

敷金

許容される敷金に関するポートランドの制限、これらの資金の計上方法、対象となる修理とならない修理の種類、状況報告書の記録方法について理解します。



許容される金額

敷金の最大許容額は、家主が最終月分の家賃の前払いを要求するかどうかによって異なります。

最終月分の家賃を前払う必要がありますか？

はい。敷金は、1ヶ月分の家賃の半額以下です。

いいえ。敷金は家賃の1ヶ月分以下です。

例A 最終月分の家賃が必要な場合

1ヶ月分の家賃	1,200ドル
最終月分の家賃	1,200ドル
敷金 最大	600ドル
合計	3,000ドル

例B 最終月分の家賃が不要な場合

1ヶ月分の家賃	1,200ドル
最終月分の家賃	0ドル
敷金 最大	1,200ドル
合計	2,400ドル

条件付承認の場合

家主が条件付承認1で申し込みを受け付けている場合、上記のいずれの場合でも、家賃1ヶ月分の半額までの追加の敷金が必要となる場合があります。

借主の要望により、追加の金額は最大3ヶ月間の分割払いにすることができます。

1 ポートランド市規則30.01.086参照。

敷金はどのように保管すべきでしょうか？

- 敷金と最終月分の家賃の前払いは、家主の資金とは別の口座に保管する必要があります。これは、当座預金、普通預金、マネーマーケット、または顧客信託口座のいずれかになります。
- 家主は、受領後2週間以内に資金を入金する必要があります。家主は、金融機関の名称および住所を賃貸借契約書に記載する必要があります。
- 借主が要求した場合、家主は口座の領収書および得た利息を提供する必要があります（1年に1回を限度とする）。
- 利息が発生した場合は、敷金の返金時に借主に支払う必要があります。家主は、管理費として未収利息の5%を上限に控除することができます。

修理費はいくらまで請求できますか？

家主が提供する備品、電気製品、設備、または個人所有物を敷金で賄うためには、説明や状態と共にこれらの項目を賃貸借契約書に記載する必要があります。家主は、通常の損耗を超える外観上の損傷を写真で記録し、ORS 90.300 (12) に従い、書面による計算書と共に借主に提供するものとします。家主が200ドル以上の人件費を借主に請求する場合、家主は費用が妥当であり、首都圏の一般的な料金と一致していることを証明する書類を提出する必要があります。



家主チェックリスト

入居時

- 賃貸借契約書において、家主は、家主が提供する備品、電気製品、設備、または個人所有物のうち、家主がその修理または交換を借主の敷金で賄う予定の明細を反映する必要があります。
- 賃貸借契約書には、敷金および/または最終月分の家賃の前払いを保管する金融機関の名称および住所を記載します。
- 資金を受け取ってから2週間以内に、資金を別の保有口座に入金します。
- 入居時に状況報告書の用紙を借主に提供します。
- 家主は、状況報告書に記載された項目の写真を撮影し、写真および状況報告書のコピーを借主に提供します。

入居中

- 敷金が修理または交換の費用に充当される場合、家主は修理または交換後15日以内に最新の状況報告書を借主に提供します。交換した項目は、項目の状態と共に記載されます。
- 家主は、作業指示書に修理日または交換日、修理または交換されている損傷、修理または交換のために敷金から充当された金額が記載されている場合、最新の状況報告書の代わりにメンテナンス作業指示書の履歴を提供することができます。交換した項目は、項目の状態を記載する必要があります。

解約時

- 賃貸借契約終了の通知を受けた日または通知した日から5日以内に、家賃の支払い履歴（最長2年分）の計算書を書面で、必要事項を記入した賃貸履歴の用紙と共に借主に提供します。
- 終了日から1週間以内に、借主と共に最終点検を行います。点検予定日の少なくとも24時間前に借主に通知します。
- 敷金の残金および未払い利息は、賃借権の終了後31日までに借主に返金する必要があります。
- ORS 90.300 (12) に従い、敷金に関する権利の書面による通知および書面による計算書に関する情報を含めます。

入居時および退去時の状態はどのように決定されますか？

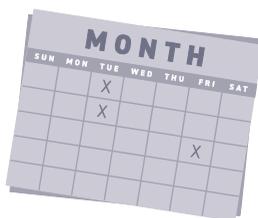
状況報告書は、入居時の賃借物の基本的な状態を示すものであり、家主は**最終点検**で特定された修理や交換の必要性を評価するものとします。

1 賃貸開始日前／入居時

賃貸開始日前に、家主は、借主と家主の双方が現状確認を完了し、(a) 賃貸借契約に記載されたすべての備品、電気製品、設備、または所有物の状態、(b) 賃貸物件の状態、および(c) 既存の損害の注記について、基準となる状況報告書を作成する都合のよい時間を設定するよう適切に努める必要があります。現状確認が完了しない場合、家主は状況報告書に記入し、状況報告書に記録された項目の写真を撮る必要があります。これらは、賃貸開始日に借主に提供する必要があります。

借主は、賃貸開始から7日以内に、賃借物のその他の損害を記載した状況報告書の補遺を作成し、家主に提出するものとします。異議がない場合は、状況報告書の補遺を使用して基準を設定します。家主は、状況報告書の補遺に対して7日以内に書面で異議を申し立てることができます。異議がある場合、家主は状況報告書と状況報告書の補遺の両方を保管する必要があります。

借主が入居後7日以内に状況報告書の補遺に記入して提出しない場合、家主の状況報告書が最終決定となります。



2 入居中

家主は、賃貸契約期間中に賃借物に発生したすべての修理と交換を反映させた状況報告書を更新し、更新した状況報告書を借主に提供するものとします。家主は、更新された状況報告書の代わりに、恒久的な行政規則に記載されている要件を満たしている限り、メンテナンス作業指示書の履歴を提供することができます。

3 解約時

賃貸契約終了の通知を受けた日または通知した日から5日以内に、家主は、家賃の支払い履歴（最長2年分）の計算書を書面で、必要事項を記入した**賃貸履歴**の用紙と共に借主に提供する必要があります。

終了日から1週間以内に、家主は借主（または借主の代理人）と共に賃借物の**最終点検**および現状確認を行い、状況報告書に記載されていない通常の損耗を超える損傷を記録するものとします。



借主は、最終点検に立ち会うことを選択できます。家主は、点検の日時を少なくとも24時間前までに借主に通知する必要があります。

家主は、賃貸借契約書の記載に合わせて、修理の明細を用意する必要があります。家主は、通常の損耗を超える外観上の損傷を写真で記録し、ORS 90.300 (12) に従い、書面による計算書と共に借主に提供する必要があります。

準拠しない場合

これらの要件のいずれかに従わなかった家主は、1回の違反につき250ドル、実際の損害賠償、および妥当な弁護士費用を借主に支払う責任を負います。

敷金でカバーできる費用は？

認められる

- 借主の作為または不作為による故障または損傷の場合、**賃貸借契約書に記載されている備品、電気製品、設備、または個人所有物の修理および交換**
- 賃貸開始時の状態に賃借物を修理するために合理的に支出した実費

認められない

- 定期的なメンテナンス
- 通常の損耗
- 借主の作為または不作為に起因しない故障または損傷を受けた電気製品または備品の交換
- 入居時に必要な状況報告書に記載された、以前からあった損傷または故障した電気製品、備品、設備、または所有物の修理または交換
- 家主の損害保険、総合賠償責任保険、または保証によって補償される費用
- 床の修理または交換（**通常の損耗を超える**使用によって生じた場合を除く。影響を受けた部分のみに関連する費用に限る）
- 内部の塗装（借主による通常の損耗を超える特定の損傷を修理する場合を除く）、または許可なく塗装された壁の再塗装

書類や用紙のオンライン検索

賃貸履歴の用紙、行政規則、市規則の全文については、こちらでご確認ください。
portland.gov/rso/security-deposits

質問がありますか？

敷金条例に関するご質問やご相談、または全般的なガイダンスをお求めの家主や借主の方は、PHBのレンタルサービスオフィスまでご連絡ください。

レンタルサービスオフィスヘルプデスク

電話
503-823-1303

Eメール
rentalservices@portlandoregon.gov

オンライン
portland.gov/rso

営業所
1900 SW 4th Avenue, Suite 7007
Portland, Oregon 97201

電話・Eメール受付時間
月曜日、水曜日、金曜日
午前9時～11時 および 午後1時～4時

個別オプションに関する詳細は、RSOヘルプデスクにお問い合わせください。

レンタルサービスオフィスのスタッフが、市の法律や政策に関する情報を提供し、他のリソースや情報の紹介などを行います。ただし、法律上のアドバイスや、状況に応じた対処法をお伝えすることはできかねます。

行政規則

ポートランド市規則30.01.087の行政規則全文については、こちらでご確認ください。
portland.gov/rso/security-deposits

！ すべての市の要件は、州の要件に追加されます。
● ORS 90.300を参照してください。

2022年8月 発行
NOT30.01.087.BRC.V2.
発効日: 2022年8月1日

