

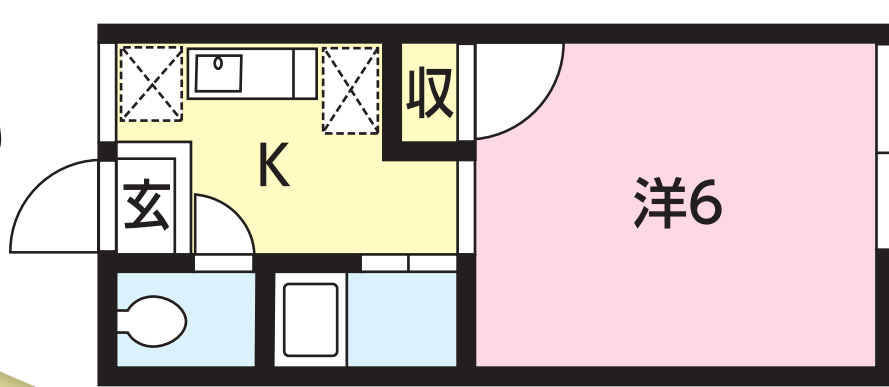
賃貸住宅を借りるとき

～契約時のポイント～

毎年、新年度や新学期がはじまる時期は、転勤や卒入学に伴って引っ越しの需要が高まります。この時期は、実家（親元）を離れてアパートやマンションなど、初めて賃貸住宅を借りる人も増えます。憧れのひとり暮らしのスタートです！でも、ちょっと待って下さい。ウキウキ気分ですっかり契約すると、後でトラブルになりかねません。**賃貸住宅を契約する際のポイント**について考えてみましょう。

若者を中心にこんなトラブルが発生しています！

ケース1 不動産会社で見せてもらった間取り図面で物件を気に入り、内見をしないで契約しました。ところが実際に入居してみると、図面に表示されている部屋の広さより狭いようです。契約を解除したいのですが…



担保責任(賃料減額 or 契約解除 or 損害賠償)を主張する

ケース2 駐車場付きのマンションということで契約したのですが、後日不動産会社より抽選に漏れたと言われました。駐車場付きでないのなら、解約してお金を全額返してもらいたいのですが…



内容証明郵便などで催促し、不可能であれば、解約へ

契約締結までの流れ

- ① 物件情報の収集 (物件探し)
- ② 物件の内覧・確認 ケース1
- ③ 入居申し込み
- ④ 入居審査 ケース2
- ⑤ 重要事項説明書・賃貸借契約書の説明
(宅地建物取引業者が代理・仲介する場合)
- ⑥ 契約の締結 
- ⑦ 入居

契約時のポイント

- ♣ 物件は必ず自分の目で確認する
建物、部屋、設備の状況はもちろん日照・騒音・駅までの距離・街灯・夜間の人通り・利便施設など周辺環境もよく確かめましょう。近隣居住者への聞き込みも有効です。
- ♣ 重要事項の説明を受け、十分納得してから契約する
宅地建物取引業法(宅建業法)は、仲介業者に対し「重要事項説明書」を交付して説明することを義務づけています。
「重要事項説明書」は物件の状況や取引条件が記載された大変重要な書面です。不明な点があれば、納得するまで確認します。内容を十分理解した上で、契約しましょう。

その他のアドバイス

一般に契約書（賃貸借契約書）は貸主側で作成・準備されていますが、契約内容に希望があるときは交渉しましょう。借主に著しく不利な特約は裁判で争うと無効になることもありますが、特約は原則として有効だからです。

契約書に記名・押印する前にもう一度よく確認を！困ったときは、最寄りの消費生活センターに相談しましょう！