

# 米国賃貸住宅ガイド

—退去編—



第 1.1 版

本書に記載の内容については予告なく変更となる場合がありますので予めご了承ください。

掲載情報の適用可否はお客様の責任においてご判断いただくことを前提としており、弊社は責任を負いません。

また本書の全部または一部を文書による事前の承諾なしに転載または複製することを固くお断りいたします。

Relo Redac, Inc.

# Contents

<b>はじめに</b> .....	<b>3</b>
<b>退去の流れ</b> .....	<b>4</b>
1. 退去日の 60～90 日前まで.....	4
解約通知 .....	4
退去立会い実施日の調整 .....	4
引越業者、掃除業者への連絡.....	4
2. 退去日の 1 ヶ月前まで.....	5
引越の手配.....	5
移転先の決定 .....	5
退去時のその他手続き .....	5
3. 退去日の 1～2 週間前まで.....	5
生活インフラ (Utility) の解約.....	5
4. 退去当日.....	5
退去立会い・鍵の返却 .....	5
5. 退去後.....	5
敷金受領 .....	5
<b>主な敷金 (SECURITY DEPOSIT) トラブル</b> .....	<b>6</b>
1. 解約通知の受領を確認しなかった .....	6
2. 内覧に協力しなかった.....	6
3. 退去時の掃除が不十分だった.....	6
4. 退去日までに借主責任で行うべき修理が完了しなかった .....	6
5. 原状回復対象を理解していなかった .....	6
6. 鍵を正しく返却しなかった.....	6
7. 敷金の返金先を正しく伝えていなかった .....	7
8. 退去立会いを実施しなかった.....	7
<b>住替え時の留意事項</b> .....	<b>8</b>
<b>お役立ち情報</b> .....	<b>9</b>
退去時クリーニングのチェックリスト.....	9
キッチン .....	9
バスルーム.....	9

リビング、ベッドルーム、階段、ガレージ、地下室.....	9
その他.....	9
退去通知書サンプル.....	10
退去時のその他手続き.....	11
1. U.S. Postal Service.....	11
2. Driver's license and vehicle registration.....	11
3. 在留届.....	11
4. Bank.....	11
5. Insurance.....	11

## はじめに

「米国賃貸住宅ガイド -退去編-」は、退去に関する留意点や手続きを簡単にわかりやすくまとめた冊子です。

退去する際に一番重要なのは、「入居した時と同じ状態で引渡しを行う事」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。終わり良ければすべて良しです。

「余裕を持ったスケジュール」を組むことは、気持ちよく退去するために大切なポイントとなります。退去（引越）は、通常退去予定日の60～90日前から準備を始めます。また、家の事だけではなく、転居に伴う様々な変更手続き（保険、ガス、水道等）が発生します。米国での生活で体験されたのではないかと想像しますが、意外なことに思いのほか時間がかかったりする事もありますので、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。

本書には、退去の際に事前に知っておくと退去がより効率よく・スムーズに行っていただけるであろう情報を分かりやすくまとめました。

リダックをご利用いただいた皆様が少しでも心に余裕のある退去をしていただけますと幸いです。また、次に待つ新生活での皆様の更なるご活躍ならびにご健勝をリダック一同お祈り申し上げます。

# 退去の流れ



帰任や住替えにより退去することが決まったら、まず契約書にて契約期間満了日と解約通知に関する取り決めを確認しましょう。

## 1. 退去日の 60～90 日前まで

### 解約通知

解約通知書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。通知期日は通常、契約満了日の 30 日前ですが、遅くともその 1 か月前からは解約通知の準備を始めましょう。郵送の場合は 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。

中途解約の場合（期間満了前に解約する場合）、中途解約条項に従って手続きを行う必要があります。

- 中途解約通知期日
- 中途解約時の違約金の有無・金額
- 最終月賃貸に関する取り決め（退去日の月末まで、もしくは退去日までの日割り）

解約通知が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。解約通知書には敷金の返金先を必ず明記しましょう。ご自身の返金先の住所が米国内にない場合は、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。

解約通知書はリダックウェブサイトからかんたんに作成可能です。

<https://kikoku.redacinc.com/CancellationLetter>

解約通知書提出時は弊社にもその旨ご連絡ください。

### 退去立会い実施日の調整

通常、退去には貸主もしくは貸主エージェントが立会い、退去時の状況を確認します。これを退去立会い（Move out inspection）と言います。貸主に解約通知の受理を確認後、鍵の返却や退去立会いの実施日を貸主と調整します。通常は退去日に実施します。退去立会いはアパートメントで 1 時間程度、その他物件タイプの場合は数時間要することもあります。

### 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ない場合に備え、掃除業者（プロフェッショナルクリーニング）からも見積を取っておきましょう。

引越業者の紹介をご希望の方には、リログループの関連会社 CR TransAmerica, Inc. を紹介しております。また掃除業者のご紹介も可能です。詳細はリダック担当者にお問合せください。

## 2. 退去日の 1 ヶ月前まで



### 引越の手配

アパートメントや condominium 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予約やエレベーター予約金が必要な場合がありますので、事前に確認しましょう。引越日が確定したら貸主にも連絡しましょう。

### 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。

### 退去時のその他手続き

帰国や住替え時には住所変更や解約手続き等、様々な手続きが必要です。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。詳しくは「退去時のその他手続き」の章をご覧ください。

## 3. 退去日の 1~2 週間前まで



### 生活インフラ (Utility) 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。

## 4. 退去当日



### 退去立会い・鍵の返却

通常退去は引越業者が荷物を搬出した後、借主による掃除が完了した状態で貸主もしくは貸主エージェントが立会いを実施します。退去時の物件状況を確認し、入居期間中の損傷・汚損等を点検します。入居後の新たな損傷・汚損等の掃除・修繕費用は敷金から差し引かれるため、入居時に撮影した写真を持って行き、最初からあった損傷・汚損は貸主にしっかり伝えましょう。退去立会い完了後、合鍵も含め全ての鍵を貸主に返却します。また念のため、敷金の送付先を貸主が認識しているかを確認しましょう。

## 5. 退去後



### 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敷金返却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 30 日以上経過しても小切手が送られてこない場合は、念のため、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



入居時に預けた敷金が貸主からスムーズに返却され、気持ちよく退去できるよう、以下に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った場合、再度書面通知を行う必要があります。再送付となった場合に、その再通知日が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日割り請求されます。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電話等で確認しましょう。

## 2. 内覧に協力しなかった

一般的に賃貸借契約書には、「借主は退去の××日前から、次の入居者を探すための内覧に協力することに合意する」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、貸主は次の入居者を探す機会を逸したという理由で敷金返却を拒否することがあります。退去通知を出した後の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

借主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経年劣化を除く、汚れや不具合は基本的に借主の責任になるため、掃除が不十分だとその費用が敷金から差し引かれます。入居時の立会いシート (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、貸主から不当請求されないよう、掃除業者の利用をおすすめします。

## 4. 退去日までに借主責任で行うべき修理が完了しなかった

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いため、不当に費用請求され、その分を敷金から差し引かれることがあります。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. 原状回復対象を理解していなかった

原状回復には、借主が故意または過失・管理不十分等により物件や物件の付帯設備に与えた損傷・汚損の回復と、物件や物件の付帯設備に対する変更の回復が含まれます。例えば、壁についた手垢・いたずら書き、床・カーペットのシミ・汚れ・傷、キッチン周りのこげ・油汚れ、バスルームのカビ、誤った利用方法による付帯設備の破損、追加設置したシャワートイレ・壁掛けテレビ等も原状回復の対象となります。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。入居時の立会い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。

## 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、請求される場合があります。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通常よりも遅れることがあります。解約通知書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はこの事もしっかり伝えておきましょう。また、退去立会いの際には、貸主が小切手の送付先情報を持っていることを再確認するようにしましょう。

## 8. 退去立会いを実施しなかった

退去立会いを貸主と一緒に行うのはとても重要です。両方で損傷・汚損・修理箇所を確認していない場合、後日貸主の一方的な判断で修理費用を敷金から差し引かれる場合があります。貸主が立ち会えない場合は判断できる貸主エージェントに来てもらうよう依頼し、退去立会いを必ず実施するようにしましょう。

## 住替え時の留意事項



米国では一般的に申込から1ヶ月以内の入居を条件としているため、住替えのタイミングが非常に難しく、タイミングが合わないと以下のような状況が生じます。

- 住居を失う
  - 退去通知を出し退去日が確定しているにもかかわらず、なかなか住替え先が決まらないため、退去日を迎えてしまった場合
  
- 二重家賃の支払い期間が長くなる
  - 住替え先が決まる前に解約通知を出したが、そのすぐ後に住替え先が決まったため、現契約満了前に新契約が開始となった場合、または住替え先が決まってから解約通知を出したため、現契約満了前に新契約が開始となった場合

住替えをご検討の際は上記をご留意いただき、不明な点はリダック担当者にお問い合わせください。



## お役立ち情報

### 退去時クリーニングのチェックリスト

入居時の立会いシートの記録を基に、物件の状態を確認し、退去立会いの前に掃除をしましょう。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。

#### キッチン

ほこりや、油污れ、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"> <li>✓ ガスコンロ</li> <li>✓ キッチン家電（オーブン、電子レンジ、冷蔵庫、食器洗浄機等）</li> <li>✓ 換気扇</li> <li>✓ キッチンカウンター</li> </ul>
--------	--

#### 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"> <li>✓ 浴槽、シャワー、シャワードア</li> <li>✓ 洗面台、鏡</li> <li>✓ トイレ</li> </ul>
クリーニング時の注意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ウォシュレットの取り外しは素人では困難なため、専門業者に依頼しましょう</li> </ul>

#### 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"> <li>✓ ブラインド、窓、窓枠</li> <li>✓ 床・カーペット</li> <li>✓ 冷暖房器具（本体、排気口）</li> <li>✓ ドア</li> </ul>
クリーニング時の注意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ブラインドは水ぶきしましょう</li> <li>✓ カーペットのひどい汚れは専門業者に相談しましょう</li> </ul>

#### 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
- 乾燥機の綿ほこりを取り除き、洗濯機の柔軟剤注入口もきれいに拭きとりましょう
- ゴミは退去立会いまでに処分しておきましょう
- セントラルバキュームが備え付けられている物件では、ゴミを処分し、掃除機のホースは巻き、ヘッドやその他の部品はキッチン収納棚に収納しておきましょう
- 部屋や収納棚、キッチン家電等に残置物がないか、確認しましょう

## 退去通知書サンプル

下記は退去通知書のサンプルです。中途解約の場合はタイトルを「Cancellation notice」に変更しましょう。

### サンプル 1 退去通知書 (Move out notice)

<b>Move Out Notice</b>
<b>(作成日)</b> MM/DD/YYYY
<b>(貸主情報)</b> Mr. John ABC estate 1010 aaaa st New York, NY 99999
<b>(物件住所)</b> RE: 9090 bbb st, 3R, New York, NY 88888
Dear Mr. John ABC estate <b>(貸主名)</b>
I was notified from my employer that my assignment in the United States is coming to an end. Therefore, I need to terminate my lease as of <u>MM/DD/YYYY (解約希望日)</u> .
I would like to make an appointment with you for the final inspection; therefore I am contacting you for the date and time that will be convenient for you.
In regard to the security deposit, please inform me the date I should receive it by. I would like to receive it before we leave. However, if you are unable to, <u>please send a check to the following address</u> at your earliest convenience.
<b>(敷金返却先)</b> Yes Company Yoko Ono 1234 cccc st New york, NY 77777
Thank you in advance for your cooperation.
Sincerely,
x <u>Yoichiro Relo</u>
<b>(借主情報)</b> Yoichiro Relo VVV company Cell Phone 000-222-3333 E-mail testn1@vvv.com

## 退去時のその他手続き

退去にあたっては、生活インフラ（Utility）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いたします。また、企業にお勤めの方は必ず社内担当部門に退去時の手続きを確認しましょう。

### 1. U.S. Postal Service

米国内転送の場合は、郵便局のウェブサイトで郵便物転送申込を受け付けており、手続き申込み後1年間は転送が可能です。米国外転送の場合は、郵便局の窓口で Mover's Guide という小冊子の中の指定フォームに必須事項を記入の上、手続きしましょう。

### 2. Driver's license and vehicle registration

運転免許証や車の登録住所変更等は各州の DMV（Department of Motor Vehicles、免許センター）のウェブサイトを確認しましょう。

### 3. 在留届

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。

### 4. Bank

銀行により住所変更手続きの方法が異なりますが、通常ご利用行のウェブサイトにて住所変更が可能です。詳しくは直接銀行の窓口で確認しましょう。

### 5. Insurance

各自動車、家財、医療保険等の住所変更はご利用の保険会社及びエージェントに確認しましょう。