

賃貸住宅の
原状回復トラブルにご注意！

事例

4年間居住した賃貸マンションの契約を解除し、ゴミなど残さず掃除も丁寧にして、不動産業者立会いで明け渡した。その際、何も言われなかったので敷金は返してもらえなかった。ところが2週間後に敷金16万円のうち、ハウスクリーニング、壁のクロス張替え、鍵の交換などの原状回復費用が敷金では不足と4万円の請求書が届いた。納得できないと電話で伝えたが「契約書の特約条項にある」といい、聞き入れない。

消費者へのアドバイス

賃貸住宅の明け渡しに伴う原状回復について、敷金返還などの金銭的なトラブルが発生してしまいます。賃貸借契約が終了すれば借主は建物を元の状態に戻す義務があります。



この義務を原状回復義務といいますが、あくまで造作等の変更（棚の取り付け等）や借主の故意や過失、善管注意義務違反、その他通常の使用方法を超えるような使用による損耗に対して回復義務を負うというものです。ですから通常の住まい方、使い方をしている発生する損耗や汚損について原状回復義務はなく、それらの補修や修繕にかかる費用は家賃に含まれていると考えられています。

このようなトラブルを未然に防ぐためには

- ① 契約書をよく読む（「特約」には注意が必要です）
 - ② 入居時は貸主または不動産業者立会いで、部屋をチェック、使用前の損耗状況を写真に撮る等で記録しておく
 - ③ 退去時も双方の立会いでチェック、修繕の不要または修繕必要箇所と費用負担者を確認する
- ※国土交通省作成「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に負担区分、負担割合、負担対象範囲の考え方が示されています。

相談先

秩父市消費生活センター

毎週月～金曜日（祝祭日はお休み）
午前9時～正午、午後1時～4時
☎ 25-15200

森林の管理には
届出が必要な場合があります！

森林を所有することになった方、所有されている方は、次の場合に届出が必要となります。これは、適正な森林施業を確保し、森林資源の状況を把握するために設けられている制度です。

森林の土地の所有者となったとき

対象者 個人・法人を問わず、売買や相続等により森林の土地を新たに取得した方
期間 森林の土地の所有者となった日から90日以内
届出事項 届出者、前所有者の住所、氏名、所有者となった年月日、所有権移転の原因、土地の所在場所・面積・用途等
※添付書類として、登記事項証明書または土地売買契約書の写し、土地の位置を示す図面が必要です。
提出先 取得した土地のある市町村に届出をする必要があります。秩父市内の土地を取得した場合は、市役所森づくり課または吉田・大滝・荒川総合支所地域振興課へ提出してください。

☎ 森づくり課 ☎ 22-2369

※水源地域に指定されている土地の売買等をする場合には、30日前までに、県への届出が必要です。水源地域の区域は、県のHPでも確認できます。

☎ 県秩父農林振興センター林業部 ☎ 24-7215

立木を伐採するとき・土地の形質変更（林地開発）をするとき

対象者 森林所有者等（自己の森林であっても必要）※伐採する（権原を有する）者と伐採後の造林をする（権原を有する）者が異なる場合は連名での届出となります。
期間 伐採を開始する日の30～90日前
届出事項 森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採樹種、伐採齢、伐採期間、伐採後の造林方法等
提出先 市役所森づくり課または吉田・大滝・荒川総合支所地域振興課
☎ 森づくり課 ☎ 22-2369
※森林で1haを超える土地の形質の変更（林地開発）をする場合や、保安林内で立木の伐採や土地の形質の変更等をしようとする場合は、県の許可等が必要です。
☎ 県秩父農林振興センター林業部 ☎ 25-1312