



原状回復工事（以下、原復）について各社の業務実態を探る。今回は、独自のチェックリストにより退去立ち会い当日に施工内容を確定する一誠商事（茨城県つくば市）と、入居時の室内状況申告で退去立ち会いを不要とする高山不動産（石川県金沢市）の2社の事例を紹介する。

一誠商事 物件担当者が施工箇所を判断 工程削減し2週間で工事完了

管理戸数2万3500戸。

戸の一誠商事は、物件担当者が退去立ち会いで施工箇所を判断し、工事費用の見積もりを即日で作成できるような対応。施工会社の対応の迅速化につなげる。退去から2週間程度で工事を完了させる。

原復は、一誠商事のグループ会社で工事業務を手がけるスマイルサポート（茨城県つくば市）が元請けとなり、施工会社に一括もしくは分離発注する。提携先の施工会社は13社。

同社の商圏は茨城県つくば市が中心。管理業務の担当者は40人。原復の専任者は置いておらず、この40人全員が、それぞれの担当物件の原復業務を兼任して行

年間原復件数は5500件。1件あたりの工事は、1Kやワンルームの単身者向け物件で8万9000～10万円ほど。平均の施工期間は2週間。



退去立ち会いの様子

解約は、一誠商事のホームページにある解約受け付けフォーム、もしくはメールで受け付ける。電話で解約の連絡がきた場合でも、ホームページかメールいずれかを案内し、再連絡するよう入居者に伝える。解約の受け付けフォームやメール、

会社名	一誠商事
所在地	茨城県つくば市
全従業員数	316人
↳管理業務担当者数	40人
↳原復担当者数	40人
管理拠点数	3拠点
管理戸数(サブリース割合)	2万3500戸(1%)
年間の原復工事件数	3500件
年間の原復関連売り上げ	—
↳内訳	工事費用
平均の施工期間	2週間
1R・1Kの原復単価	8万9000～10万円

ファックスの受信日を解約受け付け日とする。退去立ち会いは一誠商事の管理担当者が入居者が参加。入居者の立ち会い率は95%ほど。

五十嵐実常務は「退去立ち会いが原復の肝」と話す。管理戸数が多いこともあり繁忙期には原復が集中する。1件あたりの原復にかかる日数を減らすために、管理担当者が退去立ち会い日中に施工箇所を判断し、工事の見積もりを算出できるように準備を徹底する。事前準備として、退去

立ち会いに向かう前に、物件の修繕履歴を確認し、設備の交換記録や耐用年数を把握する。同社独自の退去立ち会い用のチェックリストのほか、賃貸借契約書、重要事項説明（重説）書などを退去立ち会いに持参する。チェックリストは入居した当初から汚れていた箇所などを入居者にヒア

リングし、把握するための書類だ。申し出があった箇所の工事費用を入居者負担から除く。賃貸借契約書や重説書は、入居時にどのような内容で契約をしたか、入居者に説明するために持参。国土交通省の原状回復のガイドラインを印刷して携行する担当者もいるという。

退去立ち会い後は、スマイルサポートと連携している社内システムに施工箇所を入力し共有。スマイルサポートは入力内容を基に見積もりを作成、一誠商事の物件担当者から入居者に「LINE」や郵送などで送付する。敷金を超えた分の精算は入居者から費用を振り込んでもらう形だ。