

退去時のしおり



～ お住まい退去の際の心得 ～

ジャパクラブ
March, 2021



退去決定～デポジット返金までの流れ

(1) 退去通知：大家さん、弊社へ退去日の連絡

(2) 室内インスペクション：借借人、大家、弊社の三者で室内の状態の点検

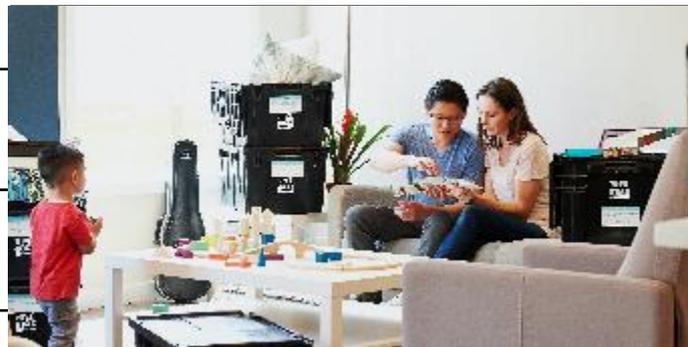
(3) 引越し業者・レンタル家具業者の手配
/ 管理事務所へ、引越しの事前連絡

(4) 各種サービスの解約（電気、ガス、水道、電話、インターネット、TVなど）

(5) 鍵、駐車場カードなどの返却 / 円満退去の承認レターの受領

(6) デポジット返金

*** 付録



(1) 退去通知

大家へ退去通知メールを送付してください。その際、弊社へもコピーを入れてください。

- * 退去通知レターは、弊社よりお送りする「解約サンプルレター」をご参照ください。
レターには、デポジット返却用の銀行口座情報も入れる必要があります。
- * 退去の2か月前までに大家へのメール連絡をお願いします。
(大家によっては2か月よりもっと以前に連絡が必要です。詳細は契約書をご確認ください)
- * 最終の月の家賃は、日割りにすることはできません。2～3日入り込むだけでも、1ヶ月の家賃支払いが必要です。
デポジットを最終月の家賃と相殺することも不可です。

(2) 室内インスペクション

原状復帰のチェックのために、借借人、大家、弊社の三者で日にちを設定し荷物搬出後に、物件を詳細に調べます。

- * 入居時に受け取っている「備品リスト」(Inventory List)を基に、両者で破損・不足品等がないかチェックします。
- * 事前に徹底して清掃し、家具の配置は元に戻しておくなど、原状復帰を心掛けてください。

原状復帰義務とは……

お部屋を入居時と同じ状態に戻して退去するという原則です。

お手持ちの「入居時のチェックリスト」を基にチェックします。

- ① まず、大掃除
- ② 必要によって、修理

不具合箇所がある場合は、事前に大家にお知らせください。

修理は、ご本人でやることも考えられますが、弊社が代行する、もしくは大家に依頼すると、費用は若干高くなるものの、煩わしさを回避できます。

※自然劣化か(大家負担)、使用によるものか(借借人負担)を明確にするため、話し合いが必要です。



(2) 室内インスペクション(前ページからつづき)

*「入居時のチェックリスト」、入居時の写真やメモ等を参考に、入居時からあった汚れ・損傷については退去者の責任ではない事を大家に認識してもらいます。

賃貸している間に発生した汚れや不具合は、基本的には退去者の責任となります。
借入人の過失・故意による破損・汚れは、借入人の支払い負担が発生します。

* 修理が必要と思われる部分については、大家に報告して相談の上、済ませておく、または、その修理見積もり額の合意をしておく事が大切です。

* 退去者が清掃されても、一般的には大家が専門業者に再度清掃依頼しますので、その費用を請求されることが多いです。

このインスペクションの結果が、清掃・修理費用などの査定の基となり、デポジットの返金額に影響します

その他、退去日までの準備

(3) 引越し業者・レンタル家具業者の手配

引越し業者、レンタル家具の搬出業者などと予定を調整をします。

管理事務所へ、引越しの事前連絡

引越し業者が来る場合は、事前に管理事務所に通知が必要です。

マンションによっては、「エレベーターの予約・使用料」が必要な場合があります。

また、入居時と同様に5,000ペソの小切手をギャランティーとして預ける必要があります。

(エレベーターや建物に損害を与えなければ、作業終了時に返却されるのでご心配は無用です)

(4) 各種サービスの解約 (電気、ガス、水道、電話、インターネット、TVなど)

水道・電気・ガスは、大家の名義になっていることが多いので、解約の必要はありません。

インターネットをご自身名義で契約されている場合は、退去日に機材をプロバイダーオフィスに持参し、解約手続きをします。この際、「解約および支払いペンディングがない」という解約レターを受け取ります。

電気、ガス、水道については、支払い済みの過去の全ての請求書を大家に渡します。

(5) 鍵、駐車場カードなどの返却

・家具を出した後に最後の清掃をし、退去時の最終チェックをします。

入居時に受け取っている、鍵・ゲートカード・ガレージオープナーなどは、退去日当日にすべて、大家から言われている方法で返却します。

封筒に入れて、大家・大家の代理人(エージェント)・管理事務所に直接返却する場合、FedExなどで大家の指定した住所へ送付する場合、室内のテーブルの上に置いておく場合(自動ロックの部屋)などがありますので、返却方法は事前に必ず大家に確認して下さい。

紛失している場合は、予め支払いをするか、デポジットより差し引かれます。

円満退去の承認レターの受領

これを以って、賃借人の退去確認とします。

(6) デポジットの返金

契約書には60日以内とありますが、半年かかるケースもあります。弊社ではデポジットが返金されるまでアテンドさせていただきます。



CONTACT

ジャパクラブ



お問合せは下記までお気軽にどうぞ。
ジャパクラブ住宅サポートデスク

TEL : +52 55-5812-2414

CEL : +52 55-5106-0503 (河上)

メールアドレス : japanclubmexico@gmail.com

LINE : kakakumex

※「ジャパクラブ」は、
Corporación K & M Internacional, SA de CV の屋号です。



① 清掃が不十分

② 修理費の発生

③ 次のテナント候補の物件下見に非協力的



① 清掃が不十分

退去時チェック前には、念入りの掃除が必要です。(特に、メイドがいなかった单身男性の部屋は要注意!)
賃借人が清掃した後、一般的には大家が専門業者に再度清掃依頼しますので、
費用を請求されることが多いです。

清掃のポイント

※ 強すぎる洗剤は、傷・ハゲの原因となるため、
ソフトなものを使用し、金属たわしなどは使用しない

浴室：

- ・ 石鹸汚れ、カビなどは、専用洗剤で除去します。
- ・ シャワー室のガラスドアが摺りガラスのように汚れている場合は、ドアの取り換え費用を請求されます。
(平素より女中さんに、ガラスをゴムワイパーのようなもので水滴を取ることをしてもらう必要があります)
- ・ トイレの便器の黄ばみも、特別の洗浄液を使用して拭き取っていただきます。

オープン・ガスレンジ：

- ・ 黒い油汚れ・焦げ跡を落とし、ブロイラートレイも必ずきれいにします。
- ・ オープンは、専用クリーナーを使用し、油汚れなどが残っていないようにします。
※ 但し、self-cleaningのオープンには、洗剤は一切使用しないで下さい。内部の特殊なコーティングが
洗剤によって溶かされてしまうことがあります。
- ・ 換気扇も、油汚れを落とします。

壁・天井：

- ・ 壁の汚れは、消しゴムなどで消えない場合は、ペイント代を請求されます。
- ・ 壁・天井の汚れが自然劣化かどうかは、ケース・バイ・ケースです。問題になりがちな点です。

カーペット：

- ・ カーペットの汚れは、素人が落そうとして却って悪化させる事があるので、専門業者に相談する方が安心です。
- ・ 漂白剤等の薬品はカーペットの土台までも駄目にしてしまうので、絶対に使用しないで下さい。カーペットの全取替えになりかねません。

② 修理費が発生

賃借人には、賃貸中に壊したり、傷つけたりした物を修復する「原状復帰」の義務があります。

修理費が発生しやすいもの

※ 修理費が発生しやすいので、ご留意いただきたい物の例です。

キッチンカウンター：

普段から敷き板を置くなどして、包丁の刃跡、焼け焦げなどをつけないような注意が必要です。

浴室：

- ・ タイルの剥がれ、天井からの水漏れなどの構造的な問題は、発見時に直ぐに大家に連絡する義務があります。
- ・ ウォシュレットの設置、取り外しは、器具や壁を傷めることがありますので、大家の承諾の元、専門業者に依頼しましょう。

その他の水周りの問題：

- ・ 目地(grouting)、コーキング等の亀裂、剥がれも修理が必要になることが多いです。

※ キッチンのカウンターの破損、ソファの穴、センターテーブルなどは、全部を取りかえる事になり、費用も大きくなりがちです。

※ 親切心から賃借人が手を入れると、却って問題になることもあります。

③ 次のテナント候補の物件下見に非協力的

賃貸契約には、「借入人の退去の1ヶ月前から、次のテナントを探すために、物件の下見に協力する事に合意する」との項目が入っています。

『仕事や外出が多いので・・・』と協力を拒まれるケースも見受けられますが、協力をしないと、大家から「次のテナントを探すチャンスを逃がした」との理由で、デポジットの返金額に影響することがあります。