

退去時のトラブルを回避するための 退去マニュアル

日本への帰任や他の地域への転任などで退去が決まりましたら、まずは住宅サポートデスクまでお知らせください。

退去する際に一番重要なのは、「入居した時と同じ状態で退去引渡しを行うこと」です。退去時に不必要なトラブルが起こらないように準備をして気持ちよく退去できるようにしましょう。また、退去はユーティリティの解約なども含め思いのほか時間がかかったりすることもあります。余裕を持ってスケジュールを立てることを心がけましょう。

退去の流れ

①リダック住宅サポートデスクに連絡

退去日が決まりましたら、まずは住宅サポートデスクにご連絡ください。既に退去通知レターを貸主に提出した場合もお知らせください。



サービスについてご不明な点がありましたら、住宅サポートデスクまでお問い合わせください。

Relo Redac, Inc. 住宅サポートデスク（日本語）

TEL: 1-888-428-0770 受付時間：平日 9:00am～5:00pm（米国東海岸時間）

E-mail : expat@redacinc.com

②解約通知レターの提出

解約通知は口頭ではなく書面で契約書記載の通知期日までに貸主に通知する必要があります。解約通知レターの作成は下記ツールをご活用ください。また、郵送する場合は、Certified Mail や FedEx 等の受領確認ができる方法での送付をおすすめします。解約通知レターは貸主の手元に届いた時点で解約通知完了とみなされます。解約通知レターには返還敷金の小切手送付先を必ず明記しましょう。米国内に送付先の住所がない場合は、米国にお住まいのご友人または勤務先に相談しましょう。

解約通知レター作成ツール <https://kikoku.redacinc.com/CancellationLetter>

③引越業者、掃除業者への連絡

引越業者に荷物の総量を伝え、見積を取りましょう。赴任者の帰任時期は一定期間に集中する傾向があるため、引越業者が作業員を確保できるよう、退去スケジュールは早めに伝えましょう。

退去時の掃除が不十分だと、その掃除費用が敷金から差し引かれます。退去時に十分な掃除を行う時間が無い場合に備え、掃除業者からも見積を取っておきましょう。



<退去日の1ヶ月前まで>

④引越の手配

アパートメントやコンドミニアム等の集合住宅の場合は、引越日が平日に限られていたり、引越日のエレベーターに予約やエレベーター予約金が必要な場合があります。事前にご確認ください。引越日が確定したら貸主にも連絡しましょう。退去インスペクション（Move out inspection）の日時について貸主と調整することをおすすめします。なお、貸主が立会わない場合もあります。

⑤移転先の決定

リダックでは日本を始め、米国内および諸外国に拠点およびネットワークがありますので、次の物件探しに関しても、ぜひリダックにご相談ください。

⑥その他の手続き

帰国や住替え時には住所変更や解約手続き等が必要です。時間を要する場合がありますので、なるべく早めに手続きしましょう。

<退去日の1～2週間前まで>

⑦ユーティリティの解約

電話もしくはメールで、電気・ガス・水道・ゴミ収集等の公共サービスや、インターネット回線・ケーブルテレビ等の通信サービスを提供している会社へ連絡し、退去に伴う解約手続きを行います。解約時に名義を貸主に変更するために貸主の情報を確認されることもあります。貸主の情報は手元に用意しておきましょう。

※Japanese Assistance Network（JAN）が提供する電話通訳サービス「あんしんサービス」にご加入されているお客様は、解約手続きのサポートをご利用いただけます。詳細は、住宅サポートデスクよりご案内している「あんしんサービス」の情報ページをご参照ください。

<退去当日>

⑧退去インスペクション・鍵の返却

引越業者が荷物を搬出した後に、掃除が完了した状態で退去インスペクションを行います。「入居した時と同じ状態で引渡しを行うこと」が契約義務となりますので、入居インスペクションの記録と照らし合わせてください。また退去インスペクションと同時に部屋の隅々まで写真を撮ってください。返還敷金の控除額の妥当性を検証できるように、傷や汚れの写真も大切ですが、壁や床などにシミや汚れがない「きれいな状態」の証拠も残しましょう。

貸主が退去インスペクションに立会っている場合は、入居時からあった傷や汚れについては、入居インスペクションシートや写真などを示しつつ、入居中のテナント過失ではない旨を確認してもらいましょう。

最後に貸主が指定する方法で鍵の返却を行います。

<退去後>

⑨敷金受領

エリアや貸主によって異なりますが、通常 30～60 日で指定した住所に返還敷金の小切手が送られてきます。敷金を入金するまでは銀行口座は解約しないようにしましょう。退去から一定期間経過しても小切手が送られてこない場合は、貸主に敷金返却の状況を確認しましょう。



主な敷金（Security Deposit）トラブル

一般的な敷金の返却トラブルの要因となり得る事例をあげます。参考にしてください。

1. 解約通知の受領を確認しなかった

解約通知は、解約通知を送付済みであったとしても貸主がそれを認識していなければ成立しません。貸主の受領確認を怠り、後になって通知が受理されていないことが分かり、契約書に記載された事前通知の日数を満たしていないとなると、それを満たすまでの家賃を請求されることがあります。解約通知を送付した後は、必ず貸主がそれを受領したことを確認しましょう。

2. 内覧に協力しなかった

一般的に賃貸借契約書には、「テナントは内覧に協力する義務がある」という条項が含まれています。内覧に協力しなかった場合、次の入居者を探す機会を逸したという理由で敷金から控除される場合がございます。内覧には積極的に協力しましょう。

3. 退去時の掃除が不十分だった

テナントには「入居した時と同じ状態で退去引渡しを行う」という原状回復義務があります。契約期間中に発生した汚れや不具合はテナントの責任になるため、掃除が不十分だとその費用が敷金から差し引かれます。入居時のインスペクションシート（Inspection Sheet）や写真の記録をもとに物件の状態を確認し、徹底的な掃除を行いましょう。退去時に十分な掃除を行う時間がない場合は、掃除業者の利用をおすすめします。

4. 退去日までにテナント責任で行うべき修理が完了しなかった

退去日までに修理が完了しなかった場合、修理費用が敷金から差し引かれます。一旦退去してしまうと、修理費用の妥当性や修理の実施有無の確認が難しくなります。原状回復義務として行う必要のある修理は、必ず退去日までに完了しておくようにしましょう。

5. 原状回復義務を理解していなかった

テナントの故意・過失に関わらず、入居の時に無かった損傷・汚損があった場合は、原状回復が完了したとはみなされません。原状回復を怠ると、その回復費用が敷金から差し引かれます。入居時のインスペクションシートや写真の記録をもとに物件の状態を確認し、正しい原状回復を行いましょう。

原状回復の対象の例

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| ・壁についた手垢・いたずら書き | ・エアコンのフィルターのホコリ |
| ・床・カーペットのシミ・汚れ・傷 | ・切れた電球 |
| ・キッチン周りの油汚れ、カウンターの傷・こげ | ・誤った利用方法による付帯設備の破損 |
| ・バスルームなど水周りのカビ・水垢 | ・追加設置したシャワートイレ・壁掛けテレビ |
| ・ペットやタバコの臭い | ・私物やゴミの放置 |



6. 鍵を正しく返却しなかった

退去時は合鍵も含め入居時に受領した本数の鍵を返却します。鍵を紛失した場合は、鍵の費用のみならず鍵本体の交換費用も含め、請求されます。また退去時に鍵を返却しなかった場合は、明け渡しを行っていないと判断され追加家賃を請求させる場合もあります。鍵は確実に退去当日に返却しましょう。

7. 敷金の返金先を正しく伝えていなかった

小切手の送付先がきちんと把握できていない事を理由に、貸主からの小切手送付が滞ることがあります。解約通知レターに小切手の郵送先を明記し、解約通知受領の確認を行う際にもこの事もしっかり伝えておきましょう。



退去時クリーニングのチェックリスト

掃除をする際は、使用する洗剤・道具は、対象物の素材に合ったものを利用しましょう。掃除方法が分からない場合は、貸主に相談することをおすすめします。ひどい汚れやデリケートそうな素材があれば、専門業者に相談しましょう。

キッチン

ホコリ、油汚れ、こげ等はきれいになっていますか？

チェック箇所	<ul style="list-style-type: none">・ガスコンロ・キッチン家電（オープン、電子レンジ、冷蔵庫、食器洗浄機等）・換気扇・キッチンカウンター・キャビネットの中・ドア・シンク
--------	---

バスルーム

水垢、カビは残っていませんか？

チェック箇所	<ul style="list-style-type: none">・浴槽、シャワー、シャワードア・洗面台、鏡・トイレ
--------	---

リビング、ベッドルーム、階段、ガレージ、地下室

ホコリや汚れは残っていませんか？

チェック箇所	<ul style="list-style-type: none">・ブラインド、窓、窓枠、網戸・床、カーペット・冷暖房器具（本体、フィルター、排気口）・ドア・電球の傘、シーリングファン・クローゼットの中
--------	---

その他

- ・切れている電球は交換し、カバーもきれいに拭いておきましょう。
- ・洗濯機の中の洗剤の残りなどは拭き取り、乾燥機の綿ぼこりも取り除きましょう。
- ・私物やゴミを処分しましょう。



その他手続き

退去にあたっては、ユーティリティの解約以外にも様々な手続きが必要となります。以下を参考にその他手続きも忘れずに行いましょう。最新情報や手続きの詳細については、ご自身で関係機関に確認をお願いします。

1. 郵便物転送申込

米国内転送の場合は、郵便局（USPS）のウェブサイトで郵便物転送を申し込みます。手続き後 1 年間は転送が可能です。

2. 運転免許証や車の登録住所変更手続き

住所変更の手続きは州によって異なるので、各州の免許センター（例：DMV）のウェブサイトを確認しましょう。

3. 在留届変更手続き

各エリア管轄の日本大使館・総領事館に住所変更を届け出る必要があります。住所変更はウェブサイトでも手続可能です。

<https://www.ezairyu.mofa.go.jp/RRnet/>

4. 銀行の手続き

銀行により住所変更手続きの方法が異なりますが、通常ウェブサイトにて住所変更が可能です。詳しくは直接銀行にお問い合わせください。

帰任などに伴う口座閉鎖の場合、帰国後に返還敷金の小切手の入金や、ユーティリティやクレジットカードの最後の支払いに使用する場合があります。閉鎖のタイミングご注意ください。手続きについては、直接銀行にお問い合わせください。

5. 保険

自動車、テナント、アンブレラ、医療等の各保険の住所変更や解約はご利用の保険会社及び代理店に確認しましょう。

