

賃貸住宅に入居するまでの チェックポイント

賃貸住宅に入居する際の取引や手続の流れについて簡単に確認しましょう。

平成22年3月



1. 部屋選びの方針を決める

まず借りる部屋の希望条件を決めましょう（場所、間取り、家賃など）

- ・ 希望条件には、地域（周辺の環境）や、家賃などの基本的な条件のほか、オートロックの有無などの室内外の設備や、ペット可等の居住条件などがあります。
- ・ 希望条件については、あらかじめ優先順位をつけておくことで、自分の要望に近い物件が探しやすくなります。

賃貸借契約をする流れをきちんと把握しておきましょう

（入居するまでに何をしなければならないか、知っておきましょう）

- ・ 入居までの流れを知っておくと、いつ何をするのが明確になり、スムーズに行動することができます。本コンテンツで、取引の全体の流れを確認しましょう



2. 賃料支払の計画を検討する

無理のない賃料は一般に手取り収入の3分の1以下とされています。

- ・ 毎月無理なく支払える賃料の目安は、手取り月収の3分の1以下といわれています。ただしあくまでも目安として考えましょう。

管理費など、賃料以外の月額費用があるか確認し、ある場合はこれも含めて計算します。

- ・ 物件によっては賃料のほか、管理費（共益費）、駐車場代などが必要な場合もあります。
- ・ 管理費（共益費）は、建物全体を維持管理するために入居者が負担する費用です。あらかじめ賃料に含まれている物件もあります。

契約時には敷金などが必要になるほか、不動産会社に対する仲介手数料も必要です。

- ・ 契約時には敷金のほか、前家賃や礼金、仲介手数料、損害保険料などが必要となる場合があります。
- ・ それぞれの初期費用は、退去時に戻ってくるものとそうでないものがあります。契約前にきちんと確認しましょう。





3. 物件広告を調べる

物件を探すのに際して、最近ではインターネット上で情報提供されることも多くなりました。

- ・ インターネット上では、希望条件などを入力すると、これに合致した物件広告を表示できるようなサイトもあります。
- ・ 実際には取引できない物件の広告（いわゆるおとり広告）が掲載されているケースもありうるので注意しましょう。
- ・ インターネット広告を含む不動産物件広告の細かい注意点は、「不動産広告あらかると」（不動産公正取引協議会連合会：<http://www.rftc.jp/pdf/alacarte.pdf>）などでも紹介されています。

インターネット以外にも、情報誌や地域を限定して提供されるチラシなども有効な情報源です。さらに特定の地域を限定している場合、地元詳しい不動産会社に相談するのも一案です。

- ・ 地域によっては、周辺の賃貸物件情報を集めた情報誌が発行されていることがあります。また新聞の折込のチラシなどは、特定の地域の物件広告が中心となっているので、希望地域が決まっている場合には参考になります。
- ・ 新聞などの折込広告にある物件広告の見方の一例を示します。

広告物件の基本的な情報が表示されます。

構造や規模、階数などは省略可能とされる場合があります。

△△ マンション ▲▲線★★駅徒歩3分

<p>【物件概要】 所在地 / 東京都●●区■▲2丁目 交通 / ▲▲線「★★駅」徒歩3分 専有面積 / 45㎡ 間取り / 2DK 構造 / 鉄骨鉄筋コンクリート造 規模 / 15戸（全120戸） 階数 / 5階（13階建） 竣工 / 2000年3月</p>	<p>501号室</p> <p style="font-size: small;">* 図面と現況に相違ある場合には、現況優先とします</p>	<p>【賃貸条件】 賃料 / 12万円 礼金 / 1ヶ月 敷金 / 1ヶ月 管理費 / 無 損害保険 / 加入が条件 <small>（年額1万2,000円）</small> 駐車場 / 無 更新料 / 新賃料の1ヶ月分 契約期間 / 2年 入居時期 / 即入居可 取引有効期限 / 20XX年X月末日 <small>まで</small></p>
---	--	---

【設備】
 ◎オートロック（TVモニター付き） ◎宅配ロッカー ◎トランクルーム（月額2,500円） ◎リビングに床暖房 ◎洗浄便座
 ◎エアコン1基 ◎グリル付きシステムキッチン ◎追焚き機能付きオートバス ◎洗浄便座 ◎スロップシンク

備考 / 駐輪場近隣にあり。紹介可能（月額 / 1万円）

<仲介>

〇〇 不動産 〒000-0000 東京都〇〇区××1丁目〇-×
 03 (0000) 1111 FAX03 (1111) 0000
 東京都知事免許 (1) 第×××号 (社) 東京都宅地建物取引業協会会員

賃料や礼金、敷金、管理費、損害保険については、原則、表示されます。

広告主に関する名称（商号）と所在地は表示が義務付けられています。

広告例 出所：
不動産ジャパン





4. 不動産会社に物件を紹介してもらう

不動産会社の基本情報をチェックして経験などを調べる。

- ・ その地域の不動産業者からの情報収集が効果的な場合もあります。
- ・ 不動産会社の行政処分情報が公開されている場合もありますので確認しましょう。

不動産会社の特徴を知る。

- ・ 不動産会社には、長年地域に密着している会社や、広いネットワーク網を持つ会社、特定分野に強い会社など様々な特徴があります。



5. 現地見学を行う

物件のチェックポイントや、周辺環境のチェックポイントを事前に知っておきましょう。

- ・ 物件のチェックポイントは、広さや日当たりなどのほか、管理状態や住民のマナーなど幅広く見ることでトラブルを避けることができます。不動産ジャパンでは、チェックリストの一例を紹介しています(http://www.fudousan.or.jp/kiso/rent/images/pdf/5_4_list1.pdf。なお不動産ジャパンは(財)不動産流通近代化センターが運営する不動産総合情報サイトの名称です)。
- ・ 周辺環境は、地図や案内図だけでは、必ずしも確認できません。物件見学の際に周辺環境についても確認していきましょう。

周辺環境はできれば別の条件(昼と夜、晴天時と雨天時など)でもチェックしましょう。

- ・ 周辺環境は時間帯や曜日が変わると、周辺の雰囲気が変わる場合があります。昼と夜、平日と休日などで確認することが望めます。





6. 入居申込みを行う

入居申込みは、法的な拘束力がある賃貸借契約とは異なりますが、安易な申込みは避けましょう。

- ・ 入居の申込みは、通常は不動産会社に入居申込書などを提出して行います。
- ・ 入居の申込み後でも、契約締結前であれば申込みを撤回することは可能です。ただしこれによるトラブルも多いので、安易な申込みはしないことが重要です。
- ・ 入居の申込みに当たって、不動産会社から「申込金」の差入れを求められる場合もあります。申込金は、不動産会社に預託するものであり、賃貸借契約の前後に返還される性格のものであります。
- ・ 申込金の差入れを不動産会社から求められた場合には、必ず「預り証」などを受け取ることが必要です。預り証には、
 - ✓ 預けた日及び返還される予定の期日
 - ✓ 預かり金の目的
 - ✓ 預かり金が申込みした人に返還される旨
 - ✓ 不動産会社の担当者名およびその署名・捺印などがあることを確認しましょう。
- ・ 不動産会社によっては、媒介契約の締結を求められることもあります。

通常、貸主などが入居申込者の審査を行います。その際、保証人などが必要になる場合があります。

- ・ 入居の申込みに対して、貸主などが申込み内容や提出書類などを踏まえた入居審査を行います。
- ・ 入居の申込みにあたっては、保証人あるいは連帯保証人が必要とされることも多くみられます。入居審査に際して直接、保証人・連帯保証人に対して意思の確認などがなされることもあります。

契約に必要な費用や書類を確認・準備しましょう。

- ・ 入居審査の結果、賃貸借契約を締結することになったら、必要に応じて契約条件を調整し、契約締結の準備を行います。一般的には、入居審査後、1週間から10日程度で準備を行います。





7. 重要事項説明を受ける

重要事項説明は、不動産会社が法律上、義務として行う重要な手続です。

- ・ 重要事項説明とは、仲介や代理を行う不動産会社が（宅地建物）取引主任者をして、入居予定者に対して賃借物件や契約条件に関して重要となる事項を説明することです。これは、不動産の取引において十分な調査能力や知識を有しない消費者を保護するため、不動産会社などの宅地建物取引業者に法律（宅地建物取引業法）が義務付けている制度です。
- ・ 重要事項説明の内容は、「対象物件に関する事項」と「取引条件に関する事項」などで、いずれも不動産会社が取引主任者をして重要事項説明書の交付を行った上で、口頭で説明を行うことが必要です。賃貸借契約を締結する前に必ず重要事項説明を受けましょう。
- ・ 不動産会社が貸主となる場合には、重要事項説明は義務付けられていませんが、同様の内容を不動産会社に確認するようにしましょう。

説明内容が事前の説明と同じ内容か確認しましょう。

- ・ 重要事項説明は、事前に口頭もしくは資料で提示されている物件などの説明について、契約に際して最終的に入居申込者が確認するためのものです。従って事前に受けた説明と、重要事項説明による内容とを確認し、疑問があれば不動産会社に確認しましょう。

重要事項説明の内容を十分に理解した上で契約締結に臨みましょう。

- ・ 重要事項説明の結果、その内容に何か不明な点があれば、納得のいくまで確認をしてください。重要事項説明について、どうしても内容に納得できない場合には契約を見送るという判断もあり得ます。

重要事項説明を受ける際のポイントを知っておきましょう。

- ・ 重要事項説明の内容のポイントの例は以下の通りです。
 - ✓対象物件に関する事項（登記記録に記録された内容、法令に基づく制限の内容、飲用水などのインフラの整備状況等）
 - ✓取引条件に関する事項（賃料以外に必要な金銭、契約の解除に関する内容、損害賠償に関する内容、敷金の精算等に関する内容等）
- ・ 国土交通省でも賃貸借の重要事項説明書のモデル様式を提供しています（<http://www.mlit.go.jp/common/000048768.pdf#page=26>）。





8. 賃貸借契約を締結する

契約条件が正確に契約書に反映されているかチェックしましょう。

- ・ 賃貸借契約を一旦締結した場合、借主・貸主双方が契約で定めた事項を確実に履行することを求められます。契約に当たっては、契約をするということの意味について、きちんと理解したうえで、契約締結する（契約書に署名や記名・押印をする等）ことが重要です。
- ・ 賃貸借契約では、住んでみてから初めて契約条件が自分の希望に合致していないことに気がつくというケースもありますが、事後にこれを理由に契約内容や条件を変更することは、一般的には容易ではありません。従って自分が納得できる契約条件などが、正確に契約書に反映されていることが重要です。

特に費用精算の方法や、原状回復義務、特約事項などトラブルの多い退去時のルールについて、きちんと確認した上で契約しましょう。

- ・ 賃貸借契約は、貸主が目的物である部屋などを借主に使用させ、その賃料を借主が貸主に対して支払うことを内容とする契約です。実際には、使用にあたっての条件、賃料以外の費用の支払に関する内容、契約が終了した場合の内容など様々な内容も契約に含まれます。
- ・ 賃貸借契約に関するトラブルでは、契約内容や条件を契約時に確認していない、あるいはきちんと履行しないことによるものが多くなっています。とりわけ退去時のルールに関してはトラブルになりやすいため、その内容を事前にチェックすることが重要です。
- ・ 以下、契約事項の主なチェックポイントを例示します。
 - ✓ 契約期間と更新の定め
 - ✓ 賃料や管理費（共益費）の額、支払い、滞納時のルール
 - ✓ 敷金等の精算等
 - ✓ 禁止事項
 - ✓ 修繕
 - ✓ 契約の解除・借主からの解約
 - ✓ 原状回復の範囲と内容
 - ✓ 特約事項
- ・ 国土交通省でも賃貸住宅標準契約書を提供しています（<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/keiyaku/kei03.doc>）。





9. 引渡しを受け入居する

現況確認を行い、可能であれば写真をとっておきましょう。

- ・ 賃貸借契約を締結すると、敷金等の必要な費用の支払と引き換えに賃借する部屋などの鍵を受け取り、引渡しが完了します。
- ・ 入居直後のトラブル発生や、退去時のトラブル発生を未然に防ぐために、引っ越し前に入居時点での現況を確認し、その記録を残しておくことが重要です。例えば入居時点での写真を残しておくなどは、将来トラブルが発生したときに、解決を図るのに有効です。

入居後に、設備についての動作確認を行い、問題があれば不動産会社に問い合わせましょう。

- ・ 設備や給排水の状況などについては、すぐに使用しない設備も含め、できるだけ早い時期に使って動作確認をしましょう。確認の結果、不具合などがあれば、直ちに不動産会社や貸主に連絡しましょう。



10. 入居後の注意

退去の際の原状回復の範囲について確認しましょう。

- ・ 退去時の原状回復の範囲は、特にトラブルが起こりやすい内容です。トラブルを防ぐにあたって、経年変化、通常損耗、契約違反や通常の仕様を超えた使用による損耗のそれぞれが、具体的にどのようなものなのかを理解することが重要です。国土交通省では「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」でこれらの解説をしています (<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/genzyokaifukugaido.pdf>)。

補修などに関する借主負担と貸主負担についておおまかな内容を理解しましょう。

- ・ 部屋に設置されていた設備（例えばエアコンや給湯機等）が入居後、通常の使用結果、故障した場合には基本的に貸主の負担で修理することになります。
- ・ 雨漏りや結露などに対する補修も基本的には貸主の負担になりますが、借主が放置するなどにより被害が拡大した場合には、入居者の負担となることもあります。

本資料は国土交通省「消費者への不動産関連知識の普及・啓発のための環境整備事業」で制作しました。