

## 敷金回収のポイント

敷金は、借主が貸主に預けているお金で本来は借主のものですが、貸主がそれを保管し、合法的に使用できる権利を持っている以上、すんなり返却してもらうことは容易ではありません。敷金をできるだけ回収できるよう、入居期間中の維持管理に加え、退去時は以下の事項を心がけましょう。

### 【退去通知】

中途解約条項がある場合は、通常 60 日前の書面による通知の義務が記されています。その事前通知の日数を満たしていない場合、それを満たすまでの家賃を請求されます。

以下の例文では、解約日から 60 日前までに郵送 (Certified Mail の Return Receipt 付き) で通知を提出と記されております。ただし、解約日は、2017 年 12 月 31 日以降の月末のみ有効です。

Tenant shall provide Owner with at least sixty (60) days written notice (the "Notice"), sent to Owner at Owner's place of business, by certified mail, return receipt requested, of Tenant having elected to terminate the Lease on the sixtieth (60th) day of such Notice or such later date as Tenant shall specify in such Notice (the "Effective Date"); but, notwithstanding the amount of notice provided, said Effective Date (i) must be on the last day of a month and (ii) cannot be prior to 12/31/2017.

例えば、2018 年 3 月末に退去される場合は、2018 年 1 月末までに通知の提出が必要です。2018 年 3 月 20 日に退去する場合でも、3 月末までの家賃を支払う必要があります。

中途解約条項は、事前に内容を確認し、それを満たすように貸主に通知し、さらに受領の確認もしてください。

### 【内覧への協力】

通常、契約書内に「退去日の\*\*日前から、次の借主を探す為の内覧に協力することに同意する」という条項が含まれています。家賃を払っている自分達にも生活権があるとの理由で協力を拒むと、貸主は次の借主を探すチャンスを逸したという理由で、契約違反による損害を請求してくる(つまり敷金を没収する)場合がありますのでご注意ください。また、金銭的に余裕のない貸主の場合には、次の借主が決まるまでお金がなく、敷金返却できないこともありますので、内覧には極力協力されることをお勧めします。

### 【原状復帰義務】

借主には入居時と同じ状態で返す「原状復帰義務」があります。これが敷金返却の大前提です。

「退去インスペクション」(リンク)をご参考いただき、退去インスペクションに備えて、できる限り入居時と同じ状態に戻すようにしましょう。

### 【鍵の返却】

鍵の返却時に本数が揃っていないと返却とみなされない場合があります。さらに次の借主に貸し出しできなかったという理由で、損害賠償を要求される場合も考えられます。入居時に受領したジムやガレージなど付帯する鍵も忘れないように全て返却しましょう。また、返却先は、貸主、エージェント、ビル管理会社等が考えられますので、退去までに返却先と返却方法は確認しましょう。

### 【小切手の送付先の明確】

通常、解約日から 60 日前後に、貸主から敷金返却の小切手が送付されます。退去通知の段階で書面に送付先を明記し、退去インスペクションの段階でも再確認するようにしましょう。送付先は、貸主にとって作業負担が少ない分かりやすい米国内が理想です。ビルによっては、海外の送付をしない場合もあります。勤務先と相談し、送付先を早めに確定しておきましょう。なお、小切手の宛名と入金する口座の名義が一致すれば、代理の方による入金が可能ですので、予め、帰国後の銀行口座の閉鎖手続き方法をご確認の上、ご帰国後しばらく口座を残されることお勧めします。

上記は、2017 年 2 月時点の情報となり、不動産関連情報を一般化し作成した参考資料です。記載内容は、必ずしも損傷査定金額の減額や敷金返却期間を縮めるものではありません。また、敷金回収を保証するものでもありません。査定金額が思い通りではなかったり、予定通りに敷金が戻らない等が生じても、弊社では責任を負いかねます。