

# これから一人暮らしを始めるみなさんへ



兵庫県マスコット はばタン

“一人暮らし” その大切な第一歩は部屋探しです。

部屋を借りる場合には、貸主との間で賃貸借契約を結ばなければなりません。その際のトラブルが兵庫県内でも多発しています。

契約とは社会的な約束ごとです。契約で定められた内容はお互い守らなければなりませんし、一度契約が成立すると、自分の都合で取り消すと違約金などが発生する場合があります。契約時は、契約書の内容を納得できるまでよく確認し、わからないことや疑問に思ったことは、事前に確認することがトラブル回避の秘訣です。

今回は、その賃貸借契約の基礎知識を紹介します。

## 教えて!部屋探しの流れ



### STEP 1 物件の情報収集をしましょう。

いつから、どこに住むか、予算はいくらかなどしっかり計画をたてましょう。架空の物件等を掲載した「おとり広告」に惑わされないように注意しましょう。

### STEP 2 部屋を探してもらいましょう。

宅地建物取引業者（宅建業者≒媒介業者）に、希望条件はできるだけ詳しく伝え、わからないことはその場で質問し解決しておきましょう。

### STEP 3 実際に物件を見学しましょう。

部屋を見ないで契約してしまうと、入居後実際の部屋と間取り図面が違ったりすることがありトラブルの原因になります。間取りや設備、日当たり等に等に加え、最寄り駅や近所に何があるか、また周辺環境についても、見る時間や曜日を変えながらしっかり確認しましょう。

### STEP 4 契約しましょう！

部屋が決まったら、「入居申込書」等を宅建業者に提出し、貸主から事前の承諾を得ます。その上で重要事項の説明を受け（※裏面参照）、重要事項説明書の交付が行われます。たとえ重要事項説明書に自署押印したとしても、この時点ではまだ契約は成立していません。その後賃貸借契約を結ぶことで契約が成立します。（未成年者の場合は、契約には親の同意が必要です。）重要事項説明書と契約書はきちんと保管しておきましょう。



#### マメ知識

媒介報酬（仲介手数料）には限度が定められています！

建物の賃貸借の場合、媒介（仲介）する宅建業者が貸主と借主の双方から受領できる報酬額の合計額は、最大、賃料の1か月分と消費税を加えた額以内と宅地建物取引業法で定められています。

### STEP 5 入居しましょう！

部屋のカギを受け取る際には、宅建業者や貸主の立ち会いの下、もともとのキズや汚れがないか部屋の現状確認を行います。退去時のトラブル防止のため、しっかり確認しましょう!!



#### マメ知識

退去時に必要！「原状回復」ってなに??

アパートやマンションを借りて入居する場合、退去時には入居したときの状態に戻すことが原則です。これを原状回復と呼びます。しかし、設備等の多くは通常の使用で自然に劣化していきます。これを「自然消耗」といい、原則借主側がその修繕費を負担する必要はありませんが、そのこともしっかり事前に確認しておきましょう。また、退去時に契約書の返戻を求められる場合があります。トラブル防止のため、返戻には応じないか、応じる場合は必ずコピーを保管しておきましょう。



# とっても大事! 重要事項説明

重要事項説明書とは、借りるかどうかの判断に必要な事項をまとめた書面のことです。宅建業者は、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引主任者を介して、この書面を借主に渡すだけでなく、主任者証を提示して説明する義務があります（宅地建物取引業法第35条）。

重要事項説明を受ける際は、記載されていることはもちろんのこと、それ以外でも気になること、疑問に思うことなど遠慮せずに質問をして、十分に理解・納得した上で契約するようにしましょう。

## (★主な重要事項)

- ①物件の表示 ②登記記録に記載された事項 ③設備の整備状況 ④利用の制限に関する事項
- ⑤契約の期間及び契約の更新に関する事項 ⑥契約の解除や損害賠償の予定に関する事項
- ⑦契約の終了時における金銭の精算に関する事項（敷金等の精算）

## はばタンと学ぶ!

## お家にまつわるお金コーナー

はばタン



### ●家賃

部屋を借りる時の賃借料です。家賃には消費税はかかりません。

### ●共益費

集合住宅には、エントランスや廊下、階段、エレベーターなど、複数の居住者が共同で使用するスペースがあります。これを「共用部分」と呼び、その維持管理のための費用を共益費、または管理費と呼びます。

### ●火災保険料

火災保険等への加入が契約で義務づけられていることがあります。加入する保険の内容については、必ず確認しておきましょう。

### ●敷金（保証金）

契約時に借主が貸主に対して担保として預ける金銭で、退去時に、破損した備品の修繕費用に充てられるなど、貸主にとっては保証金のような性格のものといえます。借主側からみるとあくまでも「預けて」いるものなので、退去時には、家賃不払いなど貸主に支払わなければならない金銭を差し引いた金額が返還されます。

### ●敷引（償却）

あらかじめ合意された約定に基づいて、敷金（保証金）の一部を敷引金（償却金）として返還しない取り扱いをするものです。しかし、その敷引（償却）の割合（額）が著しく高いなどの場合、敷引特約の効力が争われるなど、退去時の敷金精算においてトラブルになることがあります。

### ●礼金

地域の慣行により、一時金として礼金の授受が行われることがあります。このお金は敷金とは異なり、返還されない性格のものです。



### マメ知識

### 申込金（預り金）

入居申し込みの際、借主の意思確認の意味合いで、申込金などの名目で宅建業者から入金を求められることがあります。このお金の返還をめぐってトラブルが見られます。**安易に預けない!** もし預けた場合は、領収証ではなく預り証を受け取り、返金されるかどうか必ず確認しましょう。

※キャンセルする場合、返還されるのが基本です。

## ♪しっかり学んでステキなお部屋で一人暮らし♪

個々の宅地建物取引業者に関する相談は、最寄りの県民局へ、また、住まいに関する相談は、(財)兵庫県住宅建築総合センターひょうごご住まいサポートセンター（TEL(078)360-2536）でも受け付けています!

編集・発行 兵庫県県土整備部まちづくり局土地対策室不動産業指導係

TEL(078)341-7711 FAX(078)362-9487

H P : [http://web.pref.hyogo.lg.jp/wd22/wd22\\_000000013.html](http://web.pref.hyogo.lg.jp/wd22/wd22_000000013.html)

E-mail : [tochitaisaku@pref.hyogo.lg.jp](mailto:tochitaisaku@pref.hyogo.lg.jp)