

原状回復工事も、時代に合わせた柔軟性が必要

現在はほとんどの大家さんが「原状回復工事」という言葉をご存知だと思いますが、以前はあまり使われなかったような気がします。今から30年前くらいのアパートの退去後の工事項目は、畳の表替えと襖の張替え程度で、清掃は大家さん自らがやるのが当たり前でした。昔の人はけっこう自分で対処し直すケースが多く、現代のように、ほんの些細な不具合にも業者を呼ぶようなことはなかったと記憶します。昔は、近所に一人は「営繕屋さん」という現代の便利屋さんのような職人さんがいて、その人に頼めば、とりあえず何でも直してくれる「家の街医者」のような存在でした。

当社が創業した18年前も、その当時営業に伺った多くの管理会社さんに「営繕屋さん」が介在していました。概ねその方たちは高齢でしたので、その方の世代でその商売は廃業したのだと思われまふ。代わって管理会社さんが重宝に活用しだしたのが、私たち、「原状回復専門業者」というわけです。昔は今と違って、室内の設備もシンブルなものでしたので、発生するトラブルも少なくのんびりした感じだったように思います。携帯電話の普及もま



ウラのウラまで知り尽くした 専門工事業者が初めて明かす

入退去の多い、賃貸の繁忙期の裏側には、全ての部屋の原状回復工事が行われています。18年間、原状回復工事を行ってきた著者が、その実践的ノウハウを語ってくれました。かなり勉強になります。是非読んでみてください！

教えてくれた方



工藤一善
平成4年に(株)ビッグバンを設立、ハウスクリーニングを中心にアパート・マンションなど賃貸物件に特化したサービスを展開。日本不動産コミュニティ 神奈川第一支部長



著作「勝ち組大家さんの高収益アパマン経営マニュアル」ばる出版1500円 空室対策のノウハウがびっしり詰まった一冊。是非、読んでみてください。勉強になります。

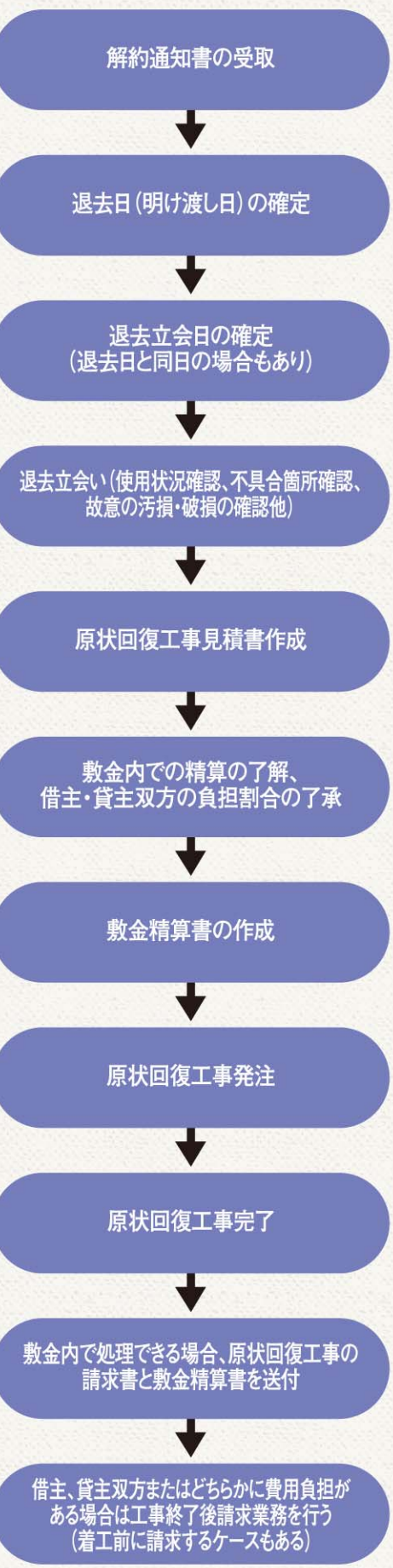
まではときどき目にすることがありました。ものづくりに携わっている人間にとって、今現在の状況から推測する数年後のトレンドを見越した、創造性というものは、やはり必要なことだと思えます。皆さんがお付き合いしている工事業者さんや職人さんとの会話の中に、このへんの感覚が少しでも感じ取れたら、その方々は変化を受け入れられる良いパートナーとみてよいのではないのでしょうか。

ここからは、退去立会いについてお話しします。大家さんにとって、退去立会いほどイヤなことはないのではないのでしょうか。自主管理をされている大家さんの場合、退去のたびに自ら退去立会いを行い、敷金精算を行っている方も多くいますが、最近ではトラブルになるのを避けるために、入居時の契約を仲介した会社にお金を支払って退去立会いをしてもらっているケースもあります。退去立会いに伴う敷金精算の基本的な流れは、左記の図のようになります。最終的な敷金精算書だけを見ている大家さんにとっては、図のようなものを見ると複雑に感じるかもしれません。これが退去立会い、敷金精算の一連の流れなのです。退去立会いにおいても、その方法には3つのパターンがあります。それぞれメリット・デメリットがあります。《退去立会い↓見積り↓工事受注》までの流れを中心に紹介すると、下の表のようになります。退去立会い時の確認書等は、大家さんの目に触れる機会のない管理会社と私たち工事業者の内部書類です。敷金精算の流れ同様、退去立会いにもいろいろなパターンがあることに驚かれたかもしれません。

退去立会いの3パターン

管理会社が立ち合う場合	管理会社に業者が同行する場合	原状回復工事業者が代行して立会いする場合
管理会社が退去立会い時に入居者とともにチェックした用紙が「見積り依頼書」としてFAXで送られてくる。業者はその用紙を参考に、後日現地確認の上、立会い時に発覚していない不具合箇所も含めて見積書を作成。デメリットとして、精算金額を後日承諾してもらうので、敷金を超えた部分の負担割合や故意過失において発生した破損・汚損などの判断など交渉が必要	具体的な見積りをその場で作成する場合と工事項目のみ入居者とその場で確認しあい後日見積り作成の上、承諾を得る場合がある。汚れの程度をその場で判断する場合もある（ビニールクロスの汚れや床面の汚れが清掃作業で処理可能かどうか、その場で実際にやってみる）不具合箇所が入居者、管理会社双方で把握できるの一番良い方法と思える	入居者から管理会社に退去のお知らせが入ると、工業者にFAXで連絡が入る。FAXが入ったら、その用紙に書いてある希望退去立会い日に間違いがないかを原状回復工事業者から入居者に連絡を取って確認。退去立会い時は、管理会社さんは現れず、全ての立会い業務を業者が代行。敷金精算書も業者が作成し、入居者負担が発生した場合にはその内容について説明も行う

敷金精算の基本的な流れ



原状回復

新 マニュアル