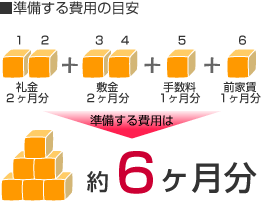
# 住まいを借りる

## **第1章｢費用｣についての知識**

### 1．入居時に必要な費用はどのぐらい

１準備する費用の目安は家賃の六ヶ月分

首都圏の場合、賃貸住宅に入居するには、およそ家賃の6ヶ月が必要と言われています。その内訳は、礼金が2ヶ月、敷金が2ヶ月、仲介手数料が1．08ヶ月（消費税を含む）、前家賃（＝入居を開始する月の家賃）が1ヶ月です。もっとも、礼金や仲介手数料が不要の物件もありますから、6ヶ月というのはあくまで目安と考えてください。また、引越し費用や家具等の購入費用も含めると、実際にかかる費用は6ヶ月より多いとも言えます。できるだけ余裕を持って予算を組んでおく必要があります。



礼金とは

賃貸住宅に入居するとき、家主に対して礼金を支払うのが一般的です。礼金は、賃貸住宅から退去しても戻ってきません。礼金の額は物件によって異なりますが、およそ家賃の1～2ヶ月が相場です。なお、礼金を支払うのは、賃貸借契約を正式に締結するときです。物件探しや入居申込の時点では、礼金を支払う必要はありません。

礼金ゼロの物件

首都圏では、礼金が不要な物件も増えてきました。礼金ゼロの物件の多くは、特定優良賃貸住宅の融資等で建設された物件です。この融資を受けた物件では、家主が入居者から礼金や更新料を受け取ることができないからです。また、UR都市機構の物件や家主が自主的に礼金をゼロにしているものもあります。

敷金とは

賃貸住宅に入居するとき、家主に対して敷金を預けておきます。敷金はあくまでも預けておく金銭ですから、退去するときには原則的に戻ってきます。ただし、家賃を滞納している場合や、入居者の負担で部屋を補修する必要がある場合には、その金額が敷金から差し引かれることになります。首都圏では、敷金の額はおよそ家賃の2～3ヶ月です。なお、一部地域では家主に預け入れた敷金（保証金）の一部を退去時に償却する[「敷引」](javascript:dispRewords('553');)と呼ばれる制度を採用している場合もあります。

仲介手数料とは

仲介手数料は、家主と入居者との仲立ちをしている不動産会社に支払う[報酬](javascript:dispRewords('1138');)です。この金額は最大でも家賃1ヶ月分の1.08倍以内と法律で決められています。実際には、この限度額（つまり1.08ヶ月分ちょうど）を支払うケースが多いようです。

仲介手数料不要の物件

賃貸住宅の広告に「取引態様」という欄があります。この欄には「媒介・代理・貸主」という3つの言葉のどれか1つが書かれています。この取引態様の欄に「媒介」または「代理」と書かれている場合は、その広告を出している不動産会社がその物件を仲介しています。したがって入居者はその不動産会社に仲介手数料を支払うことになります。しかし、取引態様の欄に「貸主」と書かれている場合は、その不動産会社が自社所有物件を貸すという意味です。つまり、入居者は貸主と直接契約することになるので、仲介手数料は一切不要、ということです。

前家賃とは

前家賃とは入居を開始する月の家賃のことです。例えば、8月に契約を済ませて、9月から入居を開始する場合に、契約の時点で9月分の家賃を前もって支払います。これが前家賃です。なお、月の途中から入居する場合は、前家賃として、その月の家賃（入居する日から月末までの日割り家賃）と翌月分の家賃を、一緒に支払うことが多いようです。この場合、前家賃は1ヶ月を超えることになります。

２引越しやその他の費用

**引越し費用**

賃貸住宅に入居するとき、意外にかかるのが引越し費用です。この金額は、部屋の広さ、荷物の量などによって違います。また、引越し会社によっても開きがあります。およその目安として、ワンルームや1DKの場合で、5～10万円程度と考えておいてください。

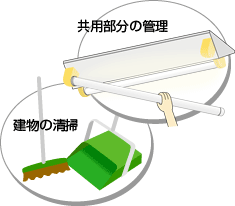
**損害保険料**

賃貸住宅に入居する場合、入居者は自分のお金で損害保険や共済などに加入することが条件になっているケースが多くなってきています。この費用は1～2万円程度で、加入手続きは不動産会社が代行してくれます。

２．入居してからの費用

１管理費等

賃貸住宅を借りるとき、家賃のほかに「管理費」を毎月支払うことになります。管理費とは、建物の清掃などの維持管理に必要な費用のことです。管理費の金額は賃貸住宅の広告に記載されています。



管理費は家賃と一緒に毎月支払うものですから、入居者の立場から見ると、家賃の一部と考えることもできるでしょう。ただし、礼金や敷金、仲介手数料における「家賃の○ヶ月分」といった金額に含まれません。

管理費は共益費等他の名称で呼ばれることがあります。また、毎月の賃料に含んでいるケースもあります。

２駐車場料金、駐輪場料金

賃貸住宅の駐車場を使用するには駐車場料金を毎月支払う場合が多く、地域によっては、「敷金」を預ける場合もあります。車を保有している場合は、駐車場料金が毎月いくらかかるのかをチェックしておきましょう。また、駐輪場も家賃・管理費とは別に料金がかかる場合があります。

３更新料の支払いは２年に１度

首都圏の場合、賃貸住宅は2年契約にすることが多いので、2年に1度の割合で契約を更新するのが一般的です。契約を更新する際には、家賃の0．5ヶ月～1ヶ月の「更新料」を支払うケースが多いようです。

更新料とは、契約の更新の際に家主に支払う金銭であり、部屋から退去しても入居者には戻ってきません。更新料の金額は、賃貸住宅の広告には書かれていないことが多いので、賃貸借契約を結ぶ前にしっかりチェックしておきましょう。

損害保険料も2年に1度契約を更新する際には、あらためて損害保険や共済などに加入する必要があるので、更新のたびに出費することになります。

## **第2章部屋探しの為の準備と情報収集**

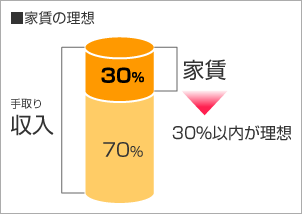
１．部屋探しのための基礎知識

１まず予算と希望を整理する

部屋探しには、自分や家族にとって何が大切かを決めておくことが重要です。すべての希望を満足させる物件を見つけることはなかなか難しいですから、どのような条件を優先するのかを決めておかないといつまでたっても物件を決められなくなってしまいます。

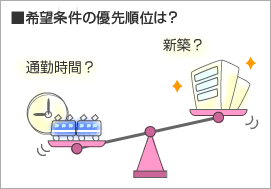
**1）まず、いくらまでの賃料なら無理なく支払えるかということが重要になります。**

家賃の理想家賃は手取り収入の30％程度に抑えておくことが賢明だといわれています。



**2）その範囲内で、生活やライフスタイルを考慮し、何を優先させるのかを決めておく必要があるでしょう。**

最優先事項は、職場に近いことか？あるいは、多少通勤時間はかかっても住環境のよいところを望むのか。予算の範囲内であれば古くても広い物が良いのか？多少狭くても新しい物が良いのか？「バス・トイレ別」だけは譲れない等の条件を決めておかないと物件を探すことが難しくなるからです。



２家賃の相場を調べる

部屋探しを始めるとき、最初に、予算を勘案しながら、自分が希望する地域の「家賃相場」を調べることが大切です。

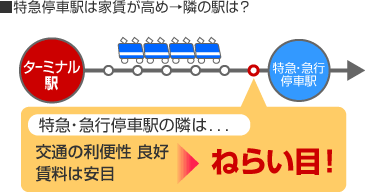
家賃相場は地域ごとにほぼ決まっています。例えばワンルームマンションの相場が「7万円台」の地域で、「5万円台」の物件を探しても、見つかる可能性は低いということです。自分が払える予算と希望地域の家賃相場を比べてみて、予算の方が明らかに少ないときは、自分の希望条件を譲歩して、家賃相場がもっと安い別の地域で探す方が近道です。また、2月～4月や9月は不動産会社の繁忙期で部屋数は多くなるものの競争が激しくなり、若干相場が高くなる傾向にあります。

家賃の相場は　[「家賃・価格相場」情報](https://www.athome.co.jp/souba/) を参照してください。

また、家賃と各種条件の一般的な関係は次のとおりです。

急行・特急の停車駅は家賃が高め

当然のことですが、郊外に伸びる沿線では、急行・特急の停車駅は家賃が高めです。急行・特急が停車するということは、昔から市街地が発展していて、不動産の価格も高く、その結果、家賃相場も高いからです。その反対に、急行・特急の停車駅からターミナル駅に向かって1つか2つ手前の駅では、交通の便はあまり変わらないのに、家賃相場は安くなっています。

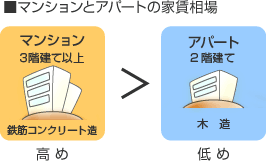


駅から近いほど家賃は高くなる

駅の周辺は、生活が便利であり、しかも土地の価格が高いので、必然的に家賃も高くなります。駅から徒歩10分以内は家賃相場が高いのが普通ですが、駅から徒歩15分を超えると安くなります。また、駅から徒歩20分を超えると、一般的にはバスを利用することになるので、交通が不便な分だけ、家賃相場はかなり安くなります。

住宅の種類と家賃の関係

マンションとは、一般的に、3階建て以上で[鉄筋コンクリート](javascript:dispRewords('351');)構造の物件を指します。[アパート](javascript:dispRewords('1');)とは、2階建てで、[木造](javascript:dispRewords('321');)や[軽量鉄骨構造](javascript:dispRewords('359');)の物件を指します。家賃相場から見ると、アパートはマンションよりも2割程度安いと言えます。しかし、建物構造が違うので、一般的にアパートは、マンションよりも防音性が劣るのが欠点です。騒音が気になる場合はマンションを選ぶ方がよいでしょう。なお、最近では、2階建ての物件でも、コンクリート構造（[気泡コンクリート](javascript:dispRewords('474');)など）を用いた物件が出てきました。この場合はマンションに近い防音性があります。



具体的な賃貸情報の集め方

１インターネットや情報誌

インターネットによる賃貸情報収集は広範囲の情報をすばやく収集できますし、賃料相場を把握するのにも非常に便利です。賃貸情報誌は不動産会社から賃貸物件の広告を集めて消費者に届けるものです。情報を集めてから発行するまでに1～2週間かかるので、情報誌が発売された時点では、すでに成約してしまった賃貸物件が掲載されていることもあります。しかし、賃貸情報誌には、数多くの情報を手軽に見ることができるというメリットがあります。

２不動産会社の賃貸情報

不動産会社は、2つの方法で賃貸物件の広告を出しています。第1の方法は、インターネットや賃貸情報誌を利用して直接消費者にPRする方法（消費者向け情報）です。 第2の方法は、他の不動産会社に対して賃貸情報を公開する方法（不動産業界内情報）です。この業界内情報は、直接消費者の目に触れることは少ないのですが、不動産会社に行けば、見せてもらうことができます。

３．物件情報の読み方・不動産会社の選び方

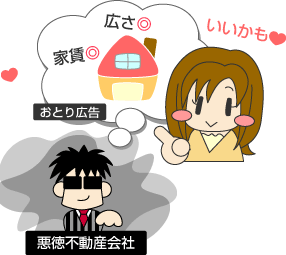
１物件情報の読み方、注意事項

**1）賃貸情報は「足」が早い**

賃貸物件は、入居者募集をしてから入居者が決まるまでの時間が短いという特徴があります。特に、毎年1月～3月の賃貸シーズンの場合、早いものでは1～2週間で入居者が決まると言われています。

**2）おとり広告には要注意**

おとり広告とは、実際には存在しない物件を広告に出すことです。これは、消費者をお店に誘引することを目的にした架空の広告ですから、付近の家賃相場よりも格安の物件として広告することが多いようです。おとり広告は法律違反ですから、本来あってはならないものです。賃貸物件を探す時には十分注意してください。



**3）広告に掲載されない情報項目もある**

賃貸情報誌は、賃貸物件を探すとき手軽に利用できるものですが、スペースなどの関係で、その物件に関するすべての情報項目を掲載することはできません。例えば、2年に1度の契約更新の際に支払う「更新料」は掲載されていません。また、不動産会社に支払う「仲介手数料」の金額も掲載されていません。こうした情報項目は実際に不動産会社を訪問した際に、自分でチェックする必要があります。

不動産広告でトラブルが起きたときは

賃貸情報誌などに掲載されている賃貸広告が、事実と異なっていた場合等には以下の相談窓口を活用してください。

**（1）賃貸情報を入手した情報誌等に連絡する**

情報を掲載している各社で相談窓口を設置している場合が多いですから、その相談窓口を活用してください。当サイトでは[アットホームカスタマーセンター](https://www.athome.co.jp/atweb_static/customer_toi/customer02.html)でご相談を受け付けています。

**（2）各地の｢**[**不動産公正取引協議会**](javascript:dispRewords('54');)**｣を利用する**

不動産広告の表示基準｢[不動産の表示に関する公正競争規約](javascript:dispRewords('53');)｣(広告ルール)を運用する不動産業界の自主規制団体で、全国に9つあります。この協議会では、不動産広告を常時監視し、広告ルールに反している不動産会社に警告等を行ったり、消費者からの苦情や相談を受け付けています。

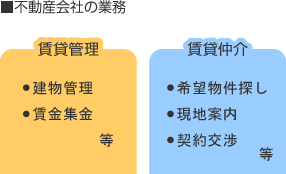
**（3）各都道府県の不動産取引に関する相談窓口を利用する**

この窓口では消費者の不動産会社に対する苦情を受け付けています。公共団体なので、不動産会社を詳しく調査する権限があり、悪質な不動産会社にはその営業を停止させることもあります。

２不動産会社の役割を知っておく

**1）不動産会社の業務の違い**

賃貸物件を扱う不動産会社の業務は、大きく2種類に分かれます。1つが「賃貸管理」業務。家主からその賃貸物件の管理を依頼され、家主に代わって建物を維持するための管理や家賃集金等の業務を行います。合わせて、直接入居者募集の業務を行う不動産会社もあります。 もう1つが、｢賃貸仲介｣業務です。この業務を行う不動産会社は、入居希望者の立場に立って希望に合った物件を探し出し、現地案内、そして契約までの交渉事等を行ってくれます。



賃貸広告を出している不動産会社は「賃貸管理」の場合もあれば「賃貸仲介」の場合もあります。

● 管理会社の場合、家主から依頼を受け、入居者募集を行っているため、その物件の入居者選定や賃料設定等に関してある程度の権限を持っていたり、家主と相談する立場にあるので、折衝事が得意な人には自分の希望が反映される可能性があります。

● 仲介会社の場合、借主の依頼に基づいて物件探しから交渉、契約までをサポートしてくれますから、折衝事が苦手な人や忙しくて自分でいろいろと動けない人、また、物件とその物件を管理する不動産会社の所在地が離れている場合に物件所在地近辺の不動産会社に取引を依頼したい、という人にメリットが大きいと言えるでしょう。

当サイトでは、入居者の立場に立って取引をサポートしてくれる賃貸仲介不動産会社を「レシーズ・エージェント」と呼んでいます。

**2）不動産会社の選びかた**

住みたいエリアがはっきりと決まっている場合は、その最寄り駅周辺の不動産会社を訪ねてみるのが良いでしょう。環境面の情報も得られるはずです。 一方、通勤や通学など沿線から探す場合は、インターネットで検索し、その沿線にある物件を多く取り扱っている不動産会社を訪ねてみましょう。広いエリアから希望条件にあった物件を見つけてくれるでしょう。

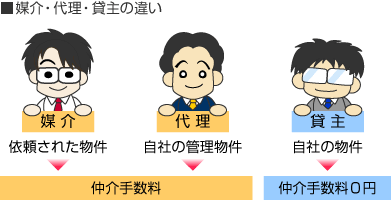
また、賃貸管理業務を行う不動産会社であれば、国土交通省告示による任意の[賃貸住宅管理業者登録制度](javascript:dispRewords('2647');)の登録を受けている業者であるかを事前に確認してみるのも良いでしょう。登録している業者であれば、賃貸管理業務に関して一定のルールに沿った管理（賃貸借契約の更新又は終了の際の書面交付等）を行っていますので、入居後の安全・安心につながります。登録を受けているかどうかは、国土交通省のホームページで確認できます。

**3）媒介、代理、貸主の違い**

賃貸情報誌の賃貸広告には「[取引態様](javascript:dispRewords('55');)」という欄があります。ここには「媒介」「代理」「貸主」の3つのうちどれか1つが書かれています。

* 「貸主」とは、不動産会社が自社所有物件を賃貸する、という意味です。
* 「代理」とは、一般的には、不動産会社が家主の依頼で管理している物件の入居者を募集する、という意味です。
* 「媒介」とは、家主や他の不動産会社から依頼された賃貸物件を仲介する、という意味です。

貸主の場合、不動産会社自身が家主ですから仲介手数料がかかりません。代理や仲介の場合は、不動産会社が取引の仲立ちをするので、仲介手数料がかかります。



**4）こんな不動産会社には要注意**

ほとんどの不動産会社は法律を守って営業活動を行っていますが、ごく一部に悪質な不動産会社も存在します。例を挙げましょう。

**例1：**賃貸広告を見て電話したところ「まだ空室です」と言われたので、その日のうちにその会社を訪問したが、「ついさっき成約した」と言われて、自分の希望と全く違う物件に入居するよう強引に説得された。

**例2：**物件を下見する前に、「下見するには、家賃の1ヶ月分を当社に手付金として預ける必要がある」と言われて、家賃1ヶ月分を預けた。下見した結果、希望と合わなかったので、金銭の返還を求めたところ「もうあのお金は家主に渡したので返せない」と言われた。

**例1**はおとり広告の例です。**例2**は不当な理由で預り金を返還しない例です。どちらも法律違反です。このような不動産会社とのトラブルに巻き込まれた場合は、苦情処理窓口の利用をお薦めします。

●取引のトラブルは苦情処理窓口へ

都道府県庁の[宅地建物取引業](javascript:dispRewords('380');)に関する苦情窓口では、賃貸借取引に関する苦情を受け付けています。トラブル解決のためには、この窓口を利用するのが有効です。

この窓口の職員はすべて都道府県庁の公務員なので、宅地建物取引業法に基づき、不動産会社を調査、監督、指導、処分する権限があります。ここでは首都圏の窓口をご紹介します。

**＜宅地建物取引業に関する苦情処理窓口（首都圏）＞**

東京都都市整備局住宅政策推進部不動産業課

埼玉県都市整備部開発指導課

神奈川県県土整備部建設業課宅建指導班

千葉県県土整備部建設・不動産業課

(TEL：03-5320-5033)

(TEL：048-830-5488)

(TEL：045-210-6315)

(TEL：043-223-3238)

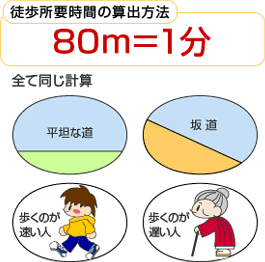
４．物件の下見

１物件の下見のポイント

**1）駅までの時間や交通機関を調べる**

不動産の広告では80mを1分として駅までの所要時間を表示しています。ただし、坂道等は考慮していませんし、人により歩く速さは違いますので、実際に歩いてみることをお勧めします。

バス便の物件では、駅前のバス時刻表で終バスの時間をチェックしておきましょう。終バスが夜10時頃に駅を出てしまう地域も多いからです。



さらに、夜間にタクシーを使う方は、すぐ乗れるかどうかも確認しておきたいものです。タクシーの状態は、不動産会社の営業担当者に聞いても分からないこともあるので、実際に夜に現地に行って確認するのが確実です。また、自転車を使う場合は駅周辺に駐輪場があるかを確認しておきましょう。

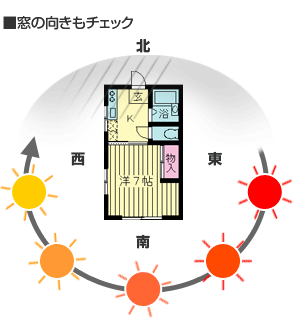
**2）周辺環境は歩いてチェック**

物件を下見する際、物件の周辺をできるだけ歩いて、自分の目で環境をチェックしてください。特に重要なのは、騒音や悪臭のチェックと必要な生活関連施設の調査です。 騒音のチェックは念を入れて行いましょう。 駅周辺や駅までの間にスーパーやコンビニ、クリーニング店、金融機関等に加え病院やレンタルビデオショップ等があるかもチェックできれば完璧でしょう。

騒音については、平日は、近隣の工場や学校が出す騒音がうるさいが、週末は静かということもあります。また昼間は静かでも、夜になると近くの幹線道路の騒音が響くこともあります。できれば物件に入居を決める前に、昼と夜、平日と週末のように2回以上は現地でチェックしたいものです。同様に、悪臭もチェックしましょう。例えば、物件の裏手の川から悪臭がするというケースもあります。こうした物件の周辺環境は、入居してはじめて判明することが多いのですが、入居してから後悔しないためにも十分にチェックするべきです。

**3）日照のチェックも忘れずに**

物件を下見するとき、窓がどの方角を向いているかという点は意外にチェックしにくいものです。よく言われるように、東向き、南向きが、日当たりの良い方角ですが、下見の際に方角を正確に知るのは難しいので、下見の後に住宅地図で部屋の向きをチェックすることをお薦めします。



東向き、南向きの窓がある部屋でも日当たりが良いとは限りません。例えば、部屋に接するような建物が隣にあるケースも多いでしょう。また、少し離れたところに高いマンションなどがあり、カーテンを開けると部屋の中が見えてしまうケースもあります。下見の際に、実際に窓の外を見て、周囲の状況をチェックしてください。

**4）部屋の広さは自分の目で確かめる**

賃貸広告では、部屋の広さを、帖数（畳の枚数）で表示している広告が多く見られます。1帖の広さは、不動産広告の基準によって、1．62㎡以上と決められています（例外もあります）。物件の下見の際には、この基準をもとに、部屋の広さを自分の目でチェックしてください。

下見の際にはタンスやベッドといった大きな家具を置く場所を検討しておくとスペースが足らない等のトラブルが避けられます。

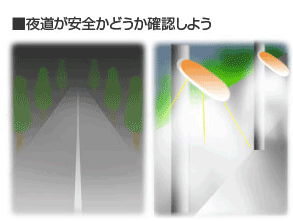
**5）建物の管理状態で入居者の質が分かる**

物件の下見をする際、建物の管理状態が良いかどうかチェックしてください。ゴミ捨て場・駐輪場の使い方や、廊下・階段の清掃の様子などを見れば、きちんと管理されているかどうかが分かります。

建物の管理状態が悪い物件では、入居者の生活態度も悪いことが多いようです。入居してから他の入居者に悩まされないためにも、管理状態のいい物件を選びたいものです。

**6）夜道が安全かどうか**

女性の場合は、駅から物件までの道が夜間も安全であるかどうか、忘れずにチェックしてください。特に住宅地では、朝や昼間は人通りが多くても夜間になると人通りがなくなるような道が多いからです。



もしも、駅までの最短経路が、夜になると人通りがなくなるような場合には、より安全な経路を自分で考えて、その経路を実際に歩いて見てください。

物件や交通、周辺環境のチェックリストを準備しました（PDF）。

プリントして現地見学の際に使用してください。

PDF形式のファイルをご覧になるにはAdobe Readerが必要になります。

[賃貸住宅チェックリスト（100KB）](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_rent/rent_check_list.pdf)

## **第3章部屋を決める**

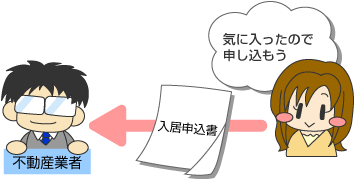
１．入居の申込み

１入居申込みは「契約」ではない

物件を下見して気に入った場合、不動産会社に「入居申込書」を提出することになります。この入居申込書の書式は、不動産会社によってまちまちですが、住所・氏名・年齢・職業・年収などを記入する書式になっています。

入居申込書は、あくまで入居する意思を確認するための書類であって、賃貸借契約書ではありません。したがって、入居申込書を提出した後でも、入居申込みをキャンセルすることが可能です。提出する前に、この点を不動産会社に再確認しておくとよいでしょう。

ただし、軽はずみなキャンセルは不動産会社に迷惑をかけることになるので、申込みはくれぐれも慎重にしてください。



■入居申込書の役割

不動産会社が用意している「入居申込書」には、住所・氏名・年齢・職業・年収・保証人の氏名などを記入する欄があるのが一般的です。こうした細かい事項を記入する理由は、不動産会社が家主にその内容を知らせる必要があるからです。つまり、入居申込書は、家主がOKを出すかどうかを決める重要な書類です。入居者としてはできるだけ詳しく記入した方がよいでしょう。ただし、申込みの時点では、まだ保証人を誰にするか決まっていないこともあると思われます。この場合は、不動産会社にその旨を告げて、保証人になる見込みの人を記入しておくのがよいでしょう。

２入居審査で落ちることもある

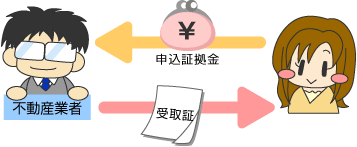
家主は入居希望者が提出した「入居申込書」をもとに、その希望者を入居させるかどうか判断します。これを「入居審査」と言います。入居審査にかかる時間は大体1週間ぐらいです。

この入居審査で家主が入居をOKしないケースもあります。家主から見れば、自分の財産であるマンションやアパートを他人に貸すわけですから、経済的に安定している人や、生活上のルールを守る人に部屋を貸したいと考えるのは、当然のことと言えるでしょう。

３預り金を支払うとき

物件を下見して気に入った場合、入居申込書を提出する際に、数千円から家賃の1ヶ月分ぐらいの金銭を、不動産会社に預けるケースがあります。 この金銭は「預り金」「申込証拠金」「申込金」などと呼ばれています。

金銭を預けた場合でも「借りたい」という意思表示を行ったに過ぎず、契約の優先権を確保したわけではないことに注意しましょう。つまり預り金を不動産会社に預けても、家主の承諾がなければ契約は成立していないとみなされます。



契約が不成立の場合は、預り金は返還されるものですが、念のためそのことを明記した預り証を受け取りましょう。契約が成立した場合は、一般的には必要な費用の一部として取扱われます。

２．賃貸契約を結ぶとき

１契約までに準備するもの

**1）契約までに用意する書類一覧**

賃貸借契約までに個人で用意する書類は次のとおりです。(A)は一般的に必要なもの、(B)は必要な場合があるものです。（なお法人契約の場合は異なります）



（A）入居する人の住民票・入居する人の収入を証明する書類

（B）保証人の印鑑証明書

**2）契約までに用意するお金一覧**

首都圏の場合、賃貸借契約までに用意するお金と、その目安になる金額は次のとおりです。

* 礼金 家賃の0～2ヶ月分
* 敷金 家賃の2～3ヶ月分
* 仲介手数料 家賃の0～1．08ヶ月分（消費税含む）
* 前家賃 家賃と管理費の1ヶ月分程度
* 損害保険料 1～2万円程度

（詳細は、[第1章　1．準備する費用の目安は家賃の6ヶ月](https://www.athome.co.jp/contents/howto/howto_rent/howto01.html)参照）

**3）入居する人の住民票を用意する**

賃貸借契約の際には、入居する人の住民票を提出するのが一般的です。したがって、賃貸借契約の日取りが決まったら、できるだけ早く、入居する人（自分だけでなく入居する家族全員）の住民票を用意しましょう。住民票は、市区町村役所またはその出張所で交付してもらいます。

**4）入居する人の収入証明書を用意する**

賃貸借契約の際に、入居する人の収入証明書を提出するケースがあります。収入証明書が必要かどうか、不動産会社に事前に聞いておきましょう。

収入証明書とは、サラリーマンの場合、会社から年に1度交付される「[源泉徴収票](javascript:dispRewords('256');)」ですが、毎月の給与明細書でもよいことがあります。また、自営業の場合は、税務署に確定申告をした際に交付される「確定申告書の写し」や「納税証明書」が必要になります。

**5）保証人の保証書を用意する**

保証人の保証書とは、万一の際には保証人が入居者の債務（家賃の滞納分など）を肩代わりするという内容の書類です。

これは、不動産会社によって書式も名称もまちまちです。「保証書」「保証契約書」「連帯保証契約書」「保証人引受承諾書」などいろいろな名称があります。いずれにしても、保証人が入居者の債務を保証するという内容の契約書です。

保証書には、通常の場合、保証人の[実印](javascript:dispRewords('682');)を押印することになっています。賃貸借契約を結ぶ前に、早めに保証人にこの保証書を書いてもらいましょう。

賃貸借契約の際に、保証人の[印鑑証明書](javascript:dispRewords('680');)を求められる場合があります。これは、保証人の住所を確認すると同時に、賃貸借契約書に押印される印鑑が実印であることを証明するためのものです。保証人の印鑑証明書が必要な場合には、早めに保証人にお願いしておきましょう。

**6）法人契約で用意する書類**

個人ではなく、その個人が勤めている会社などの法人が賃貸住宅を借りることを「法人契約」と言います。社員を転勤させたときに、転勤先の住居を会社が借りるケースでは、この法人契約を結ぶことになります。

法人契約の手続きは会社の総務部や人事部が行うのが普通ですが、このとき必要な書類は「履歴事項全部証明書」「入居する人の住民票」「入居する社員の従業員証明書又は保険証」などです。入居者としては少なくとも入居する人の住民票だけは早めに用意しておきましょう。

重要事項説明書と賃貸借契約のチェック項目

**1）重要事項説明書をチェックする**

重要事項説明書とは、物件概要や契約内容を詳しく記載した書類です。不動産会社は、賃貸借契約を結ぶ前に、この重要事項説明書を入居者に交付する義務があります。

重要事項説明書は、契約書と重複する内容も含んでいますが、非常に重要な書類です。

不動産会社は、重要事項説明書を入居者に交付する際に、その内容を入居者に説明する義務があります。このとき内容を説明するのは、一定の資格を持った人（[宅地建物取引士](javascript:dispRewords('406');)）が[主任者証](javascript:dispRewords('408');)を明示して行わなければなりません。

重要事項説明書の内容を聞いているときに、疑問が出てきたら、その場で質問してください。そして、最終的に納得してから、契約手続きに入ってください。また、[定期借家](javascript:dispRewords('548');)契約（更新のない賃貸借契約）の場合、ここで必ず説明があります。定期借家契約は、期間が満了になると契約終了ということになりますが、互いに合意すれば再契約できますので、十分に説明を聞いてください。

**2）契約書は納得してから署名する**

賃貸借契約書には、すぐに署名・押印するのではなく、不動産会社に分からないところを質問して、納得してから署名・押印するようにしてください。賃貸借契約書を結んだ時点で、契約のキャンセルは原則的にできなくなるからです。

例えば、契約を結んだが、後日気が変わり、入居前に契約をキャンセルしようとしたとします。入居前であっても契約は始まっているわけですから、通常の場合、礼金・仲介手数料は入居者には戻ってきません。入居者には、基本的に敷金が戻ってくるだけです。

**重要事項説明書と契約書で、特に重要なチェック項目は次のとおりです。**

**●家賃の金額・支払い方法と敷金・礼金の額**

契約書を読むとき、最初に家賃の金額と支払い方法をチェックしましょう。翌月分の家賃と管理費の合計金額を、当月末頃に所定の銀行口座に振り込むことになっているケースが多いようです。このとき、銀行口座に振り込む手数料は、入居者が負担するのが一般的です。また、念のため敷金・礼金の額も確認しておきましょう。

**●家賃の値上げについて**

たいていの契約書には、家賃の値上げに関する条文があります。よく見られる例は「契約を2年ごとに更新する際に、近隣の建物の賃料と比較して賃料の増額が相当と認められるときは、賃料を値上げする」というものです。

他に「契約を2年ごとに更新する際に賃料を5％値上げする」のように、一定の率で自動的に値上げするという場合もありますから、忘れずに確認しておきましょう。ただし、通常の賃貸借契約では、賃料の値上げに関して、入居者に著しく不利なものは無効とされることがあります。

**●更新料**

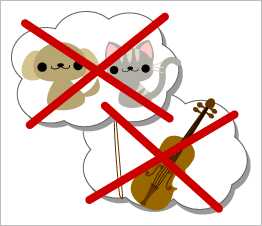
首都圏の賃貸住宅では、契約を更新するたびに、家賃の0．5～1ヶ月分の更新料を支払うケースが見られます。この更新料の金額は契約書に書かれていますから、チェックしてください。

**●同居人の追加ができるかチェックする**

例えば、結婚を予定しているので2DKの賃貸物件を借りるが、入居当初は1人で住むという場合、契約後に入居者数が増えることになります。こういう場合に備えて、契約書では「同居人の変更や増加は事前に家主に通知しなければならない」と書かれていることが多いようです。

**●禁止事項をチェックする**

賃貸住宅で生活する際のルールも、契約書（または契約書に付属する書類）に書かれています。例えば、ペット飼育の禁止、ピアノ禁止、深夜の騒音の禁止などです。こうした禁止事項はよくチェックしてください。



**●電気・ガス・水道の状態を確認する**

重要事項説明を受けるときに、電気・ガス・水道の状態も入居者に説明されます。このとき、それらの設備が入居と同時に使用可能かどうかを、よく確かめておいてください。電気・ガス・水道の設備はあるが、実際には使用停止になっているケースもあるからです。

**●造作についてチェックする**

エアコンや照明器具、ガスコンロ、湯沸し器などの設備機器（造作）の設置状況も確認しておきましょう。もし、必要なものが設置されていない場合は、入居者が自ら設置しなければならないことになります。

家主の同意を得て入居者が設置した造作は、原則として退去時に家主に買取ってもらうことができますが、契約書に「造作の買取請求をしない」「退去時に取り外す」といった造作に関する特約があるときは、その特約に従わなければなりません。

**●修繕費を誰が負担するかチェックする**

賃貸住宅で生活するうちに、いろいろな修繕が発生します。軽微なものでは電球の取り換えから、大きなものでは、ガス給湯機やエアコンの故障、漏水などです。

一般的な契約書では、これらの修繕項目について、誰が修繕費を負担するのかという点が詳しく書かれていません。そのため、入居後に修繕費用の負担をめぐってトラブルになることがよくありますから、必ず確認するようにしましょう。

通常、電球の取り換えのように軽微な修繕は、入居者の自己負担です。しかし、金額が大きく、しかも普通に生活していれば当然に予想されるような修繕（水道が老朽化したため漏水した場合等）については、家主と入居者で負担するか、もしくは家主が負担する場合が多いようです。できれば、契約の段階で、修繕費用の負担について質問して、トラブルが起きる可能性を少なくしておきたいものです。

**●契約期間の始まる日をチェックする**

契約期間とは、入居者がその物件に入居する予定日から、契約が終了するまでの期間を指します。

ここで注意したいのは、たとえ入居者の都合で入居が遅れたとしても、家賃は契約期間の始まる日から発生してしまう、ということです。したがって、家賃を無駄にしないためにも、契約期間の始まる日は、自分が確実に入居できる日にしておきたいものです。

**●契約の解除をチェックする**

入居者が契約に違反したことを理由に、家主が契約を打ち切ることを「契約の解除」と言います。家賃滞納が長期間続いた場合や、入居者が著しく他の入居者に迷惑をかけ続けた場合には、家主は契約を解除することができます。契約書には、この点が書かれているので、よくチェックしてください。

通常の生活をしていて、家賃を支払っているならば、契約を解除されることはありません。なぜならば、入居者の権利は法律（借地借家法）で保護されているからです。そのため家主は、家主側の一方的な都合で入居者を退去させることはできないのです。

**●中途解約の方法をチェックする**

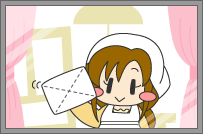
入居者が契約期間の途中で、契約の打ち切りを家主に申し入れることを「中途解約」といいます。期間を定めた賃貸借契約の場合は、特約がないと原則として中途解約はできません。一般的な契約書では「入居者が中途解約しようとするときは、退去日の1ヶ月以上前に、家主に通知しなければならない」などといった特約のあるものが多いようですが、念のために確認しましょう。

中途解約のための通知を「解約予告」といいますが、この解約予告が遅れると、その遅れた日数の分だけ家賃を余分に支払うことになるので注意してください。また、解約予告は「1ヶ月以上前」とされるのが一般的ですが、「2ヶ月以上前」などとされている契約書もあります。契約の時点でチェックしてください。居住用建物の定期借家契約で、床面積200㎡未満の場合は、入居者に「転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情が起こり、自己の生活の本拠とすることが困難になったとき」は、中途解約の特約がなくても、中途解約の申入れから1ヶ月後に賃貸借契約が終了します。

**●敷金がどのくらい戻ってくるかチェックする**

敷金は部屋を退去する際に戻ってきますが、全額戻ってくるとは限りません。部屋の補修費用は、敷金から差し引かれます。実際は、この金額は退去時でないと計算できないのですが、クリーニング費用などがどの程度かは確認しておく方が良いでしょう。また、「敷引」と呼ばれる制度を採用している場合はその額も確認しておきましょう。

ここで注意したいのは、入居者の故意や過失で破損・汚損した部分の補修費用だけが敷金から差し引かれる、ということです。逆に言うと、入居者に責任のない部分まで、入居者が補修費用を負担することはないのです。例えば、通常の生活で当然におこる程度の「畳の日焼け」、「壁・床・天井の汚れ」等であれば、入居者の敷金から差し引かれないのが一般的です。



## **第4章転居手続きと引越し**

１．転居手続きと引越し

**1．電気・ガス・水道の手続き**

転居するとき、旧住居での電気・ガス・水道の使用停止と、新住居での電気・ガス・水道の使用開始については、早めに電力会社・ガス会社・水道局に連絡しておきましょう。連絡先の電話番号は、公共料金の領収証等に書かれています。

特に、ガスの使用開始の際には、ガス会社の人が、住居に入って点火試験を行うので、本人や家族が立ち会うケースがあります。連絡を入れるときに、その日取りも決めましょう。

**2．電話の手続き**

電話の移転手続きは、NTTの局番なしの「116番」へ連絡してください。電話の移転工事はNTTの局内工事なので、住居への立ち入りはありません。移転工事にかかる費用は2,100円程度（工事内容によって異なる）で、毎月の電話料金と一緒に請求されます。

新住居に電話線が引き込まれていない場合は、電話線を住居の外から引き込む工事が必要です。この引き込み工事には本人または家族が立ち会ってください。

**3．住民票・印鑑登録の手続き**

住民票・印鑑登録の手続きは、旧住居の市区町村役所と、新住居の市区町村役所の両方で行います。まず引越す前に、旧住居の市区町村役所で、住民票の転出届を出します。（このとき印鑑登録は自動的に抹消されます）次に、新住居の市区町村役所で住民票の転入届と印鑑登録の登録申請を出します。印鑑登録の登録申請には、登録する印鑑と顔写真付きの公的証明書（運転免許証やパスポート）を持参してください。なお、同一の市区町村の中で転居するときは、住民票の転居届を引越し後に出します。

**4．運転免許証の手続き**

引越し後に、所轄の警察署もしくは運転免許センターで、運転免許証の住所変更の手続きを行います。このとき持参するものは、運転免許証、印鑑、新住所を証明できるもの（新住所が記載されている住民票など）です。

**5．車庫証明の手続き**

自動車の所有者が引越したときは、自宅から2キロメートルの範囲内に車庫を確保する必要があります（車庫法）。新しい車庫が確保できたら、所轄の警察署で車庫証明の手続きを行ってください。なお、この手続きの際、新しい車庫の管理者等が発行する「使用承諾書」が必要です。

**6．自動車の登録変更の手続き**

引越しにより所轄の陸運支局が変わった場合には、新住所を管轄する陸運支局（または自動車検査登録事務所）で、自動車の登録変更の手続きを行ってください。このとき持参するものは、車庫証明（新住所での車庫証明）、車検証、新住所の住民票、印鑑、自動車税納税証明書です。

**7．郵便の手続き**

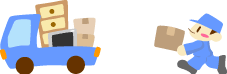
引越すときは、郵便局への届出も忘れずに行ってください。手続きは簡単です。まず郵便局の窓口に置いてある葉書大の「転送届」に必要事項を記入し、それをポストに投函するだけです。引越し日の2～3日前に、投函しておきましょう。

**8．銀行の手続き**

引越しをした後で、銀行口座の住所変更を済ませておきましょう。この手続きは口座を作った支店以外の支店でもできます。持参するものは、印鑑（通帳印）と預金通帳です。

**9．引越し会社からは見積りを取る**

引越し料金は、引越し会社ごとにまちまちです。ワンルームや1DKではあまり料金に差がありませんが、ファミリー世帯の引越しになるとかなり差がでます。そこでファミリー世帯の場合は、複数の会社から見積りを取ることをお薦めします。また、3月、4月は予約がいっぱいになることが多いので、早めに予約を取りましょう。



※引越し会社の紹介や引越しに役立つ情報が満載の[「引越しの手引き」](https://www.athome.co.jp/hikkoshi/tebiki/)もご覧ください。