

ひとり暮らしの部屋探し

初めての大きな契約

あこがれの「ひとり暮らし」は、部屋探しからです。物件情報をしっかりと読みとり、物件の特徴や経費を比較検討して賢い契約の第一歩を踏みだそう。

その1 契約用語を理解しよう 重要事項説明書できちんと確認

1 敷金というのね… 礼金、敷金って一体何ですか？

2 この物件は、特約事項に、「ペットやピアノの持ち込みができない」と書いてありますよ…。

3 この他にも仲介手数料を0.5ヵ月分お願いします。 契約更新について教えてください。

4 この損害保険は、必ず入らなければならないんですか？

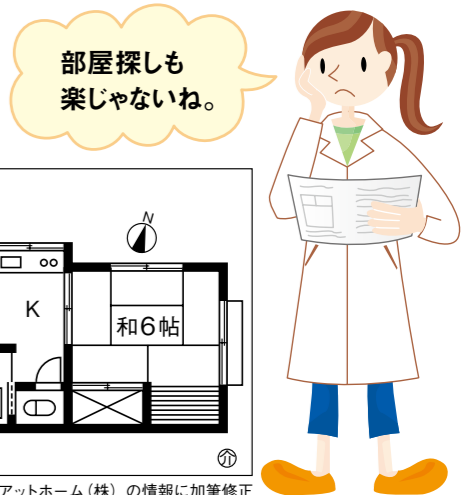
その2 部屋探しから退去までのステップ

STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5	STEP 6
希望条件列挙 3大条件 ①家賃 手取り収入の1/3 ②場所 交通の便 日当たり 安全性 ③広さ 間取り 設備	情報収集 住宅情報誌 不動産会社 大学生協 インターネット 防犯・災害等の情報 条件に合う部屋を数件下見	申し込み 重要事項説明書で確認(コピーをもらう) ①契約時に必要な費用 ②設備(鍵、エアコン等) ③特約事項 ④契約更新 ⑤退去(解約条件)	契約 キズ、汚れ、シミ、カビ等の確認 日付入り写真(不動産会社または貸主の立ち会い) 必要なもの ①住民票 ②印鑑 ③保証人承諾書 ④印鑑証明 ⑤給料証明	入居中 善管注意義務 ・こまめな掃除 ・大切に使用 修繕必要箇所の早期連絡	退去 ①退去の予告(申し入れ) ②物件状況の確認 ③原状回復費用の確認・決定 ④敷金精算・返還の確認 ⑤部屋の明け渡し

後日出直し 考える時間 引っ越し・近隣への挨拶

その3 物件を選ぶ

物件 A	物件 B	物件 C
JR千代田・常磐線 亀有 歩 9 分 6.3 万円 礼0 敷1	東武東上線 高津 歩 12 分 5.6 万円 礼1 敷2	東武東上線 高津 歩 12 分 5.6 万円 礼1 敷2
●管2,000円・保険2年・2.0(万円) ●葛飾区亀有2丁目 ●専25.63㎡/洋7.8 K4 ●即時 ●B-1別(給湯) (エアコン) (収納) (洗濯) (エアコン)	●管1,000円・保険2年・1.9(万円) ●川崎市高津区溝口5丁目 ●専22㎡/和6・K1.5 ●即時・1.6(万円) ●B-1別(収納) (洗濯) (角) (ガス) (遠吠)	●管1,000円・保険2年・1.9(万円) ●川崎市高津区溝口5丁目 ●専22㎡/和6・K1.5 ●即時・1.6(万円) ●B-1別(収納) (洗濯) (角) (ガス) (遠吠)



◆上記に示す物件 A について下記の項目①～⑨までを記入例 C を参考に記入してみよう。

すまいの種類	学生マンション	学生会館	アパート・マンション	間借り	学生寮
部屋のタイプ	ロフトタイプ	洋室タイプ	和室タイプ	その他	
選んだ物件の特徴と経費	物件地域	A 亀有 歩9分	B 自分で選択	C (記入例) 高津 歩12分	
	①構造・専有面積	軽量鉄骨・㎡	㎡	木造・22㎡	
	②築年数と窓方位	築年・	築年・	築49年・北東 (2021年算出)	
	③家賃(月額)			56,000円	
	④管理費(月額) 共益費等			1,000円	
	⑤礼金			56,000円	
	⑥敷金			112,000円	
	⑦仲介手数料 (消費税を含む)			30,800円	
	⑧保険(2年)			19,000円	
	⑨契約時合計			274,800円	
()年間では			(4)年間 3,059,600円*		
付帯設備・器具 (あるものに○) ▼キッチンがガスか電気か	都市ガス プロパンガス ガスコンロ(口) 電磁調理器 給湯設備 風呂 インターネット対応 バストイレ(独立型) バストイレ(一体型) 温水便座 洗濯機 乾燥機 エアコン ストープ禁止 テレビ端子(アンテナ 衛星放送チューナー) 電話 備え付け照明設備 コンセントの数(個) 電気容量(30A 未満 30A 以上) Wi-Fi 玄関オートロック バルコニー ベランダ 押し入れ等の収納 ロフト クローゼット(畳分) 駐車場 駐輪場				
選んだ理由					

*契約を更新し、更新料(家賃の1ヵ月分)、更新手数料(家賃の0.5ヵ月分+消費税)を支払った場合とする。

その4 用語解説

礼金	月額賃料の1～2ヵ月 返還されない。貸主に支払われる。(国土交通省標準契約書ではなじまないとしている)
敷金	借主の家賃未払いや不注意による損害破損修繕費用や損害賠償担保。貸主に支払われる。
仲介手数料	原則として貸主(月額賃料の1/2)、借主(月額賃料の1/2)、計1.1ヵ月(税込)以内。不動産会社に支払う。
家賃	家賃は前払いが原則。新規入居時には、翌月分を含む支払いを求められることもある。
管理・維持・共益費	共用部分の清掃費、電球の取り替え、修繕費、電気代等に使う。
損害保険	入居時に加入を求められることが多い。必要な場合加入する。保険内容、建物構造により異なるので確認する。
重要事項説明書	契約時に必要な費用、賃料の発生日と入居可能日、禁止事項、解約条件等を確認。契約前に宅地建物取引士が説明し交付することが法で義務づけられている。
善管注意義務	善良なる管理者の注意義務の略。借主は、物件を貸主に明け渡すまでの間は、その物件を一般人を基準とし社会通念上要求される程度の注意をして使用しなければならない義務。

(注)礼金や敷金などの条件は地域により異なることがあります。