TM FUDOSAN / OWNER SUPPORT

原状回復で
話がまとまらないとき

根拠と費用を整理し、対応を考える

株式会社TM不動産



まず事実を整理

借主の反論だけで請求の正誤が決まるわけではありません

家主側

請求の範囲や金額に誤りがないか再点検。

借主側

異論の内容を確認し、説明が必要な点を整理。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

入居前と退去時を比較

同じ箇所の写真や動画を確認します

入居前

元からあった傷や汚れの記録。

退去時

変化した箇所と、その状況を記録。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

契約と損耗を確認

費用負担は契約と個別の事情を踏まえて考えます

契約

契約書や特約の内容と、説明した経緯。

損耗

自然な劣化や通常の使用による変化も確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

見積もりを確認

どこに、どの工事が必要かを整理します

範囲

部屋全体ではなく、補修箇所と工法を確認。

金額

見積書の内容、使用年数や負担割合を確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

相手に根拠を説明

写真や見積書を示し、質問を受け止めます

伝える

状態と請求の考え方を、順序立てて説明。

聞く

借主の意見や、異なる認識を確認。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

話し合いが難しいとき

手続きの選択肢と費用・時間を検討

相談

法的判断や手続きについて専門家に確認。

判断

請求額と、必要な費用・労力を比較。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

写真が役立った経験

元記事で紹介されたバイク置場の事例です

状況

契約のないバイクの利用料について、話し合いがまとまらず裁判に。

記録

写真で確認できた時点以降の利用が対象に。以前の期間は証明できませんでした。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

少額訴訟という選択肢

話し合いで解決できないときの方法の一つです

手続き

60万円以下の金銭請求が対象。原則1回の審理で解決を図ります。

判断する前に

写真や契約書などの根拠、費用と時間を確認。通常訴訟に移る場合もあります。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

日頃の備え

退去後に初めて資料を探さないようにします

入居前

室内の状態を写真などで記録。

入居中

修理ややり取りの履歴を整理。

※ 物件や契約、状況により、内容や費用は異なります。

物件に合わせて、一つずつ整理する

気になることは、お気軽にご相談ください

賃貸経営のご相談

株式会社TM不動産　072-344-9350

受付時間 9:00〜17:00

元記事を読む　コラム一覧　サービス一覧　お問い合わせ