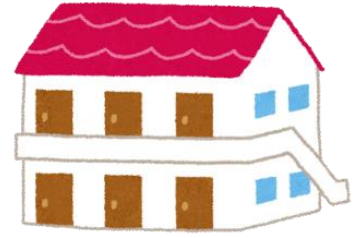


こんなところにとらぶるの芽 (No.39-1)

～ちょっと気になる消費生活情報をお届けします～



賃貸住宅契約の注意点 その1 ～物件決定から契約まで～

3月は新年度に向けてアパートなどの賃貸住宅の入居・退去が増える時期です。住まいは生活の拠点となる場所です。物件探しから退去までの注意点を知り、トラブルを未然に防ぎましょう。

■物件決定

広告情報だけで契約してしまうことはやめましょう。

駅からの距離、近所に何があるかなど周辺の環境、物件の収納スペース、水回り、エアコン、インターネット環境などのチェックが重要です。

不動産の物件表示は「**不動産の表示に関する公正競争規約**」による規定があり、例えば、所要時間は道路距離 80 メートルを徒歩 1 分として算出することとされています。しかし、歩く速度や上り坂など道の状態、信号の有無によって所要時間は変わります。実際に現地で物件を確認することが必要です。

また、礼金の有無や保証委託契約（保証会社との契約）の要否についても確認しましょう。

※礼金：一般的に賃貸住宅を借りることに対する借主から貸主へのお礼の意味で支払う金銭のことであり、退去時に返金されません。

※保証委託契約：賃貸借契約を結ぶ際に、借主の債務を保証するために、借主と保証会社とが締結する契約のことです。借主が保証委託料を保証会社に支払うことにより、家賃を滞納した場合に、保証会社が一時的に家賃を立て替えますが、立て替え分は後日、借主に請求されます。

■契約前

■不動産業者

取引を仲介する不動産業者は**宅地建物取引業免許**を受けている必要があります。免許証番号の（ ）内の数字は免許の更新回数を表し、数字が大きいほど業歴が長い業者となります。

■申込金（預り金）

申込みの順番確保等の理由で、契約前に不動産業者に対し支払うよう求められることがあります。これは、契約の成否にかかわらず必ず返還される費用です（契約成立の場合は賃料等に充当されます）。トラブルを防ぐため、支払う場合は日付入りの預り証を受け取りましょう。

■重要事項説明

不動産業者には契約前に借主が知っておくべき重要な事項を書面にして対面で説明する義務があります。借りるかどうかを判断するための大切な事項です。

（重要事項説明の項目例）

○対象となる建物に直接関係する事項…ガス・水道・電気・排水などの設備状況、耐震診断結果、石綿使用調査、建物の防災区域など

○取引条件に関する事項…賃料以外の費用、契約解除、違約金、更新、敷金精算など

例えば更新について取り上げると、普通の賃貸借契約であれば更新ができますが、定期賃貸借

契約の場合、期間が満了すると契約が一旦終了します。シェアハウスなどの契約の多くは定期賃貸借契約となっています。また、早期の解約の際に違約金が必要な場合もあります。

※定期賃貸借契約：契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく契約が終了する賃貸借契約です。

重要事項は契約直前に説明されることが多いようですが、十分に確認しましょう。

■賃貸住宅紛争防止条例

東京都は賃貸住宅紛争防止条例を制定し、不動産業者に次の4点についても重要事項説明書を作成して説明をすることを義務づけています。

- ① 退去時における住宅の損耗等の復旧について（原状回復の基本的な考え方）
- ② 住宅の使用及び収益に必要な修繕について（入居中の修繕の基本的な考え方）
- ③ 実際の契約における賃借人の負担内容について（特約の有無や内容など）
- ④ 入居中の、設備等の修繕及び維持管理等に関する連絡先

わからないことや重要事項説明書に記載していないことで気になること等があれば、質問し、しっかりと理解をしましょう。納得できない場合は、契約を保留し、慎重に検討することも必要です。

■契約する

■契約書

契約書は内容を十分理解することが大切です。重要事項説明書と同様によく確認しましょう。

国土交通省がモデルとなる「賃貸住宅標準契約書」を公開していますので、参考にするのもよいでしょう。

■特約

特約とは、貸主と借主の合意によって原則とは異なる定めをすることです。入居中の小規模修繕は借主の負担とする特約や退去時のクリーニング特約などが主な例です。借主に不利な内容でも契約が成立していると特約は原則有効なので注意が必要です。



ここに気を付けよう

- ・ 広告情報だけで契約せず、必ず現地で物件を確認する。
- ・ 重要事項説明書・契約書の説明を受け、特約などの内容を十分理解したうえで契約する。

疑問、不安に思ったらすぐに最寄りの消費生活センターに相談する。

- ・ 公正競争規約の紹介（不動産公正取引協議会連合会）

http://www.rftc.jp/kiyak/kiyak_menu.html

- ・ 宅地建物取引業者の免許情報提供サービス（東京都都市整備局）

<http://www.takken.metro.tokyo.jp/index.html>

- ・ 賃貸住宅標準契約書（国土交通省）

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000019.html

