

初めて賃貸物件で一人暮らしをする前に読む本

ハトの豆知識本

TOPICS1

＼ 借りるときの /

流れ



TOPICS4

＼ 問い合わせ /

不動産会社



TOPICS5

＼ ここをチェック /

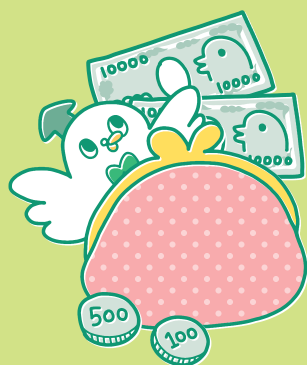
内見



TOPICS2

＼ どれくらい? /

気になる 予算



TOPICS3

＼ 失敗談続々 /

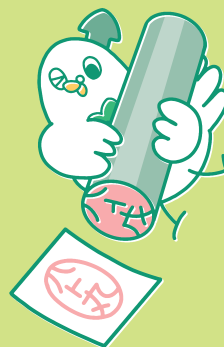
物件 探し



TOPICS6

＼ 慎重に! /

契約



TOPICS7

＼ トラブル回避 /

入居中と 退去



石川県宅建協会

人と住まいを、笑顔でつなぐ。

賃貸物件は ハトまるくんにおまかせ！



公益社団法人
石川県宅地建物取引業協会
キャラクター ハトまるくん



CONTENTS

- 1 全体の流れ 2
- 2 予算を決める 4
- 3 物件を探すときのポイント [立地] 6
- 4 物件を探すときのポイント [間取り] 7
- 5 物件を探すときのポイント [構造] 8
- 6 物件を探すときのポイント [設備] 9
- 7 物件を探すときのポイント [生活環境] ... 10
- 8 物件を探すときのポイント [家具・家電] 11
- 9 不動産会社に問い合わせ 12
- 10 内見するときの注意点 13
- 11 契約するときの注意点 14
- 12 入居中と退去 15

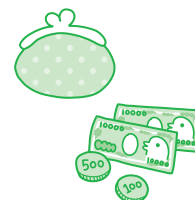
1 全体の流れ



1

① 予算を決める

賃料相場を調べて、毎月支払う「月額費用」と契約時に支払う「初期費用」の上限を検討します。



2

② 希望条件を整理

住みたいエリアや建物のことなど
どのような賃貸物件に住みたいのか整理します。

MEMO

交通・周辺環境

複数の沿線や駅などを候補にしておく
と対象の物件が多くなります
静かな環境、コンビニの近くなど

間取り・広さ

何部屋必要か
どの程度の広さ（専有面積）が必要か

構造・階数・築年数

アパート（木造・軽量鉄骨、2階建）
マンション（鉄骨・鉄筋、3階建以上）
1階でも可、2階以上、築10年以内など

その他

ユニットバスでも可、オートロック付き
角部屋、南向き、Wi-Fi 対応
宅配BOX、駐輪場、駐車場
ペット飼育、楽器演奏、同居

希望条件に優先順位を付ける

例えば、駅前の便利な立地、静かで交通量が少ないという
条件であれば、対象の物件に限られます。

希望条件を全て満たす物件があるとは限りませんので、
どうしても譲れない条件や、譲ってもよい条件を検討し
希望条件に優先順位を付けます。

こうして優先順位を決めておくと、希望条件に近い物件
を見つけることができるでしょう。



駐車場付き、ペット飼育可、楽器演奏可など
特定の希望がある場合は、不動産会社に前
もって伝えておきましょう。

3

🔪 物件を探す

複数の不動産会社が物件情報を掲載する
不動産ポータルサイトで希望条件に合う物件を探します。



4

🔪 不動産会社に問い合わせ

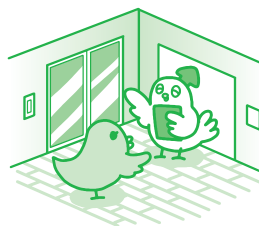
希望物件を掲載している不動産会社や
希望エリアの情報を多く取り扱っている不動産会社に問い合わせします。
自分の希望条件を伝え、日時を決めて訪問し、物件を紹介してもらいます。



5

🔪 内見(物件を見学)

気に入った物件が見つかったら実際に内見します。
借りたい物件が見つかるまで内見を行って探します。
※遠方の場合、オンライン内見も可



6

🔪 入居の申し込み

借りたい物件が見つかったら入居の申し込みをします。
申し込みは一般的に書面で行います。
※申し込みのキャンセルは可



7

🔪 契約前の準備

申し込み後は入居申込者の審査を行います。
審査に通ったら契約に向けた準備を行います。



8

🔪 重要事項の説明を受ける

仲介する不動産会社から
物件や契約条件等に関する重要事項の説明を受けます。
※遠方の場合、IT 重説も可



9

🔪 契約して入居

物件や契約条件等を確認し、必要な書類や費用を整え、貸主と賃貸借契約を締結します。
契約期間の開始日に鍵の受け渡しがあり、その日から入居できます。
※不動産会社が対応できる場合、電子契約も可
※原則、契約後のキャンセル(全額返金)は不可

MEMO

入居希望日

〇月末まで、あるいは〇月中など



10

🔪 入居後の対応

入居後に設備の故障や不具合などが見つかった場合や
何らかのトラブルが発生した場合は、管理会社へ連絡します。



11

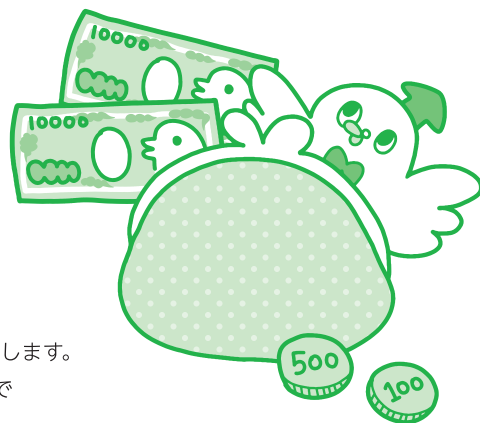
🔪 更新または退去

契約期間が満了する一定期間前に、契約を更新する場合は更新手続きを
退去する場合は退去及び明け渡し手続きを行います。



2

予算を決める



なんとなく、この辺りでいくくらいと想像はしていても
たくさんの物件からどのように絞ればよいかよく分かりませんよね。
まず予算として、毎月支払う「月額費用」と契約時に支払う「初期費用」を検討します。
これからの支払い総額の中で大きく占めるものは、賃料（家賃）になりますので
どのくらいの賃料で検討すべきか、しっかりと考える必要があります。

主な月額費用

賃料

貸主へ支払います。※初期費用でも必要

- ▶ 設定された賃料は、一般的には諸条件を総合的に勘案し、需要が高いと賃料が高く、需要が低いと賃料が安いようです。
- ▶ 学生の場合は、費用を負担してもらう方と相談し、毎月支払ってもらう賃料の上限をあらかじめ設定します。
負担が過大にならないように考慮して物件を探しましょう。
- ▶ 社会人になる方であれば、自身の手取り月収の25%程度が目安とされています。
手取り月収の30%や1/3という記事を目にするかもしれませんが
生活や収入が安定してから検討すべきであり、賃料が安いほど金銭的な負担は軽くなります。
- ▶ 初期費用として支払う賃料は、入居月の日割り分 + 翌月の前家賃1ヶ月分となることが多いです。



管理費・共益費

貸主または管理会社へ支払います。※初期費用でも必要

失敗談

賃料の他にも…

管理費や駐車料などかき、電気・ガス・水道の光熱費も頭に入れて月々の支払い総額を考えた上で物件を探せば良かった。

シェアハウスで安いと思っていたのに…

管理費（清掃サービスも含む）や共益費が高くて月々の予算をオーバーしてしまった。

駐車料

貸主へ支払います。※初期費用でも必要

- ▶ 駐車場を利用する場合は必要です。駐車料が賃料に含まれる場合もあります。
- ▶ 駐車料の消費税は、居住用物件と一体して契約する場合は非課税ですが
居住用物件と別に契約する場合は課税されます。



失敗談

近隣よりも安い駐車料だったけど…

駐車場の出入口に電信柱があり駐車が大変だった。

雪が降ったとき…

自分のスペースを除雪してもみんなが除雪するわけではないので出入りが大変だった。

主な初期費用

礼金

貸主へお礼として支払います。退去時には返還されません。不要な場合もあります。

敷金・保証金

貸主が借主から預かります。退去時には返還されます。
退去時に返還されるといっても、滞納した賃料や退去時の原状回復費用へ充当される場合や、敷引き特約（敷金から定額が引かれる契約内容）や保証金の償却など、全額が返還されるとは限りません。
敷金や保証金が不要でも、原状回復費用積立金など他の名目の金銭が必要なことがあります。



火災保険料

保険会社へ支払います。※更新時も必要

借主の過失による火災や漏水などで貸主や他の入居者へ損害を与えた場合に補償するため、借家人賠償保険に加入します。
加入に際して補償範囲や補償額を確認する必要があります。

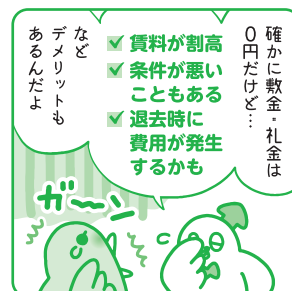
仲介手数料

仲介する不動産会社へ支払います。

借主の承諾を得て月額賃料の1ヶ月分＋消費税を上限として支払う場合があります。
物件を紹介してもらうタイミングなど早めに確認しましょう。

本当にお得？

ゼロゼロ物件



別途必要となる可能性がある費用

保証料

保証会社へ支払います。貸主との連帯保証契約に対して連帯保証人を設定せずに保証会社へ依頼する場合は保証料が必要です。
初回と更新時に支払う場合や毎月支払う場合もあります。
保証会社へ依頼する場合でも、連帯保証人を必要とする場合もあります。

鍵交換費用

特約として
入居時や退去時に必要な場合があります。
紛失時にも必要です。

鍵の防犯対策

鍵番号（数字とアルファベット）を隠すシールやカバーがあるといいよ

注意点



サービス料

24時間サポートサービスなどのオプションを利用する場合は必要です。
利用が任意の場合や賃貸借契約の契約条件になっている場合があります。
契約条件になっていると外せないの
どうしても納得できない場合は他の物件を探します。

引っ越し費用

家財に応じて引っ越し業者に依頼する場合は必要です。
入居時は自身で必要最低限の荷物を搬入し、部屋の寸法に応じて家具類を購入し配送してもらう方法もあります。



主な
月額費用

賃料

+

管理費・共益費

+

駐車料

主な
初期費用

主な月額費用

入居月の
日割り分 + 翌月
1ヶ月分

+

礼金

+

敷金

+

火災
保険料

+

仲介
手数料

3

物件を探すときのポイント

立地



交通（通学・通勤）

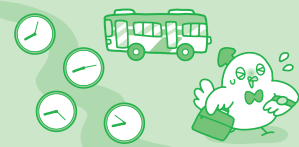
駅やバス停までの距離と安全面をチェック

- ▶ 物件情報では80m＝徒歩1分と表示する決まりがあり、表示上の距離は近くても信号や踏切、坂道などの影響で表示されている時間を超えることがあります。
- ▶ 物件情報や地図だけ見るのではなく、実際に現地周辺を歩いて通学や通勤する時間帯の駅や道路状況を確認することが大切です。
- ▶ 人通りや街灯の有無など安全面もチェックし、周辺が暗い住宅街だったり治安の悪い場所を通らないと帰れなかったりする場合には注意が必要です。



物件情報には...

バス停まで徒歩3分、駅までバスで8分と書いてあったが実際の通勤時に乗車したところ渋滞に巻き込まれ各バス停で多くの人が乗車するので駅まで20分以上かかってしまった。



大学から近い場所を選んだと思ったが...



選んだときは土地勘が分からず実際は思っていたより離れていて交通費が余計にかかってしまった。

「駅から徒歩10分」に惹かれて...

部屋を借りたら、夜は非常に暗く閑静な住宅街だったので歩くのがとても怖かった。部屋を見学するときは昼間だけではなく夜の状況も確認した方が女性は良いと思う。



周辺環境／生活必需品が買えるお店

- ▶ 物件自体は良くても、近くにコンビニ、スーパー、ドラッグストアなど食料や日用品などの生活必需品が買えるお店や病院がないと生活に支障をきたします。



賃料が安くても良かったが...

コンビニが近くになかったので買い物が大変だった。



車を所有する予定はなかったで...

狭い路地に入ったアパートにした。引っ越しの荷物を運ぶトラックが、アパートの前まで来るときに道が狭くて苦労した。

駅の近くを選んだが...



線路にも近かったので、電車の音がうるさくて生活に支障が出た。地方は1時間に数本だったが、都内はひっきりなしに電車が通ることを実感した。

ハザードマップ

ハザードマップとは、自然災害による被害を想定し被害範囲や避難場所を地図に示したものです。日本の自然災害は、河川の洪水や津波による浸水、土砂や地震、火山による災害など多様です。検討している物件が想定された被害範囲に入っているかの有無は、不動産会社が重要事項として説明しますが、検討段階においてもご自身で「国土交通省・国土地理院のハザードマップポータルサイト」で確認することができます。避難場所が物件から近いか事前に確認することも重要です。

4

物件を探すときのポイント

間取り



間取り

1R	ワンルーム	1Rは1部屋で構成された最もシンプルな間取りであり一般的には玄関と居室の間は扉で仕切られておらず室内に簡易的なミニキッチンが取り付けられています。
K	キッチン	台所
DK	ダイニングキッチン	食堂と台所が一体となった空間
LDK	リビングダイニングキッチン	居間と食堂と台所が一体となった空間
S	サービスルーム	採光や換気の制限により法律上は居室にみなされない部屋。主に収納として利用されることが多く、納戸と表記されることもあります。

例えば3LDKと表示されていれば、3つの居室とLDKがある間取りということ。

ロフト

ロフトとは、屋根裏部屋や天井を高くして部屋の一部を2層式にした空間のこと。専用ハシゴで上り下りし、就寝や収納など多目的に利用できます。

ロフトは、部屋を広く使える反面、ケガの危険性や掃除がしにくいというデメリットもあります。寝室として利用したい場合は、天井の高さを確認した方がよいでしょう。



収納

収納が無い部屋を選んで失敗！

生活用品が全て部屋に出ていると、生活感が出て部屋が狭く見える。

失敗談



収納スペースにハンガーをかける棒があるか確認した方がよい。

お風呂

賃料が安いから3点ユニットバスで我慢したが...

お風呂にお湯を溜めたときはトイレまで濡らしてしまい不便だった。

失敗談

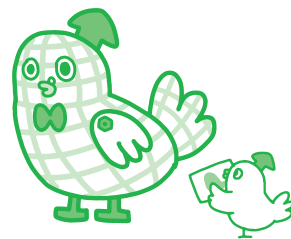
都会では3点ユニットバスが通常なので、我慢も必要。



お風呂やトイレは実際に座ってみて、圧迫感がないか確認した方がよい。

5

物件を探すときのポイント 構造



せっかくの一人暮らしが、騒音トラブルで揉めるのはイヤですよね。内見では、話し声、歩行音（室内外）、扉の開閉音、換気扇の音などをチェックします。上下や左右に空室があれば、不動産会社の担当者に入ってもらい、実際の響き具合が確認できれば確実です。建物が大通りに面していたり、近くに大型の商業施設などがあつたりする場合は、外からの騒音にも注意が必要です。昼と夜で周りの環境や住人の在宅状況も異なるので、時間帯を変えてもう一度内見するか物件を下見しておくことをオススメします。

構造

コスト◎

木造

S造

軽量鉄骨造

失敗談

アパートの壁の薄さを
気にしていなかったで…

近隣住民と騒音トラブルが生じた。
プライバシーを守る環境が大事で物件を
選ぶときは、壁の厚さや構造（木造か鉄筋
コンクリートか）をよく確認した方がよい。



古い木造の
部屋を借りたら…

冬はすきま風で寒く、
何度も水道管が凍結して大変だった。



遮音性・耐震性・耐火性◎

RC造

鉄筋コンクリート造

SRC造

鉄骨鉄筋コンクリート造

ワンルーム だったため…

ほとんどの入居者が若い単身で週末になると大音量の
音楽がかかり迷惑だった。



ペット可 の物件に入居したが…

ファミリー世帯がほとんどで、ペット
可であつてもうるさいと近隣の方
から苦情がきて困った。



階数（1階と2階以上、どちらがよい？）

防犯や防虫の観点から、2階以上の部屋が好まれる傾向です。建物の構造やレイアウトによっては、2階の部屋が底冷えしたり、湿気や結露に悩まされたりすることもあります。引っ越し業者に頼まず自身で引っ越し作業を行う場合は、搬入しやすい1階がメリットにもなります。

失敗談

賃料や立地、間取りが 希望通り だったが…

1階しか空いておらず、妥協して1階
の部屋に住んだ。
ベランダが外から丸見えで、洗濯物
が干しづらく、なかなか窓が開けられ
なかった。やはり、女性の一人暮らし
は2階以上がいいと思う。



1階に
住んでいたで…

頻繁に害虫が出た。
もう少し賃料を上げて
でも2階以上の部屋に
住めばよかった。



エレベーターが
ない物件は…

重たい荷物を持って
上がるのがかなり大変。

エレベーターが
ついているか
確認！



築年数

他の条件が良ければ築年数が古くても構わないという方でも

耐震の観点から、新耐震基準が施行された1981年6月1日以降に建築確認を受けて建てられた物件であるか確認しましょう。

新耐震基準は、震度6強～7でも倒壊しない設計が求められています。

6

物件を探すときのポイント

設備



コンロ

キッチンのコンロは、ガス・IH・電気の3種類があります。
調理器具を新たに買い足すなら、ガスとIHの両方で使えるものを選ぶとよいでしょう。

失敗談

賃料の安い物件を探していた...

コンロが1つしかないで料理がしづらく、全体的にスペースも狭いため安易に物を購入すると移動する場所が限られてしまう。



IHだった...

ガス用の調理器具しか持たなくて、買い直すのに結構お金が掛かってしまった。



参考 一人暮らしの料理事情

一人暮らしの料理では、食材を余らせてたり、料理を作りすぎてしまったり...。
上手な買い方や保存方法を知っておくと便利です。



失敗談

料理が好きなので

積極的に自炊しようと、野菜などは安いときにまとめて買うようにした。
結果、作りすぎてしまうことが多く腐らせてしまうこともあった。



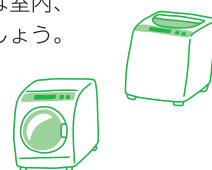
ガス

プロパンガスは都市ガスよりも料金が高くなります。
管理費・共益費や水道光熱費などトータルコストを考えて予算を決めましょう。



洗濯機置き場

故障リスクや盗難トラブルを防ぎたい場合は室内、家賃を安く抑えたい場合は室外で検討しましょう。
洗濯機や洗濯機置き場のサイズ、給水口の高さやドラム式のドアが開く方向、玄関・エレベーター・階段の幅など気をつけるところがたくさんあります。



リノベーション(リフォーム)

水回りや電気系統などの老朽化にも気をつけて！

失敗談

古いマンションをリノベーションした部屋を借りたら

確かに内装はとてもきれいになっていましたが、入居早々にトイレの水漏れやコンセントの接触不良、断水などハプニングが続出した。



部屋の契約アンペアが小さくて...

冬場にエアコンと電子レンジを同時に使うとブレーカーが落ちて暮らしにくかった。
※ 貸主等の許可があれば変更可の場合もある。



事前に聞いておくべきだった...

7

物件を探すときのポイント 生活環境

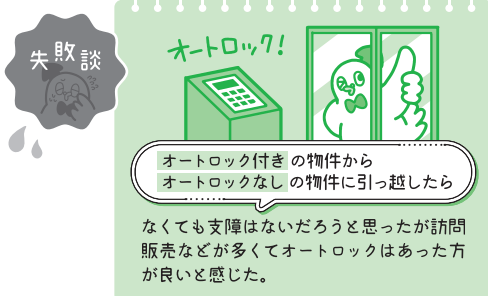


セキュリティ

一人暮らしでは男女問わず、防犯対策としてオートロック付きの物件を選ぶべきという意見が多数ありました。

カメラ付きインターフォンも付いていた方が、誰が来たか確認もできます。

機能や設備が充実するほど賃料が高くなるので、自分にとって有効なものを見極める必要があります。



日当たり・風通し

部屋の日当たりや風通しをチェックすることで、湿気がたまりやすい物件かどうか判断することができます。

入居中にサーキュレーターや除湿器を利用する方法もありますが、物件探しの段階であらかじめ注意しておくことが大切です。



インターネット環境

インターネット(Wi-Fi)は、現代人には必需品です。建物全体で回線をシェアしている場合、利用が増える夜の時間帯に回線速度が遅くなることもあります。Wi-Fiの接続が悪い場合は4Gや5Gなどで通信を行うので、内見時にはスマホの電波を確認した方がよいです。居室にいるときは大丈夫なのに、トイレにいったら電波が届かない...こともあります。

インターネット無料の物件でも、回線速度が遅いこともあるので事前に確認すべき。心配なら前の回線契約を解約せずに残しておいた方が、違約金は無駄にならない。

スマホは必需品/Wi-Fi対応物件

そのWi-Fiつながる?



家賃を安いところにしたら

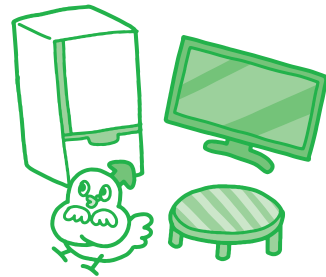
Wi-Fiが設置できない物件だった。ポケットWi-Fiしか使えず困った。



失敗談

8

物件を探すときのポイント 家具・家電



家具・家電選び

一人暮らしで使う家具や家電は必要最低限だけ用意し、生活しながら足りないモノを慎重に買い揃えていく方法もあります。

- ▶ 部屋のサイズを測ってから購入しましょう。
- ▶ 玄関ドアを通らないと部屋の中に搬入できないので、最低限、玄関の横幅を測りましょう。
- ▶ 大型家電の設置は、業者へ依頼しておくとういでしょう。

失敗談



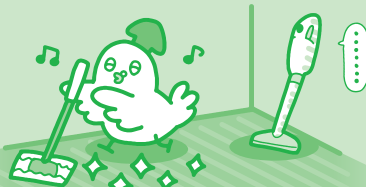
家具類は

サイズを確認せずに目分量で買うと失敗する。
突っ張り棒やカラーボックス、カーテンなど
サイズが違うと部屋がどんどん狭くなっていく。

測ってノ
ちゃんど
サイズを

掃除機を買ったらアパートの壁が薄くて

苦情が来るので、あまり使用することがなかった。
代わりにクイックルワイパーで掃除をすることが多くなり、掃除機を買って失敗した。



洗濯機は重くて設置が難しいので

購入時には電気屋さんにて即使える状態で設置してもらうことをオススメします。
排水口へのホース取り付けや機械の水平出し、アース線の処置など、とても素人にはできません。



内見できなかったので

不動産会社に洗濯機置き場の寸法を確認し教えてもらったが行き違いがあり、新しく購入した洗濯機が洗濯機置き場に入らなかった。



家具・家電付きの部屋

家具・家電付きの部屋と言っても、生活消耗品や寝具などは自分で用意しなければならないケースが多いです。
事前に確認と準備を怠らないようにしましょう。

失敗談



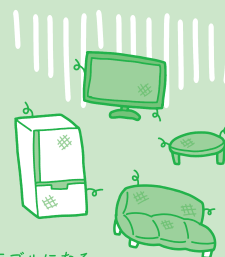
家具・家電付きの部屋を選んだので

何も準備をせずにそのまま生活ができと思っていたら
洗剤や布巾、食器など生活するために足りないものがいっぱいあった。

便利な 家具・家電付きの 部屋を選んだら

古い型の家具や家電でとても使い勝手が悪く捨てるわけにもいかなないので、思い通りの生活ができなかった。

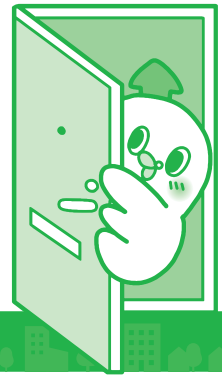
※勝手に買い替えるとトラブルになる



9

不動産会社に 問い合わせ

希望物件を掲載している不動産会社や、希望エリアの情報を多く取り扱っている不動産会社に問い合わせ、日時を決めて訪問します。希望条件を伝えて物件を紹介してもらいます。



事前予約

電話やメールで気になる物件を伝え、来店予約をしておくといいでしょう。
遅くとも2〜3日前に予約を行えば、担当者の確保や鍵の準備ができ、当日の内見ができるかもしれません。
他の方から申し込みが入ったなどで内見ができなくなる場合があるので、遠方から来店する場合は移動前に申込状況を確認しましょう。

希望条件・優先順位

予約や来店するときは、希望条件とともに、希望条件の優先順位を伝えましょう。エリア・予算・入居時期・その他希望条件を不動産会社へ確実に伝えることで、内見する物件以外にも条件に見合った物件を紹介してくれることもあり、満足のいく住まい探しへの近道です。その上で、不動産会社からアドバイスもらいながら、希望条件をより具体的に絞り込みます。

エリア

電車移動がメインとなる地域であれば
路線と最寄り駅の候補を決めておく
不動産会社も物件を探しやすくなります。

予算

賃料や月額費用の上限とともに
初期費用の目安も伝えましょう。

エリアと予算を決めた後、立地や間取り、設備などが希望どおりにならないケースがあります。希望条件を「これは外せない」と「あるとなお良い」に分類し、そこに優先順位を付ける作業を行うことで、自分がどのような部屋を求めているのか客観的に把握することができ、希望条件に近い物件に出会えます。希望条件が明確でない場合は、物件情報を見ながら気に入った物件の条件を整理し、不動産会社に伝えながら希望条件を明確にしていきましょう。

服装・言動

不動産会社は来店者に物件を紹介しつつ、貸主側の目線として、「この人は問題を起こす人ではないか」など観察しています。清潔感のある服装で気持ちのよい対応を心がけることが大切です。同行者がいる場合は、同行者にも注意してもらいましょう。来店し、そのまま内見する場合は、内見時に背伸びしたりしゃがんだりする場面があるかもしれないので、動きやすい服装が良いでしょう。

- ✓ 動きやすい服装
- ✓ 脱ぎ履きしやすい靴
- ✓ 室内にも入るので、靴下も必須

女性の場合はスカート
ではなくパンツスタイルの
方が内見しやすい！

不動産会社と担当者

○ 1つの不動産会社にこだわりすぎない

「ここまでよくしてもらったし…」とつい、その不動産会社が紹介する物件の中から決めてしまおうとしますが、自分の希望条件を満たしていない場合は、ほかの不動産会社にも足を運んでみましょう。焦って決めると良くない結果もあるので、時間をかけて選びましょう。

○ 信頼できる担当者に任せる

アパートやマンションの賃貸情報は、不動産業界全体で共有されていますので、ほとんどの物件は全ての不動産会社で取り扱えます。頼れる担当者、親身になってくれる担当者が見つければ「あなたにお任せします(他の会社で契約しません)」とお願いすれば、対応がさらに良くなります。

初めての一人暮らし

ゆずれない条件



10

内見するときの 注意点



持参した方がよい物

✓ 間取り図 ✓ メジャー ✓ 筆記用具 ✓ メモ ✓ 身分証明書 ✓ 印鑑 など

部屋の中

部屋の雰囲気や日当たり、収納の多さなどは一見して判断しやすい項目ですが、それ以外にもチェックしたいこと、より注意深く確認すべきことはたくさんあります。

- ▶ 何もない部屋は広く見えるためレイアウトも自由にできると思いますが、実生活ではコンセントや窓の位置、壁の有無によって制約が生まれます。ベッドや机、テレビなどの家具を置いた状態を想定し、生活スペースと動線が確保できるか見極めます。
- ▶ あると思っていた設備がない、あっても想定していた設備と違う…というケースがあります。事前情報と照らし合わせつつ機能面に不安を感じる場合は、不動産会社に確認しましょう。詳細情報や契約書に記載されていない設備が壊れた場合は、修繕費や新設費は自己負担になることもあります。
- ▶ キッチンやバス、トイレなどの水回りは、見た目の清潔さだけでなく、使い勝手として排水の流れ具合や臭いなども重要です。担当者の承諾を得た上で、実際に水を流したり浴槽に入ったりトイレに座ったりとチェックできればよいでしょう。トイレのタンクの黒ズミも念のため確認します。
- ▶ スマートフォンの電波、室内外の話し声や歩行音、扉の開閉音、換気扇の音、外の騒音などをチェックします。
- ▶ 防音防犯として窓の立て付けや窓からの眺望を確認します。カーテンを開けたときに外部から丸見えになる部屋なのか、2階以上といってもベランダから侵入されそうかなどもチェックします。

共有スペース

エントランス、集合ポスト、駐輪場、廊下、階段、エレベーター、ゴミ置き場などがきちんと清掃され、整備されているかチェックします。

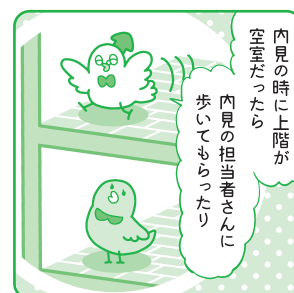
共用スペースの状態は、管理体制の良し悪しの現れ！

画像に残しておく

内見時間は移動を含め、1ヶ所につき30分～1時間程度見込んでいることが多いようです。複数の物件を見て回り、いざ部屋を決定する段階になると部屋のイメージが曖昧になっているかもしれません。チェック項目のメモを持参し、スマートフォンで良かった箇所や悪かった箇所を撮影し画像に残すと、後々検討するときに役立ちます。

内見でわかるかも！

騒音トラブル



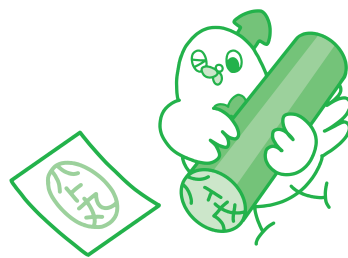
内 見 の 後 は

担当者と一緒に不動産会社の事務所に戻ります。内見した部屋が気に入れば、その場で入居申込書に記入して、事前審査や契約の準備に進みます。さらに別の部屋を見てみたい場合は、今後の動きを相談します。もちろん、別の不動産会社を訪問することも可能です。

申し込みの際して申込金などを支払う場合がありますが、原則は賃貸借契約を締結する前であれば、申し込みのキャンセルにより支払った金銭は返還されます。

11

契約するときの 注意点



契約時には「重要事項説明書」と「賃貸借契約書」という書類が2つ存在します。はじめに契約条件の注意点をまとめた重要事項説明を受け、その内容を理解した上で契約します。重要事項説明を受け、分かったフリをして分からないまま後々にトラブルが発生することがあるので、分からないことは納得できるまで説明を受けましょう。

近年はIT重説といって、Webのテレビ会議で重要事項説明を実施する不動産会社もあります。遠方等の理由で現地での内見や対面での説明を受けることができない場合は、IT重説を受け、郵送された契約書に署名捺印して契約する方法も考えられます。

契約後に不利な条件を見つけても覆すことは困難なので、特に注意したいことをピックアップしました。契約後に契約をやめることは、キャンセルではなく解約として返還されないお金もあるので、焦って分からないまま安易に契約することはオススメできません。

注意点

① 原状回復 (トラブル多発)

原状回復とは、借りた当時の状態に戻すことではなく、通常の生活で使用した範囲を超えた損耗や毀損を復旧することを言いますが、特約で原則以上の条件を定めている場合もあります。本来は貸主が負担する範囲を借主が負担することになるので、近隣の賃料相場より安いかもしれませんが、退去時のことを考えたトータルコストを考慮することが重要です。負担が大き過ぎると感じた場合は、契約前に条件の変更を申し出ることや、場合によっては契約しない勇気を持つことも重要です。

特約例 ルームクリーニング費用は借主負担、クロスの張り替え費用は借主負担

② 修繕義務

原状回復と同様に、本来は貸主が負担して修繕する箇所を借主負担とする特約があります。

特約例 エアコンの修繕費は借主負担、鍵の交換費用は借主負担

③ 中途解約の違約金

敷金・礼金なしの物件やフリーレント物件（最初の何ヶ月かは賃料がフリー）などは契約期間の途中で解約した場合に違約金が発生する場合があります。

④ 禁止事項・契約解除の条件

禁止事項として、ペット飼育、楽器演奏、石油ストーブの使用、同居やルームシェアの可否などを確認します。禁止事項を守らない場合や賃料を何ヶ月か滞納した場合は、契約解除を通告される場合があります。

⑤ 退去予告

退去予告は何ヶ月前に必要なか、予告方法は書面による通知なのか確認します。

⑥ 保証契約

連帯保証人（賃料を滞納したときなどに貸主に対して借主の債務を保証する人）を付ける場合は、保証額の上限として極度額を設定します。連帯保証人になってくれる人がみつからない場合は、保証会社に保証料を支払って依頼します。友人や知人から賃貸借契約に限らず連帯保証人を頼まれる場面に直面することがあるかもしれませんが、連帯保証人は契約者の債務を契約者と同等に保証するので（契約者の代わりに負債を支払う）、安易に連帯保証人は受けない方が良いでしょう。

⑦ 更新

管理会社への更新事務手数料、火災保険の更新料、保証会社に依頼する場合は保証料の更新料を確認します。賃貸借の形態に普通と定期の2種類がありますが、定期であれば契約期間が終了すると更新はできません（定期で再契約できない場合は退去）。

⑧ 連絡先

設備の故障や騒音トラブルなどが生じた際の連絡先を確認します。トラブルに対して管理会社の対応が不十分な場合は、貸主へ連絡するために連絡先を確認します。

賃貸でわからないことがあれば

宅建協会に相談だ！



12

入居中と退去



入居したら、まず室内を撮影し画像に残しましょう。
入居中の修繕や退去時の原状回復において、入居時の状態が分かるので役立ちます。
設備の不具合があれば速やかに報告します。

入居中

防犯

在宅中でも鍵やチェーンは必ず閉めます。
訪問者に対して不用意に玄関を開けません。



鍵の紛失

勝手に鍵を交換しても、退去時には鍵番号で紛失が判明するので
まずは管理会社へ報告し、どうすればよいか指示を受けます。
マスターキーで開けてくれる場合もあります。

修繕

設備が壊れた場合は、通知しなければなりません。
通知後は契約内容に従い、貸主借主のどちらかが修繕義務を負います。
通知を怠ると、退去時に借主負担となるかもしれませんので要注意！

湿気・結露

換気扇や窓の開閉で十分な換気を行います。結露はカビになる前に頻繁にふき取ります。
カビが取れなくなった場合は、原状回復として借主が負担することになります。
深刻な結露の場合は、構造上の問題である可能性があるため、管理会社へ相談します。



ゴミ出し

未回収にならないように必ずゴミの分別を行い、指定日にゴミを出します。
部屋にゴミを溜めると悪臭や虫のトラブルに発展するので、こまめにゴミを出します。
食品トレイやペットボトルは、ゴミ出しの前に水洗いをします。

悪臭・虫・害獣

借主の原因でなければ、必要に応じて貸主が対応する場合がありますが
軽微な状況であれば自身で対応した方が迅速に解決できます。

騒音・トラブル

自身は騒音を出さないように心がけます。
他の部屋の騒音は管理会社へ報告し、注意を促してもらいましょう。



駐車場・トラブル

自身は指定の場所以外には停めません。
自身の場所が誰かに停められたら、まずは管理会社へ報告し、空いている場所を教えてくださいなど
違反者への対応は管理会社に任せます。自身で対応すると、深刻なトラブルになることもあります。

近隣・トラブル

挨拶の言動や友人の出入りなど、些細な原因でトラブルになることもあるので
管理会社のみならず警察にも相談しましょう。
トラブルは直接的な原因のみならず間接的な原因もあります。



滞納

賃料の滞納が続くと、貸主や管理会社から支払いの催告があります。
それでも支払いを怠ると、解約通知が届き、最終的には裁判所から支払いと明け渡しの訴状が送達されます。
早めの段階で滞納分の返済計画を伝え、滞納分の支払いをしつつ賃貸借契約を継続できるようにしましょう。

更新

契約期間の満了日が近づくと、管理会社から更新のお知らせがきます。
そのまま部屋を借り続けたい場合は、お知らせの内容に沿って更新の手続きを行います。



解約

契約書に退去予告の通知期間として〇ヶ月前にと記載されています。
原則は、書面で解約通知を行います。〇ヶ月前に満たなければ、満たない分の賃料が発生します。
契約期間の満了により退去する場合でも、管理会社へ連絡します。

退去

退去予告 ➡ 部屋の明け渡しと原状回復 ➡ 解約

解約しなければ、賃料が発生しますので注意してください。

部屋の明け渡しまでに部屋の荷物を全て運び出し、荷物が空になった状態で入念に部屋を掃除します。

明け渡し当日は、管理会社と室内のキズ（損耗や毀損）を確認し、鍵を返還します。

キズを確認した後に、原状回復費用の見積額や発注書にサインを求められる場合がありますが
費用が高いと感じた場合は、その場でのサインは断りましょう。

サイン後の交渉は難しいので、事前に国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を確認しておきます。



後援：北國新聞社、MRO 北陸放送、HAB 北陸朝日放送

公益社団法人
石川県宅地建物取引業協会の
会員（約 900 社）が不動産情報を公開



石川県の
不動産情報検索サイト
8100.jp



公益社団法人
石川県宅地建物取引業協会
〒921-8047
石川県金沢市大豆田本町口 46-8
石川県不動産会館

TEL：076-291-2255 FAX：076-291-1118
<https://www.takken-ishikawa.or.jp>
✉ info@takken-ishikawa.or.jp

公益社団法人
石川県宅地建物取引業協会が
運営する相談所



不動産無料相談所

予約・お問い合わせ先

0120-424-425



公式Instagram
随時更新中



[takken_ishikawa](#)



ハトまるくんの
漫画もあるよ！

