

退去時の敷金回収トラブルを最小限にするための インスペクション（Inspection）マニュアル

入居の鍵を受け取ったあと、物件の状態を確認するのが「インスペクション」です。Walk-through といわれることもあります。鍵がきちんと施錠されるかに始まり、ドアの建付け、トイレの流れ、窓のブラインドの状態、カーペットの汚れ具合、ガレージのドアの開閉など、物件の状態を細かくチェックします。また付随の電化製品の作動状況なども確認します。インスペクションのやり方は物件によって様々で、時間を設定して貸主側とテナント側の両者立会いでやるケースもあれば、インスペクションの話すら出ない個人貸主などもいます。また大型アパートなどでは、指定のインスペクションシートがあり、立会いがある場合もあれば、入居後にテナントが自分で記録して提出するという流れの場合もあります。このときに見つけた不具合で修理が必要なものは、いつまでにどのように修理してもらうのかを貸主側と合意していくことが理想的です。

ご入居後、実際に住み始めてから発見する不良箇所などもありますので、必ずご自身の責任にて物件の状態をご確認ください。ご入居後の不良箇所は即座に貸主に書面にて通知することが大切です。（契約書に入居後の通知期日が記載されている場合もございますのでご確認ください。）

インスペクションは入居時だけでなく退居時にも行います。退居時の物件の状態が入居時と比べてどう変わったのか、破損や磨耗、汚れ、掃除の状況などをチェックし、テナント側の責任によるものなのかなどの原因や、必要なメンテナンスについて確認して記録します。入居時に使用したインスペクション用紙に退居時のコンディションを記入していきます。

入居時のインスペクションをきちんと行い、記録を残しておくことは退居時の敷金（Security Deposit）の返還交渉にも大きく影響します。インスペクションシートや写真などで入居時の物件の状態を必ず記録するようお願いします。

インスペクションの進め方

用意するもの

- ・賃貸借契約書（Lease Agreement）
- ・インスペクションシート（Inspection Sheet）
- ・筆記用具
- ・カメラ

アパートなど物件によっては、独自のインスペクションシートを用意しているところがあります。その場合は指示に従って進めてください。貸主側からインスペクションシートの提供がない場合は、当マニュアル添付のものをご利用ください。インスペクション時には、写真を撮っておき、修理依頼のための説明や退居時に「入居時と同じ状態である」との証拠として利用します。インスペクションシートや写真撮影のポイントについては後述の説明をご参照ください。



手順

- ① インスペクションシートに住所、テナント名を記入する
- ② インスペクションシートに物件情報から、家屋のタイプ、部屋数地下室の有無等を確認し記入する
- ③ 物件の正面玄関から、順に各部屋の状態を見て確認、必要に応じてドアの開閉のチェックなどを行う
- ④ インスペクションシートの各項目に該当しないものは「N/A」、該当又は存在するものには「○」と記録する
- ⑤ 各部屋の状態に不具合や問題があれば、その不具合の証拠となるように写真撮影をし、インスペクションシートにコメントを書く
- ⑥ インスペクションが終了したら内容を確認し、貸主側の立会いがあった場合には貸主側にもサインをもらっておくのが理想です。サインをもらえない場合でも証拠として貸主側にもコピーを提出しておきます。（郵送の場合は Certified Mail にて送付。その他 E-mail 等送った証拠が残る方法でお送りください。）
- ⑦ インスペクションシートは、退居の際の敷金（Security Deposit）回収交渉で必要になりますので、必ず保管していただくとともに、住宅サポートデスクへもコピーをお送りください。

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

チェックポイント

- ・床、壁、柱のキズの有無（前のテナントによる画びようなどの穴があれば必ず残しておく）
- ・カーペットや壁紙の染みや汚れ、ペイントのはがれなど
- ・電化製品など設備についた傷や汚れ、および作動状況の確認
- ・ドア、窓、ブラインドなどの開閉
- ・照明器具の点灯具合
- ・水まわりの確認（トイレの流れ、台所、シャワーなどの水圧、温度、蛇口の閉まり具合など）

インスペクションシートの記入方法、写真撮影のコツ

汚れ、破損、不具合は出来るだけ具体的に（傷や染みであれば大きさなど）詳しく記入してください。該当のキズなどは写真を撮っておきます。写真は陽光の具合などにより認識しにくい場合があるので、角度を変えて数枚撮影しておきましょう。また、どの部屋のどの部分なのかが分かるようにしておくこともポイントです。

キズなどの該当箇所の撮影はもちろんですが、細かい傷などで入居時には問題にならなかった項目が退居時に議論になることもあります。入居時の状態を細かく写真を取っておいてください。入居時からの変化が議論になった際に役に立ちます。

また、入居インスペクションの時には気がつかなかった問題点が、入居して生活を始めてみると見えてくることが多いのも事実です。

その際には手遅れとあきらめず、記録をとって貸主側に書面にて連絡してください。



Move-in/Move-out Inspection Sheet

※インスペクションは入居時だけでなく、退去時にも行ってください。

入居時に比べて物件の状態がどう変わったか、損傷や汚れがないか、掃除はできているかなどをチェックし、原状回復ができるかを確認しましょう。

原状回復ができずに退去すると敷金の返還額に影響します。トラブル防止には「入居時の現状維持」と「不具合の報告」というテナント義務を守りましょう。

Type:	Single Family House Apartment Other		
Basment:	Finished	Unfinished	
Address:			

Tenant Name:	
Landlord Name:	
Memo:	

Move-in (入居時)

Check Date:			
Inspected by:			
Acknowledged by:			
Acknowledged by:			
New paint:	<input type="checkbox"/> Yes	<input type="checkbox"/> No	
Carpet :	<input type="checkbox"/> Brand new carpet	<input type="checkbox"/> Professionally cleaned	
	<input type="checkbox"/> bloom cleaned	<input type="checkbox"/> no carpet	
Memo:			

Move-out (退去時)

Check Date:			
Inspected by:			
Acknowledged by:			
Acknowledged by:			
Memo:			

Entrance

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Lock				

Entrance

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Lock				

Living Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Window				

Living Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Window				

Dining Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				

Dining Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				

Kitchen

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Appliances				
Window				

Kitchen

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Appliances				
Window				

Powder Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				

Powder Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				

Bath Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Window				

Bath Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Window				

Bed Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Bath/Shower				

Bed Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Bath/Shower				

Bed Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Shower				

Basement

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
W/D				

Garage

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				

Other

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#

Other

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#

<貸主側がとくに細かくチェックする点>

キッチン・バスルームの水まわりの汚れ。キッチンのカウンタートップの傷。ストーブトップ、オープンの油汚れ。窓や壁などの手垢。カーペットのシミや臭いなど。

Bath Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Window				

Bath Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Window				

Bed Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Bath/Shower				

Bed Room

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
Shower				

Basement

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				
W/D				

Garage

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#
Door				
Floor				
Wall				

Other

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#

Other

Item	OK	Not OK	Comment	Picture#