

しききん げんじょうかいふく
「敷金」と「原状回復」

へや か へや で やくそく てつづ
部屋を借りてからその部屋を出るまでには、約束やいろいろな手続きがあります。

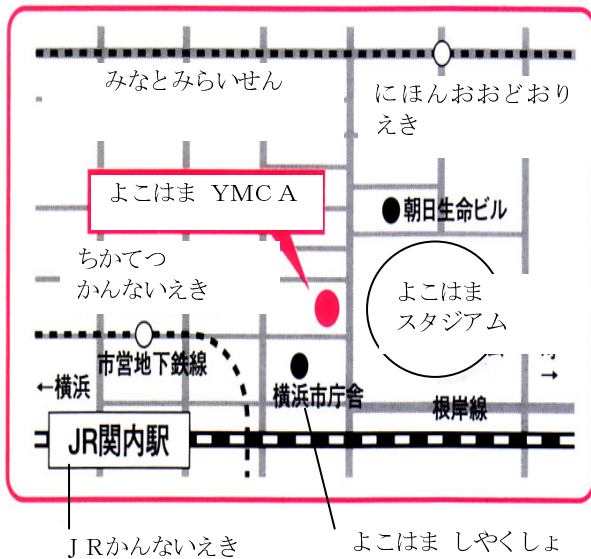
このリーフレットは、その中から特に「敷金」と「原状回復」について取り上げ、

- しききん げんじょうかいふく かんが かんが
・敷金や原状回復の考え方
- しききん げんじょうかいふく てつづ なが
・敷金や原状回復の手続きの流れ
- へや つか かんが にゆうきよ とき たいきよ とき き
・部屋の使い方や、入居する時・退去する時に、気をつけること

ちゆうしん せつめい
を中心に説明したものです。

とくてい ひ え いりかつどうほうじん がいこくじん
特定非営利活動法人かながわ外国人すまいサポートセンターについて

かながわ外国人すまいサポートセンターは、日本語を母語としない方の部屋探しを
サポートします。また、部屋に関するトラブル解消のためにアドバイスをします。



とくていひえいりかつどうほうじん
特定非営利活動法人
かながわ外国人すまいサポートセンター

よこはま しなかくときわちよう
横浜市中区常盤町 1-7
よこはま かい
横浜 YMC A 2階

TEL 045-228-1752
FAX 045-228-1768
e-mail: sumai.sc@sumasen.com
http://www.sumasen.com/

よこはま まえ
横浜スタジアム前

よこはましえいちかてつ かんないえき ある ふん
JR・横浜市営地下鉄 関内駅から歩いて5分、

せん にほんおおどおえき ある ふん
みなとみらい線 日本大通り駅から歩いて5分

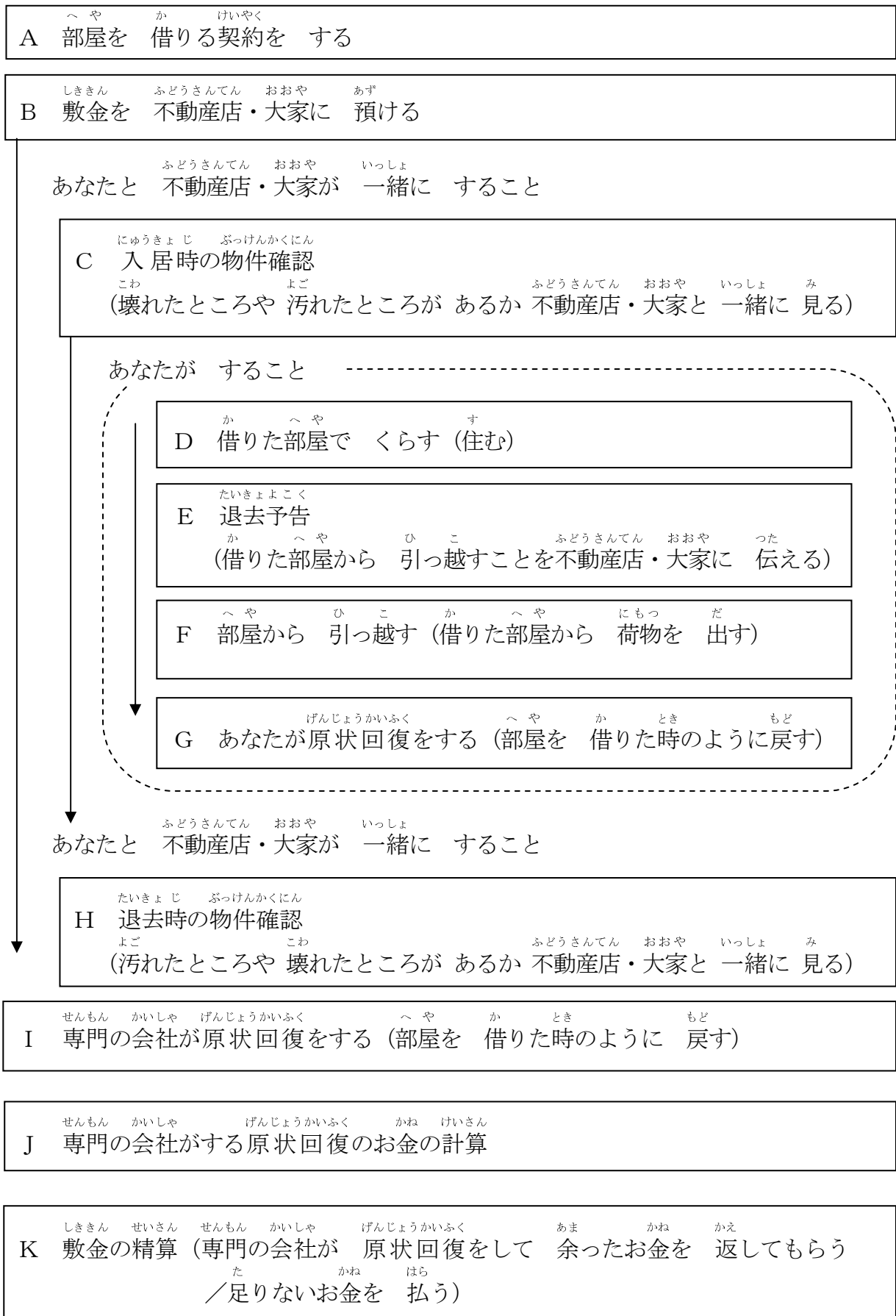
ねん がつ さくせい
2013年2月 作成

かながわけん いたく とくていひえいりかつどうほうじん
このリーフレットは、神奈川県からの委託により、特定非営利活動法人かながわ
がいこくじん さくせい
外国人すまいサポートセンターが作成したものです。

かながわけんけんみんきょく ぶんかぶこくさいか よこはましなかくにほんおおどおり
神奈川県民局 暮らし文化部国際課 (横浜市中区日本大通り 1)

ないせん
TEL 045-210-1111 内線3748 FAX 045-212-2753

1 「部屋を借りてから、部屋を出るまで」の流れを知ろう



2 大切な言葉を知ろう

- (1) 敷金 Shikikin
 契約をした時に、お金を不動産店・大家に預けます。家賃の数か月分です。
 (契約によって違います) そのお金は、部屋を出た時に、部屋の修理 (壊れたところを直すこと) したり、掃除 (汚れをきれいにすること) したり、家賃を払わなかった時に使います。

- (2) 敷金の精算 Shikikin no seisan
 部屋を出た時に、部屋の修理や掃除にかかったお金や、払わなかった家賃を計算します。
 預けたお金 (敷金) が多ければ、残りを返してもらえます。預けたお金が少なければ、足りないお金を払います。

- (3) 原状回復 Genjou kaifuku
 部屋を、借りた時のように戻すことを「原状回復」といいます。部屋の汚れを掃除したり、壊れたところや傷を直したり、荷物を片付けたりします。
 あなたが原状回復をすれば、敷金を多く返してもらえます。

- (4) 物件確認 Bukken kakunin
 部屋 (物件) のどこを原状回復するのか確認します。借りた時にどういう汚れや傷があるのか確認しておきます。そして、部屋を出た (荷物をすべて出した) 時にどういう汚れや傷があるのか確認します。
 不動産店・大家とあなたが一緒に確認することが大切です。

- (5) 退去予告 Taikyo yokoku
 部屋を出る (引っ越す) 前に部屋を出る日を不動産店・大家に伝えることです。契約書に何か月前までに伝えなければいけないか書いてあります。
 部屋を出る日を不動産店・大家に伝える時に、物件確認をいつするかも忘れずに相談しましょう。

3 大切なことを知ろう

部屋を貸す人を、ここでは「不動産店・大家」と書いています
部屋を借りる人（家賃を払って住む人）を、ここでは「あなた」と書いています

A 部屋を 借りる契約を する

- 契約書には、部屋を借りる約束が書いてあります。
- 大切な約束が いろいろ書いてあります。何が書いてあるか、よく読みましょう。

B 敷金を 不動産店・大家に 預ける

C 入居時の物件確認
(壊れたところや 汚れたところが あるか 不動産店・大家と 一緒に 見る)

- 「あなた」と「不動産店・大家」が、一緒に、部屋に壊れたところや汚れたところがあるか見ましょう。
- 日付を入れた部屋の写真を撮りましょう。
後で確認できるので、トラブル防止に使えます。

D 借りた部屋で くらす (住む)

- 「あなた」が部屋をふつうの使い方（時間が経ったり自然な使い方）をしていて、汚れたり壊れたりしたところを原状回復するお金は「大家」が払います。
- 「あなた」が、ふつうの使い方（時間が経ったり自然な使い方）をしていなかった
ので汚れたり壊れたりしたところを原状回復するお金は「あなた」が払います。
- 契約書に特約（特別な約束）が書いてあれば、その約束の人がお金を払います。
契約書をよく読みましょう。
- 日本は湿気が多いので、特に、水やカビに気をつけましょう。
- 日本では、例えば、次のような使い方をすると、「あなた」がお金を払わなければいけません。

ゆか たたみ
<床 (畳・フローリング・カーペットなど) >

- ・ 飲み物や食べ物をカーペットにつけて、できたシミ、カビ
(掃除をよくしましょう)
- ・ 冷蔵庫の下にできた床のサビ (掃除をよくしましょう)
- ・ 引っ越しの時や物を動かした時について傷
(物を動かす時に気をつけましょう)
- ・ 雨や水で、色が変わったり腐ったりした床 (フローリング)
(雨や水をすぐに拭きましょう)

かべ かべがみ てんじょう
<壁、壁紙 (クロス)、天井など>

- ・ 台所の壁や天井について、油や煤の汚れ
(油を使った後はきちんと掃除をしましょう)
- ・ たばこの煙で壁に色がついたり、臭いがついたところ
- ・ 「あなた」が、壁にくぎやネジをつけてできた穴
(穴をあけないようにしましょう)
- ・ 「あなた」が、天井に照明 (明かり) をとりつけてできた穴
- ・ 「あなた」が、壁やドアに落書をした汚れ
- ・ 「あなた」が、結露をふかないで、壁、窓の下、床にできたカビやシミ
窓や壁に結露 (湿気で濡れていること) ができる時は「不動産店・
大家」に言いましょう。
暖房をしたり、風呂を使った後は、窓を開けて空気を換えましょう。
空気を換えないと、窓や壁に結露ができます。
(結露をふきましょう)
- ・ 「あなた」が、クーラーから出た水をふかないで、腐った壁や壁や床にできたカビやシミ
(部屋にあるクーラーから水が出る時は「不動産店・大家」に言いま
しょう。水をふきましょう)
- ・ 飼っているペットが、傷をつけたり臭いをつけた壁、壁紙 (クロス) など
(ペットを飼ってよいか、「不動産店・大家」に確認しましょう。
契約書にペットについての約束が書いてあります)

はしら ふすま
<柱、ドア、襖など>

- ・ 「あなた」が、柱にくぎやネジをつけてできた穴
(穴をあけないようにしましょう)
- ・ 「あなた」が、傷をつけたり、落書きをしたところ
- ・ 飼っているペットが、傷をつけたり、臭いをつけた柱など

せつび かぎ にわ
<設備、鍵、庭など>

- ・ ガスコンロを置いてあるところや換気扇についての油や煤の汚れ
(きちんと掃除をしましょう)
- ・ 風呂、トイレ、洗面台の汚れ(水垢)、カビなど
(きちんと掃除をしましょう)
- ・ 「あなた」が鍵を失くしたり、鍵を壊した時
- ・ 「あなた」の庭に、草がたくさん生えたままにしたところ
(庭を掃除しましょう。草を抜きましょう)

たいきょこく か へや ひ こ ふどうさんてん おおや つた
E 退去予告(借りた部屋から 引っ越すことを 不動産店・大家に 伝える)

- 借りた部屋を出たい時は、出る前に「あなた」が、「不動産店・大家」にいつ出た
いか伝えます。
- 「部屋を出ることを、いつまで(何か月前)に「不動産店・大家」に伝えるか」の
やくそく たいきょこく きげん けいやくしょ か
約束(退去予告の期限)は、契約書に書いてあります。
- 契約書に書いてある退去予告の期限の後に、「あなた」が「不動産店・大家」に伝
えた時は、契約書に書いてあるお金を払います。気をつけてください。

へや ひ こ か へや にもつ だ
F 部屋から 引っ越す(借りた部屋から 荷物を 出す)

- 借りた部屋を出る時(引っ越しの時)は、マナーを守りましょう。
 - ・ 「あなた」が持って来た荷物を、すべて出します。
 - ・ 「あなが」がいない荷物(家具やごみ)を、残してはいけません。
 - ・ 部屋をきれいに掃除します。

G あなたが原状回復をする（部屋を 借りた時のように 戻す）

- 「あなた」が、部屋の荷物（家具やごみ）を出しましょう。部屋を掃除しましょう。部屋の壊したところを直しましょう。
- 「あなた」が荷物（家具やごみ）を残すと、「不動産店・大家」がお金を払って荷物を捨てます。
- 「あなた」が部屋を借りている時の掃除や、借りた部屋を出る時の掃除をきちんとしないと、専門の会社が掃除（ハウス・クリーニング）をします。
- 壊したところを、「あなた」が直さない／直せないと、専門のリフォーム会社が直します。
- 専門の会社が荷物を捨てたり、掃除をしたり、直したりした時のお金は「あなた」が「不動産店・大家」に預けた敷金から払います。敷金で足りないお金は、「あなた」が「不動産店・大家」に払います。

H 退去時の物件確認

（汚れたところや 壊れたところがあるか 不動産店・大家と一緒に見る）

- 「あなた」が部屋を掃除をした後（原状回復をした後）に、「あなた」と「不動産店・大家」が一緒に、部屋の汚れたところや壊れたところがあるか見ます。
- ふつうの生活をして汚れたところは「大家」がお金を出して直します。それ以外の汚れたところや、壊れたところは「あなた」がお金を出します。
- 契約書で「特約（特別な約束）」をしているところのお金は、約束した人が払います。（「あなた」が払うことがあります）
- 誰がいくら払うか計算をするために、「あなた」と「不動産店・大家」が一緒に、部屋を見ることが大切です。
- もしも、一緒に部屋を見ることができない時は、「あなた」が、部屋のどこが、どうなっていたか、見たままを書いておきましょう。また、日付を入れた部屋の写真を撮りましょう。

I 専門の会社が原状回復をする（部屋を 借りた時のように 戻す）

- 「あなた」が原状回復をしなかった／できなかったところは、専門の会社が原状回復をします。

J 専門の会社がする原状回復のお金の計算

- 部屋を、元のように戻すために必要なお金や、「あなた」が部屋に残した物を捨てるためのお金を計算します。
- 「不動産店・大家」が、専門のハウスクリーニング会社、リフォーム会社、ゴミを捨てる会社などに頼むお金を計算します。

K 敷金の精算（専門の会社が 原状回復をして 余ったお金を 返してもらい／足りないお金を 払う）

- 敷金は「あなた」が部屋を出た後で、「不動産店・大家」が「あなた」へ返します。しかし、原状回復のお金（元のように戻すために使ったお金や、「あなた」が部屋に残した物を捨てるお金）は、預けてある敷金から払います。
- 敷金から原状回復のお金を払って、「あなた」へ返すお金を計算します。
- 原状回復に必要なお金が、敷金で足りない時は、「あなた」が「不動産店・大家」に足りないお金を払います。

納得できない時は、話し合しましょう！

- 「あなた」が払う原状回復のお金は、「あなた」が部屋を出た後、ハウスクリーニング会社、リフォーム会社などの人が来て、計算をした後に分かります。
- 「不動産店・大家」から見積書（部屋のどこが汚れていたのか、壊れていたのか）をもらいましょう。
- 「C 入居時の物件確認」や「H 退去時の物件確認」の時に確認した内容と同じか、見積書をよく読みましょう。
- 見積書の内容に納得できない時は、「不動産店・大家」に連絡をしましょう。そして内容をよく説明してもらいましょう。
- ふつうに（時間が経ったり自然な使い方）で汚れたところは、「大家」がお金を払います。そうでないところは、「あなた」がお金を払います。