

退去検査等事務取扱基準

1. 入居者からの退去相談対応

入居者から退去相談があった場合は、次の各号に掲げる事項を入居者に対して説明すること。

- (1) 下記2各号に掲げる書類の提出について
- (2) 下記3各号に掲げる入居者が行う清掃・修繕等について
- (3) 下記4各号に掲げる家賃及び敷金の精算について
- (4) 退去検査について
- (5) 共益費等の精算について

必ず団地内の自治組織の役員等に退去する旨を伝えさせるとともに、共益費等の滞納が残らないよう指導すること。

2. 市営住宅返還届等の受理

入居者から次の各号に掲げる書類の提出を求め、提出された書類の審査及び受理をすること。

- (1) 市営住宅返還届
- (2) 敷金の領収書（領収書を紛失している場合は敷金領収書紛失届）
- (3) 敷金還付のための請求書
- (4) 過誤納付家賃還付のための請求書

3. 入居者が行う清掃・修繕等

退去検査日までに入居者負担で行う清掃・修繕等は次の各号に掲げるものとする。

- (1) 畳の表替え及び網戸の張替え

入居期間にかかわらず入居者負担で実施させること。ただし、建替対象及び用途廃止対象とする住宅の入居者が退去する場合は畳の表替え及び網戸の張替えは免除する。

畳表の仕様は次のとおりとする。

【仕様】

畳表規格：いぐさ、J A S 2 等品相当

施工方法：糸を使って縫い合わせる。タッカーを框（かまち）縫いや縁付けに使用しないこと（タッカーの使用は隅止めに限る）。

- (2) 入居者の責めに帰すべき事由による損傷部分の回復

建替対象及び用途廃止対象とする住宅の入居者が退去する場合で、損傷部分が軽微なものであり、当該損傷部分の回復を行わなくても、住宅の管理に特段の支障がないと判断できるものについては当該損傷部分の回復を免除する。

- (3) 増築・模様替え等を行った箇所の原状回復

本市の承認の有無にかかわらず、増築、模様替えその他の改修等については、全て原状回復させること。ただし、市が現状のまま存置することを承諾したものを除く。

例) 浴槽及び風呂釜、エアコン、ガス給湯器、手摺、ウォシュレット便座、インターネット回線、テレビアンテナなど

※風呂釜撤去後の穴を防ぐ（段ボールをガムテープ止めするなど雨風で自然に剥がれてしまうような簡易な施工によるものは不可）よう指導すること

(4) 住宅の清掃

特に、台所の油污れ、壁などの落書き、シールの貼付跡等が残らないよう注意して清掃させること。

(5) 残置物となる不用品の処理

特に、入居者が設置した居室天井の照明、ベランダの物干し竿、倉庫（ストックハウス）又は天袋等の高所にある収納スペースの中、駐輪場の自転車や子供用の三輪車等に注意するよう入居者に対して指導すること。

※戸別にガスボンベを設置している住宅の場合、ガスボンベの撤去についても指導すること。

(6) し尿の汲取り

汲取り式便所の住宅又は住戸別に浄化槽が設置されている住宅はし尿の汲取りを行わせること。

4. 家賃及び敷金の精算について

(1) 家賃

上記2各号の書類の審査及び退去検査の双方が完了した日を退去日とし、その日までの家賃を納付させること。なお、月途中で退去した場合は退去日までの日割り家賃を計算（100円未満切り捨て）し、その金額を納付させること。

また、家賃の過誤納付金がある場合は退去検査終了後に還付するものとする。

(2) 敷金

敷金は退去検査終了後に還付するものとする。ただし、未納家賃又は損害賠償金（入居者が負担すべき修繕等がある場合はその修繕等にかかる費用等）がある場合は、敷金からその金額を控除した残りの金額を還付するものとする。

5. 退去検査

必ず入居者（代理人も可）立ち会いのもと退去検査を実施すること。退去検査では上記3各号に掲げる入居者が行う清掃・修繕等が適切に実施されているか確認するものとする。

入居者が行う清掃・修繕等が完了している場合は、入居者から住宅の鍵（玄関、倉庫（ストックハウス）等の鍵）を回収すること。

6. 退去検査終了後の事務処理

(1) 住宅の戸締まり等

下記の事項について注意して行うこと。

- ・窓及び扉が閉まっているか、また、それらの鍵を施錠していることを確認すること。
- ・エアコン用スリーブ穴及び風呂釜撤去後の穴等が塞がっていることを確認すること。
- ・換気用の小窓を開けておく等の換気対策を行うこと。

- ・アンペアブレーカーが落ちていることを確認すること。
- ・水栓器具の蛇口等が閉まっていることを確認すること。
- ・ガス栓が閉まっていることを確認すること。
- ・玄関前に入居者のネームプレート等が残っていないことを確認すること。
- ・空き家であることが容易に確認できるよう玄関扉の郵便受け部分及びポストにガムテープを貼り付ける等の措置を講ずること。
- ・政策空き家（今後入居者を募集する予定のない空き家）の場合、住宅用火災警報器の撤去及び処分を行うこと。

（2）市への報告

入居者から受領した上記2各号に掲げる書類を本市に提出し、過誤納付家賃及び敷金の還付等の処理を依頼すること。