

週刊住宅

オーナー・投資家



管理会社が携わっている業務の中で、借主と最ももめる可能性が高い業務のひとつが退去時の精算だ。借主は敷金を1円でも多く返してほしい。貸主側からするとリフォーム費用がかかるのだから1円でも多く負担してほしい。双方の考え

33

原状回復トラブルの防ぎ方

を聞いたことがある。

確かに賃料の督促業務と違い、家賃をいくら払ってくださ、更新料をいくら払ってくださ、というよう

うな明確な答えはない。退去時の室内の汚れ具合は人によって千差万別だし、入居中に何かしら貸主や管理会社に対する不満などがあ

に返金していたので貸主のリスクも軽減できていたが、その敷金がないのだから、追加で借主へ請求することになる。

引越して出て行く部屋に対してお金を払うのは気分が良くない、という借主の気持ちも確かに分かる。国土交通省の原状回復カ

らいいか。答えは単純だが、ガイドラインを順守すれば良い。これだけインターネットが普及している今、借主も簡単に情報を得られるし、ガイドラインの存在を知っている借主も増えてい

る。本来、ガイドラインは借主だけではなく貸主側の主張の根拠ともなるのだから、

契約時に負担割合を明確化

納得するまで契約書を読み合わせ

った場合、それを引き合いに自分の費用負担の値引き交渉をする借主もいる。

さらに、近年の敷金ゼロ物件がトラブルに拍車をかける。首都圏の場合、賃貸契約において平均して賃料の1カ月〜3カ月の敷金を貸主に預けていた。退去時

の借主負担はその敷金から精算し、残った敷金を借主に返金していたので貸主のリスクも軽減できていたが、その敷金がないのだから、追加で借主へ請求することになる。

イドラインによると、居住年数で借主負担割合も減価償却し、最終的には借主負担が1円になる。極端な例として10年住めば借主負担は1円といことだ。意外

とこの事実を知らない大家さんが多く、退去時のトラブルの原因になっている。では、トラブルにならないようするにはどうした

ら、堂々と順守し、その通りに費用負担を明確化すれば良いのだ。

当社では賃貸契約時に必ず来店していただき、借主の面前での契約書の読み合わせを徹底している。たとえ仲介業者が借主を紹介してくれたとしても、必ず当社にお越しください。そして契約内容を細かく説明

し、納得していただいた上で契約してもらおう。

もちろん、その時に退去時の借主負担や特約についても確実に説明する。まれに理解いただけない借主の場合は契約しないこともあ

る。こうすると契約手続きだけで1件当たり1時間以上かかるので、大事な契約を仲介業者に任せ切りにする管理会社が多い。

当社では入り口で時間をかける分、結果として入居中や退去時のトラブルが減り、出口が楽になった。国土交通省のガイドラインの目的も同じである。そもそも原状回復の問題は出口の問題と捉えがちであるが、入り口の問題と捉えることがトラブルの未然防止に効果的なのだ。

小山裕美 (CFネットプロパティマネジメント事業部)

ある首都圏の管理会社が集まる会の席で、退去精算の交渉業務を任せると社員が退職してしまつ、トラブルだらけで精神的にも嫌になつてしまつ、という話

が相反するのだからめまろが起きるのは必然であろう。

さらに、近年の敷金ゼロ物件がトラブルに拍車をかける。首都圏の場合、賃貸契約において平均して賃料の1カ月〜3カ月の敷金を貸主に預けていた。退去時

の借主負担はその敷金から精算し、残った敷金を借主に返金していたので貸主のリスクも軽減できていたが、その敷金がないのだから、追加で借主へ請求することになる。

イドラインによると、居住年数で借主負担割合も減価償却し、最終的には借主負担が1円になる。極端な例として10年住めば借主負担は1円といことだ。意外

とこの事実を知らない大家さんが多く、退去時のトラブルの原因になっている。では、トラブルにならないようするにはどうした

ら、堂々と順守し、その通りに費用負担を明確化すれば良いのだ。

当社では賃貸契約時に必ず来店していただき、借主の面前での契約書の読み合わせを徹底している。たとえ仲介業者が借主を紹介してくれたとしても、必ず当社にお越しください。そして契約内容を細かく説明