

解約の手引き

借主様解約用



株式会社 **リロケーション・ジャパン**

《東京》

〒160-0022 東京都新宿区新宿4丁目2番18号 新宿光風ビル3階
管理サービスユニット

《大阪》

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田2-1-22 野村不動産西梅田ビル3階
大阪管理サービスユニット

《名古屋》

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内1-16-15 名古屋シミズ富国生命ビル8階
名古屋留守宅サービスユニット

ご挨拶

拝啓

ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。
平素は弊社の賃貸物件を御利用いただき、心より御礼申し上げます。

本手引書は解約にあたって、今後のスケジュールや業務説明、合わせて借主様にご留意頂きたい点をまとめたものです。

本手引書をご高覧頂き、今後の手続に関して何卒ご理解賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬具

目次

- ・はじめに
- ・ 図解 ご退去から敷金精算までのスケジュール
- ・ F A Q (よくあるご質問)
- ・ 鍵の返却方法について / その他ご注意事項について
- ・ ご物件解約に伴う火災保険解約の手続きのご案内
- ・ 金銭精算について
- ・ 残置物(置き残した物)撤去費用・その他費用について

◇ ご退去時にご対応いただくこと

◆鍵全てご返却 (コピーした鍵含む)

◆鍵は、追跡可能な手段（宅配便・レターパック等）で返却をお願いいたします。

【鍵ご返却先】

東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県にお住まいの方

《東京》

〒160-0022 東京都新宿区新宿4丁目2番18号 新宿光風ビル3階
株式会社リロケーション・ジャパン 管理サービスユニット

大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県にお住まいの方

《大阪》

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田2-1-22 野村不動産西梅田ビル3階
株式会社リロケーション・ジャパン 大阪管理サービスユニット

愛知県・岐阜県・三重県にお住まいの方

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内1-16-15 名古屋シミズ富国生命ビル8階
株式会社リロケーション・ジャパン 名古屋留守宅サービスユニット

誠に申し訳ございませんが、郵送料は借主様にてご負担いただけますようお願い致します。



解約時に必要な情報をまとめました。

手続きに合わせ、ご確認をお願いします。

ご質問が多い内容

解約時のスケジュールは？

解約日変更はできますか？

退去時の立会はありますか？

退去時清掃は必要？

引越時の傷はどうすればいいですか？

査定作業とは？

敷金はいつ頃精算されますか？

退去時の金銭精算とは？

最終月の家賃はどのようになりますか？



忘れやすい手続き

家財の置き残し・・・

変更した設備・・・

浄化槽清掃・・・

電気・ガス・水道などの使用中止・・・



●ご退去から敷金精算までのスケジュール

目安	借主様	ご注意／ご確認事項
退去  	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; background-color: red; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">解約日/ご退去</div>  </div>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 家財等の置き忘れがないようにお願いします。 <input type="checkbox"/> 取り扱い説明書等の書類は持出さないようにご注意ください。 <input type="checkbox"/> 万が一引越し時に建物に傷をつけてしまった場合は御連絡ください。 原則費用の請求行為は、借主様と引越会社様にて直接行っていただきます。
退去後翌日	<div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; background-color: red; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">鍵発送</div>  </div>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 鍵は、書留郵便若しくは宅配便にてご返却下さい。 ※簡易書留はポストではなく、郵便局窓口からお出し下さい。
鍵到着後 1週間程度	 <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; background-color: lightblue; padding: 5px; display: inline-block;">室内確認 (査定)</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 弊社にて退去後の室内をデジカメで撮影しチェックします。
室内確認後 1週間程度 	 <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; background-color: lightblue; padding: 5px; display: inline-block;">退去報告書 作成／発送</div>  <div style="border: 1px solid red; border-radius: 10px; background-color: red; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">退去報告書 到着</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 弊社にてご入居前のVTRと退去後の状況と比較し報告書を作成いたします。金銭にかかわる大切な業務ですので、お時間をいただく場合がございます。 <input type="checkbox"/> 報告書がお手元に届きましたら、ご確認下さい。問題がなければ、ご署名ご捺印いただき、ご返送下さい。
査定書到着 から約2週間程度 	 <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; background-color: lightblue; padding: 5px; display: inline-block;">精算処理</div>   <div style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; background-color: orange; color: white; padding: 5px; display: inline-block; width: 100px;">敷金精算</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 敷金精算は貸主様のご同意も必要です。原則敷金精算するには、双方の合意が必要になります。ご了承下さい。 <input type="checkbox"/> ご同意いただいた、退去報告書到着より2週間前後でご指定の口座へ、お振込みさせていただきます。 <input type="checkbox"/> 退去状況によっては、お振込みする金額がない場合がございます。また、査定金額が敷金以上の場合は不足分を御負担いただく場合がございます。

敷金精算まで約一ヶ月です。

※上記スケジュールはあくまで目安に過ぎません。建物の大きさ・損傷度合い・所在地・時期によっても前後します。何卒ご了承をお願い申し上げます。



ご質問事例

退去前編

Q. 一度伝えた解約日の変更はできますか。

A. 借主様より解約通知を頂いた後、貸主様に解約通知を行います。解約通知受領後の解約日変更はできません。この点をご理解頂いた上で手続きを進めて頂くようお願い致します。



【チェック】

解約日の変更受付はしていません。

借主様から解約通知が届いた段階で、貸主様へのご送金、借主様への最終引落手続きを行います。

また解約日の受付後は入居者募集手続きが開始されます。

(入居予定者が決まっている場合は、入居日の確定がなされます。)

また、貸主様のご物件に戻ることも御座います。

よって解約通知後の変更はご遠慮いただいておりますのでご理解をお願いいたします。



Q. ケーブルテレビの配線/インターネット回線の撤去に立ち会ってもらえますか。

A. ご入居後、インターネット環境を整える為に既存電話回線等を変更している場合は、現状に復旧してからご退去下さい。仮に変更せずにご退去し、後で判明した場合は、復旧に必要な費用をご請求させていただく事になります。また、回線取外しの立会いは借主様にてお願い致します(即日対応できない場合が多いのでお早めにお手配お願い致します。)

※弊社では代理での立会いは行っておりません。万が一退去後、発覚し立会いをした場合は別途立会い料金をご請求させていただきます。



【チェック】

配線撤去工事には専門会社の立会いが必要です。

万一、弊社の立会いが発生した場合、出張費用と立会拘束時間により、その御請求金額が高額になってしまいます。

あわせて室内チェック後に再度ご物件に行くことにより、退去状況報告書の作成が遅れ、敷金精算が遅れが生じることになります。

必ず借主様にてお早めに御連絡いただき、

お立会いをお願いします。



Q. 使わないものを置き残して行きたいのですが。

A. 家財の置き残しはご遠慮いただいております。万が一置き残された場合は、撤去費用をご請求させていただきますこととなります。

弊社が行う撤去費用は地区町村の粗大ゴミ（一般家庭から出る廃棄物）と異なり、産業廃棄物扱いとなります。この場合、高額処分費が発生しますのでご了承ください。

借主様にて取り付けられた、エアコン、洗濯機能付暖房便座、浄水器、食洗機、カーテン等も置き残されないようお願い致します。（食洗機を取り外す際は分岐水栓も原状に戻していただけます様お願い致します）



【チェック】

その反対に、間違ってもって行きやすいものは

- ① 取り扱い説明書 ② ブースター ③ 洗濯排水防水コネクター
④ リモコンです。一度、ご確認ください。



Q. 電気アンペア数を変更しましたが、そのままでよいですか？

A. 原状に戻していただけます様お願い申し上げます。また、エアコン取り付けの際にボルト数を変更された場合も同様に原状に戻していただくようお願い致します。

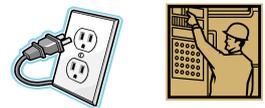


【チェック】

必ず、元通りをお願いします。そのまま次の借主様が入居された場合、電化製品に支障が出る場合があるので必ずボルト数はもとに戻して下さい。

（漏電の危険もあります。）

また、電気アンペアも基本料金が変わりますので、原状に戻してください。



Q. 入居時に建物に傷をつけてしまいました。修理して退去したほうがいいですか？

A. 借主様にてご加入いただいております保険会社に御連絡ください。過失による傷について保険適用が受けられるケースがございますので是非ご相談いただけます様お願い致します。

また、保険会社で手続きをとった後に、お手数ですが弊社にも御連絡ください。



【チェック】

引越時に引越業者が傷をつけてしまった場合の修理代金の請求は弊社（貸主）⇒ 借主様 ⇒ 引越業者 となります。

弊社は借主様へご請求させていただきますので、借主様は引越業者様へご請求をお願い致します。



Q. 浄化槽の清掃は退去時に必要ですか？（一戸建てにお住まいの場合）

A. 浄化槽設置のご物件の借主様は、退去日の5日前以内で清掃作業を実施して下さい。それ以上の日数が経過し汚泥等が溜まった状態でご退去された場合には再清掃費用を敷金にて精算させていただく事となります。また、確認のため清掃作業の領収書コピーのご提示をお願いしております。担当宛にFAXあるいは鍵返却時に同封下さい。



【チェック】

契約時の重要事項説明書に浄化槽の有り、無しの記載があります。
「有」の場合、必ず清掃をお願いします。



Q. 退去時に清掃は必要ですか？

A. ご退去に際しましては建物内部全般にわたっての点検・清掃をお願い致します。清掃は常識的な範囲で結構ですが、レンジフード、換気扇、台所、浴室等の水廻りは特にご注意下さい。ハウスクリーニング特約付記にてご契約いただいている場合は、契約書に則りその金額をご請求させていただきます。



【チェック】

契約書のハウスクリーニング特約事項について必ずご確認ください。
また、粗大ごみは自治体によって回収日が異なりますので、
お早めにお手配下さい。



Q. 電気・ガス・水道など、閉栓手続きをお願いできますか？

A. 電気・水道・ガス、新聞などの解約手続きはご本人様でのお申込みが原則となっています。よって弊社ではお引受けができません。
また、町内会、自治会等への転居手続き、マンションにお住まいの方は管理事務所または管理組合への届出等の必要な手続きをお願いいたします。マンションにお住まいの場合、お引越しの際は必ずマンション管理人に連絡し指示に従ってください。（エレベータなど養生したり、掲示板に告知が必要な場合があります。）



【チェック】

郵便物。カタログメール便の転送手続きもお願い致します。
退去後に届いた郵便物は処分させていただきますので、
ご了承下さい。



ご質問事例

退去後編



Q. 退去立会はありますか？

A. 退去時の立会による損傷査定は行っていません。弊社では借主様が完全に退去をなされた後に細部のチェックとその撮影を行い、入居前に撮影した資料と比較する検証作業を行ってまいります。特別なご事情がある場合はお立会いさせていただきますので、事前にご相談下さい。

Q. 査定作業とはどのようになされるのですか？

A. まずは退去後の状態を確認し、査定項目の対象になり得る部位を写真撮影します。その後、入居前に撮影したビデオと見比べ、対象部位が入居後に発生したものであるかを確認していく作業を行います。そして発生原因が、通常使用、自然損耗・経年劣化であるのか、或いは明らかに入居者様の故意・過失によるものなのかを判断しながら算定していく作業になります。



【チェック】

この作業は退去後の室内状態に応じて大幅に時間がかかる場合や、また時期によって立会時間のご希望に添えない場合があります、借主様に時間的拘束をお掛けする場合があります。

弊社では豊富な賃貸管理実績のもと、立会なく借主様にご理解頂ける報告書を作成するため、このような査定作業をとらせていただいています。





ご質問事例

敷金/家賃編

Q. 敷金の精算はいつ頃なされますか？

A. 貸主様と借主様の双方合意が必要になります。稀に合意が長引きその精算に時間を要することがございます。その状態や内容により精算日数は変動しますので、明確な日程をお知らせすることはできません。適時進捗をご報告させて頂くこととなります。



【チェック】

借主様のご利用状況によっては、敷金以上の費用がかかる場合も
ございます。
その時は、敷金から差し引き不足分をご請求させていただきます。



Q. 最終月の家賃はどのようになりますか？

A. 解約される月の賃料も契約上通常通り **1ヶ月分お支払い頂き、解約精算(敷金精算)時に日割計算しご返金いたします。**賃料自動引落しサービスをご利用の借主様につきましては、解約通知日によっては手続き上解約月以降の賃料が引落されてしまう場合がございます。その場合も解約精算時のご返金となりますのでご了承願います。

Q. 敷金で解約月の家賃を支払いたいのですが？

A. 恐れ入りますが、敷金より家賃の相殺はできませんのでご了承下さい。



【チェック】

敷金とは家賃滞納や修繕費を補充するために、貸主に預けるお金です。
賃貸契約終了時に、家賃の滞納分や、部屋の原状回復費用を差し引いた額が返還されます。あくまでも、『もしも』の時の担保金なので、賃料に充当することはできません。



鍵の返却方法について

●鍵の返却方法

・通常は物件からのご退去と鍵のご返却を以って正式な解約とみなしておりますが、弊社では借主様の引越し当日負担軽減のため、ご退去日の翌日までを発送期限としております。ご持参あるいは書留郵送、宅配便いずれかの方法にてのご返却をお願いいたします。普通郵便ご利用による紛失トラブルは全て借主様の責任となります。また、期限を過ぎますと遅延分の損害金をご請求させていただきますので、ご注意ください。

・ご返却いただくのはご入居時にお渡しした全ての鍵となります。紛失された場合は賠償の対象となります。鍵の複製(コピー)を作成した場合は、そのコピーキーもご返却対象となります。また、無断でシリンダー交換等をおこなっている場合、原則として再交換費用をご請求させていただく事になりますので、至急ご連絡下さい。

※書留郵送の場合は必ず郵便局窓口からお出し下さい。

普通郵便では紛失の恐れがございますのでご遠慮下さい。



マンションにお住まいの場合

●オートロック兼住居用鍵のお取り扱いにはご注意ください。

他の居住者様との共同生活の中で紛失されますと、全戸交換となるケースも御座います。ご注意くださいます様お願い致します。

●マンションにお住まいで駐車場及び駐輪場を借主様にて直接契約されているお客様は、マンション管理会社、もしくはマンション内管理人室へ解約のお手続きのご連絡をお願いいたします。

その他

●退去時チェック確認書・・・鍵と共にご返送下さい。

ご入居中に発生した傷、汚れ、破損、その他お気付きの点を何なりとご記入下さい。査定時の参考とさせていただきます。

特に書式等ございませんので、スペース不足の場合は裏面か別用紙にご記入下さい。

ご入居時のCATV等の加入、もしくは設備等の変更についても当該箇所がございましたら項目に準じてご記入下さい。

管理組合等に直接納金している費用(集中給水給湯料等)がございましたら、当該箇所にチェックをお願いいたします。

●本物件にて『車庫証明書』を取得された方は、必ずご転居先の警察署(交通課)での変更手続きをお願いいたします(『車庫変更届』の提出)



火災保険解約手続きのご案内

◆この度の賃貸契約解約・ご退去に伴いまして火災保険のご解約手続きを宜しくお願い致します。

※ご注意

解約日を過去にさかのぼっての受付はできませんので、必ずお引越し前にご連絡下さい。
お引越し日が分かり次第、お早目のご連絡をお願い致します。
お引越し後のご連絡の場合、お電話をいただいたその日を解約日としての受付となりますのでご了承下さい。

※解約手続き手順

1. お手元に保険証券をご用意下さい。
ご加入の保険会社と証券番号をご確認下さい。
2. 下記のいずれかにご連絡下さい。



◎株式会社リロ少額短期保険

株式会社リロ少額短期保険 0120-861-792

《受付時間》 平日 9:00～17:00 ※土日祝日・年末年始を除く

◎A I G 保険会社の場合

A I G 異動解約センター 0120-565-773

《受付時間》 平日 9:00～17:00 ※土日祝日・A I G 休業日を除く

◎Chubb 損害保険の場合 ※0570-012-281 (携帯電話・PHS) 有料

チャブ保険サポートセンター 0120-327-332

《受付時間》 平日 9:00～17:00 ※土日祝日・年末年始を除く

◎日本興亜損保・その他保険会社の場合

株式会社リロ・フィナンシャル・ソリューションズ 03-3354-6521

《受付時間》 平日 9:00～17:00 ※土日祝日・年末年始を除く

※証券記載の取扱代理店が(株)リロ・フィナンシャル・ソリューションズ以外の方は保険証券記載の取扱代理店までご連絡下さい。

※ご加入の保険会社がお分かりにならない場合は、(株)リロ・フィナンシャル・ソリューションズ宛にご連絡下さい。ご加入状況を確認致します。

3. オペレーターに下記内容をお伝え下さい。

①火災保険解約の連絡である旨

②お名前フルネームと証券番号……証券を紛失されている場合はその旨をお伝え下さい。

物件住所などで本人確認をとらせていただきます。

③退去日……物件解約日とお引越し日が異なる場合はお引越し日をお伝え下さい。

④解約書類送付先住所……解約日が間近に迫っている場合は新居のご住所をお伝え下さい。

※ご連絡から数日後、解約書類（異動承認請求書）が届きますのでご記入ご捺印の上、保険証券を添付してご返送下さい。

金銭精算について

◆ 損傷査定に伴う金銭精算

1. 金銭精算とは

損傷査定に基づき、借主が賃貸期間中に物件に対し与えた汚損・破損に相当する金額を賠償金としてお支払する精算方式です。

2. 査定項目書への記載

損傷査定に基づき、弊社にて作成する査定項目書をご説明いたします。

貸主様名
借主様名
物件所在地

リロ太郎

査定項目書

CONFIDENTIAL
2021年9月30日

株式会社 **リロケーション・ジャパン**
〒東京都港区新橋4丁目3番25号
TOKYU REIT 新橋ビル 3F

契約 No. : 20210101
借主名 : リロ太郎様
入居者名 : リロ太郎様
物件住所 : 東京都港区新橋4丁目3番25号 TOKYU REIT 新橋ビル 3F

契約起算日 : 2016年10月10日
締約日 : 2021年3月22日

FAX : (03)-8225-9731
担当 : 0

**金銭精算する金額
(お支払い頂く金額)**

査定金額合計 : 210,110 円

《査定金額内訳》

No.	場所	部位	項目	単価	範囲	単位	借主負担	査定金額	備考
1	各所	全体	ハウスクリーニング	102,850 円	1 式	1 式	100 %	102,850 円	特約条項(税込)
2	室外	設備	紛失	44,000 円	1 式	1 式	100 %	44,000 円	玄関鍵紛失 作業実施
3	その他	設備	紛失	1,000 円	1 枚	1 枚	100 %	1,000 円	共用部IC鍵紛失 作業実施
4	各所	その他	傷	27,830 円	1 式	1 式	100 %	27,830 円	玄関扉、床傷、補修
5	LDK	網戸	網戸	6,600 円	1 枚	1 枚	100 %	6,600 円	網戸 捲れ
6	LDK	その他	傷	27,830 円	1 式	1 式	100 %	27,830 円	玄関扉、床傷、補修

内訳

通信欄：

★No2.3については、作業実施費用と上記金額と相殺させて頂きます。

査定担当より報告

同意署名

上記査定金額合計に同意します。

ご署名・ご捺印の上、FAX・郵送・メールにて
上記担当者までご返信願います。

年 月 日

ご住所：

ご氏名： 印

査定金額(内容)にご同意いただいた上で署名捺印をお願いします。原本は郵送にて弊社宛ご返送願います。

残置物撤去費用・その他費用について

ご退去後に物件内に残された物品(残置物)は、契約書の条項に則り処理をさせていただくこととなりますので、お忘れ物等ないようにご注意下さい。万が一、置き残しされた場合には撤去費用をご請求させていただきます。

一般のごみの場合、所在の区市町村の税金で賄っているため、処分費用は0円(普通のごみ)～数千円(粗大ごみ)になります。

一方、弊社処分の場合、産業廃棄物許可業者に依頼しなければならず、費用は1.5万円(普通のごみ)～数万円(粗大ごみ)になってしまいます。

弊社手続きの費用と、ご自身で処分する場合の費用の差は明らかです。ご請求金額が高額とならないよう、お手数ではありますが、ご自身で処分していただけます様宜しくお願いいたします。

尚、物品・量・状況にもより金額は変動しますが、概ね目安となる金額は下記の通りです。

◇ エアコン	1台	15,000円	～
◇ 洗浄機能付き便座	1台	10,000円	～
◇ 浄水器	1台	5,000円	～
◇ 照明	1台	5,000円	～
◇ カーテン	1枚	5,000円	～
◇ アンテナ	1台	10,000円	～
◇ その他 段ボール(中)	1箱	10,000円	～
◇ インターネット回線撤去立会	1回	10,000円	～
◇ 鍵紛失によるシリンダー交換	1シリンダー	30,000円	～

※形状、メーカー、タイプにより異なります。別途作業の際は人件費約5,000円程度がかかります。

上記費用を敷金精算時いただく形になりますので、できる限り置き残しをしないようにご協力お願い申し上げます。

