宅建業に興味がある方、宅建業開業を検討している方におきましてセミナーを開催いたします。  
免許申請の手順や実務に関する不安や疑問点を実際に開業された方々の起業体験談等を通してわかりやすくご説明いたします。

- ◆開催日時：令和7年**3月2日(日)**  
開演:午後1時30分~  
(終了後希望者の方のみ個別開業相談会実施。)

- ◆開催場所：  
**山形県宅建会館 大会議室**

- ◆主 催：(公社)山形県宅地建物取引業協会

### ◆セミナー内容:

- 不動産業について
- 宅地建物取引業の免許取得から開業までの流れ
- 山形県宅建協会の紹介・入会メリット
- 不動産開業・起業体験談
- 希望者のみ個別相談会

※参加ご希望の方は下記までお申し込み下さい。

お申込み・お問合せ:(公社)山形県宅地建物取引業協会 ☎023-623-7502

# ～これから一人暮らしを始めるみなさんへ～



全宅連のホームページではこれから一人暮らしを始める皆さんが社会の一員として自立した生活を送るために必要な知識をさまざまな角度からご紹介する「はじめての一人暮らしガイドムービー」を公開しています。(内容に沿ったガイドブックも販売しています。)

お部屋探しから入居までの流れはもちろん、賃貸借契約時のポイントや基本的な生活マナーや緊急時の対処法など知っておくと役立つ情報満載です。正しい知識をもって充実した一人暮らしのスタートへ!!

《全宅連》 <http://www.zentaku.or.jp>

## ハトマークサイト山形のご案内

ハトマークサイト山形は、山形で賃貸マンションやアパート、住宅、オフィスなどをお探しの方に役立つ山形の物件情報サイトです。豊富な登録数の中から“借りる”・“買う”など希望条件にあう不動産をエリア・沿線別・地図等から探すことができますのでぜひご利用ください!!





# 連載第33回 借りるときに知っておきたいこと

## 退去時に行うこと ■原状回復の具体例

住まいを退去したときの損耗等の修理費用等について、借主負担の場合、貸主負担の場合に分けて具体例を解説します。

### ポイント1 見た目が同じでも負担は異なる

見た目に同じような損耗等でも、その原因によって貸主、借主のいずれが負担するかは異なってきます。ここでは、具体的な事例に基づき、貸主負担、借主負担の違いを見ていきましょう。

#### ■貸主負担、借主負担はどこが違う？（一般的な例で、必ず当てはまるとは限らない）

※賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（東京都）、原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（国土交通省）を元に作成

貸主負担	借主負担
<b>冷蔵庫跡の壁の黒ずみなど</b> 冷蔵庫の後部壁面にできる黒ずみ、いわゆる電気ヤケは通常の使用をしていても発生するものなので、貸主が負担します。同様にテレビの後部壁面の黒ずみも通常損耗と見なされ、貸主の負担となります。	<b>冷蔵庫下のサビ跡など</b> サビを放置したために跡が残ってしまった場合には、借主が適切に対処しなかったことも原因と考えられるので、借主が負担します。
<b>カーペットの家具跡など</b> 家具を設置したことで床、カーペットがへこんだり、跡が付いたりした場合、室内に家具を置くのは通常の生活に必要なので、通常損耗とされ、貸主の負担になります。	<b>フローリングの傷など</b> 引っ越し作業やキャスター付きの椅子などを引きずって付いた傷やへこみなど、借主が注意していれば防げたであろう損耗等については、借主の負担となります。同じように、飲み物などをこぼしたことで発生したシミ、カビについても、借主が適切に対処しなかったことが原因と考えられるので、借主の負担となります。
<b>画びょう、ピン等の穴など</b> 下地ボードの張り替えが不要な程度のものであれば、通常損耗と見なされ、貸主負担となります。	<b>くぎ穴、ねじ穴など</b> 下地ボードの張り替えが必要な程度の穴になると、通常の使用を超えたものと見なされ、借主負担となります。
<b>タバコのヤニ</b> 清掃で除去できる程度であれば通常損耗とされ、貸主の負担となります。ガスコンロ置場や換気扇の油汚れなども同様に、清掃で除去できる程度であれば通常損耗と見なされます。	<b>タバコのヤニ</b> 清掃で除去できないほど汚れている場合には、通常損耗とは言えず、借主の負担となります。ガスコンロ置場や換気扇の油汚れなども同様で、手入れが悪く油汚れが付着したと判断される場合には借主の負担になります。
<b>畳、クロスの変色など</b> 日照など自然現象によって起こる畳の変色、壁や天井のクロスの変色については通常損耗と考えられ、貸主の負担となります。	<b>結露によるカビ、シミなど</b> 結露の発生自体は借主の責任によるものではないものの、結露を放置したことによってカビ、シミが拡大したと考えられる場合は、通常の使用を超えるものとして借主の負担となります。
<b>そのほか、貸主負担とされるのは、</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 専門業者によるハウスクリーニング（借主が通常の生活、清掃を行っていた場合）</li> <li>• トイレの消毒</li> <li>• エアコン設置による壁のビス穴、跡など</li> <li>• フローリングのワックス掛け</li> <li>• 破損等はしていないが、次の入居者確保のために行う網戸の張り替え</li> <li>• 機器の耐用年数到来、経年劣化による自然損耗の結果としての設備機器の破損、使用不能</li> <li>• 特に破損等はしていないが、次の入居者確保のために行う畳の裏返し、表替えなどが挙げられます。ただし、いずれも契約内容や使用状況によって異なるので、個別に貸主・借主との間での協議が必要です。</li> </ul>	<b>そのほか、借主の負担とされるのは、</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 風呂やトイレ、洗面台の水垢やカビなど、使用期間中に清掃や手入れを怠った結果、汚損が生じたもの</li> <li>• 他に傷をつけない手段があったにもかかわらず、天井に直接つけた照明器具の跡</li> <li>• 子どもやペットがつけた柱の傷や落書きなどが挙げられます。</li> </ul>

### ポイント2 借主の負担する範囲は？

畳に焼け焦げを作ってしまった場合には、借主に責任がありますから、畳を交換する費用を負担することになります。しかし、和室で1枚だけ畳を変えると、色が違ってしまって見た目が悪いという問題が生じます。その場合、借主はどこまでを負担すればよいのかは判断に悩むところです。

国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」では、このような場合を想定し、原状回復は、毀損等の補修工事が可能な最小単位を基本とするとしており、畳であれば原則は1枚単位、壁のクロスは1㎡単位、ふすまは1枚単位、柱は1本単位などとしています。その他、負担の単位を表示できないものもありますから、詳細についてはガイドラインを参照してください。

注：「借主負担DIY」賃貸借契約の場合は、認められたDIY実施部分については、原状回復の義務が免除されます。

# 不動産無料相談

令和7年 2月  
3月  
4月



## 地区相談会のご案内 ※完全予約制

より地域に密着した“不動産に関する無料相談会”を各地区で開催しております。  
不動産取引に関する注意点やトラブルの相談など、どうぞお気軽にご利用ください。  
(開催日・開催場所は変更になる場合もあります。ご予約の際は各事務所までお問合せ下さい。)

### 山形地区

問 ☎023-642-8133  
※3日前まで要予約

- 2月22日(土) 宅建山形事務所
- 3月22日(土) //
- 4月26日(土) //

### 米沢地区

問 ☎0238-23-0001

- 2月18日(火) 宅建米沢事務所
- 3月11日(火) //
- 4月14日(月) //

### 長井地区

問 ☎0238-84-0667

- 2月20日(木) 宅建長井事務所
- 3月19日(水) //
- 4月17日(木) //

### 南陽地区

問 ☎0238-40-3880

- 2月19日(水) 宅建南陽事務所
- 3月19日(水) //
- 4月16日(水) //

### 寒河江地区

問 ☎0237-86-4341

- 2月24日(月) 宅建寒河江事務所
- 3月20日(木) //
- 4月23日(水) //

### 天童地区

問 ☎023-652-9070

- 2月25日(火) 天童東根村山合同事務所
- 3月25日(火) //
- 4月22日(火) //

### 東根地区

問 ☎023-652-9070

- 2月20日(木) 天童東根村山合同事務所
- 3月13日(木) //
- 4月17日(木) //

### 村山地区

問 ☎023-652-9070  
※2日前まで要予約

- 2月12日(水) 村山市・甌葉プラザ
- 3月12日(水) //
- 4月9日(水) //

### 新庄地区

問 ☎0233-29-7333

- 2月28日(金) 宅建新庄もがみ事務所
- 3月28日(金) //
- 4月25日(金) //

### 鶴岡地区

問 ☎0235-24-8846

- 2月19日(水) 宅建鶴岡事務所
- 3月19日(水) //
- 4月16日(水) //

### 酒田地区

問 ☎0234-26-4420

- 2月18日(火) 宅建酒田事務所
- 3月11日(火) //
- 4月8日(火) //

2025年(令和7年)1月発行

■発行/公益社団法人山形県宅地建物取引業協会・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部

■発行人/高橋 一夫 ■編集人/阿部 正彦

■所在地/〒990-0023 山形市松波1-10-1 山形県宅建会館

■電話/023-623-7502 ■FAX/023-642-7373 ■URL/<https://www.yamagata-takken.or.jp>