

相談事例

ID：03-03-030

相談タイトル

賃貸住宅の退去時の連絡先及び退去修繕費について

Q：ご相談内容

入居していたアパートを退去するにあたり、家主・不動産業者と立会いし部屋の確認をした。その際家主から、築40年のアパートなので取壊すかリフォームして貸し出すか検討しているとの話があった。その後、連絡がないため不動産業者に連絡すると、取壊しはせずリフォームして貸し出す予定であり、退去修繕費は20万円くらいかかるであろうと言われた。不動産業者は退去修繕費としては妥当とのこと、今後修繕費等の交渉については直接家主と話すよう言われたが、入居時や更新時も不動産業者が仲介していたのに、費用がかかるからという理由で家主と直接交渉するよう言うのはおかしいのではないかと。家主の連絡先も知らない。修繕見積書ももらっていない。

A：回答

家主と不動産会社との間の管理委託契約の内容が不詳ですので、明確には言えませんが、退去時に不動産業者も立会いをしており、入居時から退去までの不動産業者の関わりを考えると、まずは不動産業者を介して交渉することで構わないのではと思います。国土交通省で「現状回復のガイドライン」というものを発していますので、ガイドラインの内容を確認しておき、現状回復費用の交渉を行うには、まずは費用の内訳がわかる見積書を提出してもらい、見積書の内容についても、各項目毎に十分な説明を受け、一式という表現のところは、具体的に何にどのくらい費用がかかるのかが分かる資料を出してもらって下さい。必要により同一修繕内容で他業者から見積もりを取るなどして、金額の妥当性を判断し、それら内容を確認したうえで、不動産業者及び家主との交渉も行って下さい。