



## 新生活のスタート！ 住まいを借りるときの注意点は？



夢の一人暮らしをはじめるAさん！  
大事な手続きが色々ありそうだけど  
よくわからないな…

### 契約書類の内容をよく確認しましょう！

**賃貸借契約**（家や部屋を借りる契約）を結ぶときには、入居中や退去時のトラブルを避けるためにも、契約内容をしっかり確認する必要があります。契約するときには、契約を仲介する不動産会社から「**賃貸借契約書**」と「**重要事項説明書**」が渡され、説明をうけますので、その内容をよく確認しましょう。

契約期間はいつからいつまでか、借りる住まいの設備はどうなっているか、家賃（賃料）はいくらか、いつどうやって支払うのかといった基本的な内容の他にも、見落としがちなルールや、分かりにくいポイントを紹介します。

#### ① 初期費用

最初に支払うべきお金（初期費用）を確認しましょう。一般的には「**敷金**」や「**礼金**」などがあります（このほかに仲介手数料や前家賃、火災保険などがかかります）。「敷金」は、家賃を滞納したときや、退去時に修理が必要になった場合に備えて、貸主（家・部屋を貸す人）に預けておくお金です。家や部屋を返した時に残金があれば、敷金を返してもらうことができます（まれに返さないという契約になっていることもあります）。「礼金」は、住まいを貸してもらうお礼として支払うお金で、返してもらうことは予定されていません。

「敷金」は「**保証金**」などの他の名前になっていることもありますので、契約内容をよく確認しておきましょう。



#### ② 禁止事項

禁止事項としてこのようなものが考えられます。守れないものがないか確認しましょう。

- ペットを飼ってはいけない
- 勝手に他人と一緒に住んではいけない／<sup>たんしんしゃせんよう</sup>単身者専用
- 楽器を演奏してはいけない
- 共用部分（階段や廊下）に物を置いてはいけない
- <sup>てんたい</sup>転貸（他の人に又貸しすること）してはいけない
- 共用部分や自室など、禁止されている場所で喫煙してはいけない



### ③ 解約についてのルール

契約を解約して家や部屋を返したくなったとき、貸主や仲介業者に対して何日前までに通知しなければならない、といったルールも定められていますので、確認して覚えておきましょう。また、短い期間で解約するときは「<sup>いやくきん</sup>違約金」を支払わなければならないと定められていることがありますので、確認しておきましょう。例えば、「2年間の契約のうち、1年未満で解約する場合には、家賃1か月分相当の金額を支払う」等と定められていることがあります。



### ④ <sup>こうしんりょう</sup>更新料

契約期間が終わってもその住まいに住みたいときは、事前に契約期間を<sup>こうしん</sup>更新する必要があります。更新するときに「<sup>こうしんりょう</sup>更新料」や「<sup>じむてすうりょう</sup>事務手数料」といったお金を支払わなければならないと決まっています。また、家賃が値上げされる場合もあります。

### ⑤ <sup>きょうえきひ</sup>共益費

マンションやアパートには、廊下、エントランス、エレベーター等、住んでいる人が共同で利用する部分があります。その共用部の維持のために支払うお金が「<sup>きょうえきひ</sup>共益費」です（「管理費」など他の名前になっていることがあります）。通常、家賃とともに毎月支払うものですので、共益費の金額も確認しておきましょう。

契約書類の内容をよく確認した Aさんは、無事、賃貸借契約を結ぶことができました！  
ところで、住み始める前にも、チェックポイントがあります。  
Aさんは、何をする必要がありますのでしょうか…？（賃貸借契約編②に続きます。）



担当：小林 美智、森 琢真、岩並 野乃佳、金 伽耶、中矢 仁武