

ねらい

- どんな部屋でひとり暮らしをしたいのか自分の住要求を明らかにする。
- 様々な賃貸物件情報をしっかり読みとり、比較検討し自分の住要求に合う物件を選択する。
- 住居や契約に関する用語・記号を理解し、契約までの経過や重要事項説明での退去時までを見通した内容確認の大切さを知る。

使い方

- (1) このワークは、**その1**、**その2**、**その3**、**その4**、どのテーマから入っても学習できる。
- (2) **その1** では、契約は法律的約束であることをまず理解する（**資料1**、**資料2**）。また、住居や契約に関する用語について、「用語解説」を参考にしながら、不動産会社との会話や契約までの流れをイラストで理解し、重要なポイントをつかむ。
- (3) **その2** では、部屋探しから契約、引っ越しまでの各STEPの内容項目を理解する。
 - ① STEP1では自分の住まい方の希望条件の優先順位項目（住要求）を不動産会社に伝え希望に合った物件を選んでもらい、比較してさらに絞り込むことができる（**資料3**～**資料5**）。
 - ② STEP2では選んだ数件の物件について、地図や図面・メジャー等を持参し、物件を下見して現況を十分検討する。別の不動産会社でも探すなどして、自分の希望条件に近い納得できる物件を選択する。
 - ③ STEP3では選んだ物件の申し込みをして、宅地建物取引士から「重要事項説明書」で各項目について説明を受ける。不明な点や疑問点を質問しながら、納得出来ない項目については交渉をして削除してもらう。契約前にコピーをもらい考える時間を持つとよい（**資料8**）。
 - ④ STEP4は本格的に契約となる。住居に関する契約は多額の支払いになるので慎重に行う。契約前にキズ・汚れ・シミ・カビ等の確認をし、不動産会社立ち会いのもと写真をとっておくとよい。
 - ⑤ STEP5の入居中は、善管注意義務の遂行に努める。
 - ⑥ STEP6の退去にあたっては、敷金返還をめぐるトラブルが多いので、契約時の書面・写真をもとに確認する。
- (4) **その3** では、賃貸住宅情報誌の読み取り方の練習を行う（**資料5**）。
 - ① 「物件C」の記入例を参考にして、「物件A」について記入する（**資料8**）。
 - ② 賃貸は2年毎の契約更新になるので、4年間住む場合は住み始めて2年経過後、更新の手続きが必要になる。損害保険も2年分の更新となる。更新料・更新手数料は地域差が大きい（**資料9**）。
 - ③ 借りたい年数の支払い総合計を計算する。

<例：4年間住む場合>

(家賃+管理費(月額))×12(カ月)×4(年)=A とする。

A+礼金+敷金+仲介手数料+損害保険料×2+(更新料*+更新手数料*)=総合計 (*は **資料9** 参照)

- ④ 「物件C」の場合の総合計も同年数で算出させ経済面で比較検討することもできる。
 - ⑤ 「物件B」の欄については持参した賃貸住宅情報誌や広告、学生協資料等を参考にし、自分の住要求に合う物件を比較・検討し、選択をして記入する。
物件の比較により同じ「1K」（寝室1部屋と台所）でも、付帯設備・器具の差、部屋の方位、築年数、建物構造、最寄り駅や周辺環境の差などによって家賃が大きく異なることに気づく。インターネットでも部屋探しができるので、初心者は日頃から多くの情報に触れることで間取り図の読み方や賃料の相場に関する感覚を養う。図面で判らない事は下見でよく確認する。
- (5) 「物件を選択した理由」を書くことにより自分が優先する住要件を満たしているかを確認する。

指導上の留意点

- (1) 「重要事項説明書」は、賃貸借物件だけでなく他の仕事や売買で大きな契約をする時にも書面でしっかりと確認することの重要性を指導する。
- (2) 家賃や土地の価格については、不動産鑑定士等の資格のある人が路線価格等の資料や建築年数、周辺の環境など様々なデータをもとに決めているので、借りる側も勉強しておく必要があることを伝える。

発 展

- (1) 実際の下見に持参すると便利な三種の神器（物件周辺の地図、方位磁石、メジャー）はどんな役割りをするか考え、教室内で実体験する。
- (2) どの物件が自分にとってベストかを採点する「室内・周辺環境チェックシート」作りを行う。
- (3) 「重要事項説明書」の見本で研究することにより、今後の賃貸住宅の契約・解約、敷金の精算（返還金）や禁止事項等について応用力をつける（資料8～資料9）。
- (4) 最近の賃貸住宅トラブル事例を提示し、貸主・借主の義務や責任について研究する（資料10～資料14）。
- (5) ウィークリー・マンズリーマンションのシステムを研究して、賃貸住宅契約した場合と経済的な比較をする。

参考資料

資料1 契約とは

契約は法律的な拘束をうける約束である。消費者契約は、モノやサービスを提供する事業者と消費者の約束（合意）である。契約をしようとする当事者の自由な意思によって行われ、「契約自由の原則」として下記の四つの原則で成り立っている。

消費者取引の問題は、「販売方法」「契約内容」「契約後のトラブル処理」の各段階で発生しているので、契約をする前に慎重に考える必要がある。

- ① 契約締結の自由（契約を結ぶかどうかは当事者間の自由）
- ② 契約相手選択の自由（だれと契約を結ぶかは当事者間の自由）
- ③ 契約方式の自由（どのような方式で契約を結ぶかは当事者間の自由）
- ④ 内容決定の自由（どのような内容で契約をするかは当事者間の自由）

出所：東京都消費生活総合センター「21世紀の消費者力を育てる」（2003年3月）に加筆

資料2 賃貸住宅契約に関する主な法律

■ 民法

賃貸契約は、一般にどのような契約かについて規定している。貸主は、借家の使用収益に必要な修繕をしなくてはならない。借主は借家をまた貸し（転貸し）などするには、貸主の承諾を要する。借主の使用上の義務として、居住用など定められた使用方法で借家を使用し、他人の家であるから自分の家以上の注意を払って居住すること。

■ 借地借家法（1992年8月1日より施行）

主に借主を保護するために、民法の特例法として制定。借家について借主側からの解約や更新を拒絶する時には、その申し入れに6カ月前などの期間と正当事由を要する制限がある。借主は通常に住居していれば、オーナーチェンジした新しい貸主に対しても借家人たることを主張できる。借主が死亡した場合、相続する人がいなくても事実上借主と夫婦関係にあった同居人等が望むなら居住を継続することができる。事情が変われば貸主は賃料の増額を、他方借主は賃料の減額の請求ができる。その他定期借家制度も規定されている。



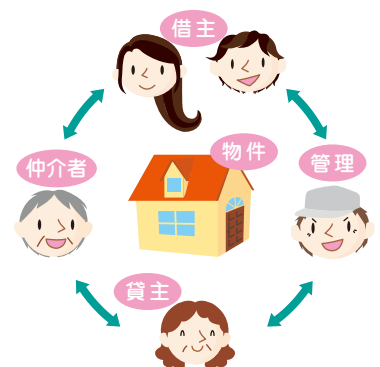
■ 宅地建物取引業法（1952年6月10日公布）

宅地建物取引業を営む者に免許を取得させ、その上で宅建業者が行う業務として、契約前に「重要事項説明」をしたり、媒介等の報酬についても一定の限度内とさせるなど、宅建業者に対して適正な取引をするよう規制している法律である。媒介や貸主等に代わって契約を締結する代理については、継続的な契約関係の借家の入口である借家契約の締結時を規制するのみであり、中間の契約更新や出口の敷金の精算などに仮に宅建業者が関与したとしても、この法律は及ばない。しかし、契約時に中間や出口に関わる特約について、全く説明しなかったり誤った説明をして、宅建業者が契約させた時は、入口の問題としてこの法律が適用される。貸主については、自らアパート経営のように業として行ってもこの法律の適用はなく、この法律に基づく免許は必要とされない。

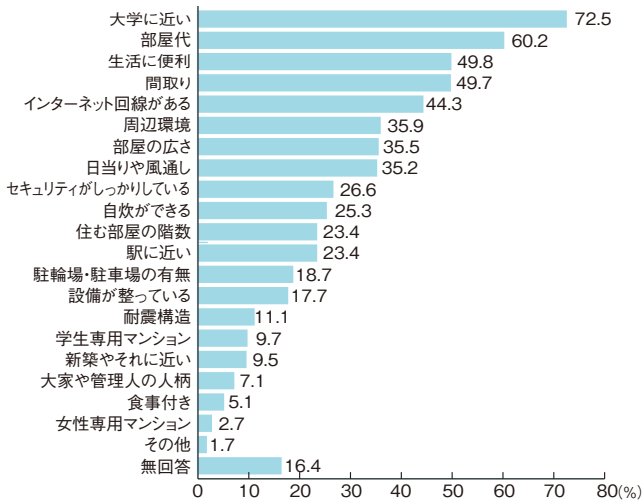
■ 消費者契約法（2001年4月1日施行）

消費者を保護するために民法の特別法として制定された。消費者契約は「消費者個人と事業者の契約」について適用される。アパートを個人で所有し賃貸する貸主も、事業者にあたり、消費者個人との借家契約は消費者契約にあたる。消費者は重要事項について事実と異なる内容を告げられたり、不利益な事実を故意に告げられなかったために「誤認」して契約した場合や「困惑」のあまり契約してしまった場合には、消費者契約の申し込みまたはその承諾を取り消すことができる。消費者が支払う損害賠償の額についての定めが「平均的な損害額」を超えている部分については無効となる。家賃の支払が遅れた時の遅延損害金の定めが年14.6%（日歩4銭）を超える部分は無効となる。消費者の利益を一方的に害する不当な条項は無効となる。

出所：東京都消費生活総合センター「21世紀の消費者力を育てる」（2003年3月）



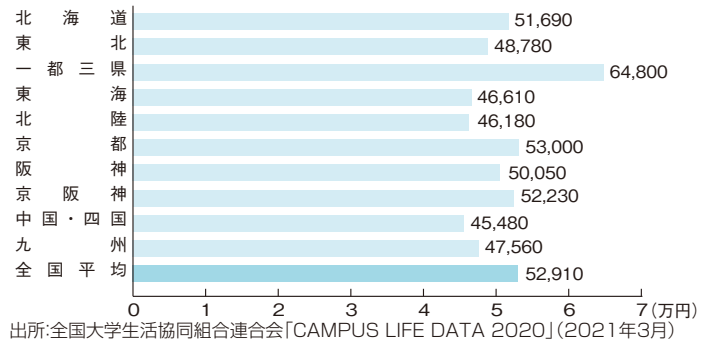
資料3 住まい探しで気をつけたことや主な希望条件(自宅外生(寮生除く))



出所:全国大学生生活協同組合連合会「保護者に聞く新入生調査報告書」(2020年度)

資料4 地域別住居費(自宅外生(寮生除く))

※部屋代・ガス・水道・電気代など(月額)



出所:全国大学生生活協同組合連合会「CAMPUS LIFE DATA 2020」(2021年3月)

○ひとり暮らしを始める費用(全国平均)

住まい探しの費用 (自宅外生(寮生除く)、有額平均) **219,400円**

ひとり暮らしの住居費 (自宅外生(寮生除く)) **52,910円**

出所:全国大学生生活協同組合連合会「保護者に聞く新入生調査報告書」(2020年度)、同「CAMPUS LIFE DATA 2020」(2021年3月)

資料5 間取図で読めること、分からないこと

ユニットバス UB
この図面はトイレと風呂が一緒のユニットに組込まれている。浴室のドアは手前に半分折るタイプである。風呂の追い炊きは可能か、トイレや洗面台などの使い勝手・広さ等を確認する。

クローゼット(収納スペース)
この図面の場合は、畳一枚分の一間(約180cm)のクローゼットで洋服が掛けられる。高さは不明、開き戸のサイズは小ぶりになっている。クローゼットは一般に奥行きが浅い。和室は押し入れ形式が一般的で、奥行きは半間(約90cm)位で深く布団が入る。押し入れから天井までの天袋の収納部分がついているか現地で確認。鉄筋コンクリート作りなどの場合は、柱や壁の厚さで一間そのものが狭く、広さに欠ける場合も多い。メジャーで点検するとよい。

洋室・6畳
洋室の広さは○〇㎡と書かれている場合はよいが、畳数で書かれている場合は現地で部屋の縦×横の寸法を測ってみる必要がある。和室の場合も一畳の大きさは本書ワーク7資料4のようにサイズはいろいろあるので、一辺の長さによって部屋全体の面積が異なってくるので要注意。

キッチン(台所) K
調理台・流し台の表示はあるが、ガス台が不明である。乗せるコンロが設置されてなく、持参の場合もある。設置されていればグリルやコンロの口数、熱源はガスか、IH(電気)か、炊飯器や冷蔵庫の設置場所とサイズやコンセント位置を現地で確認することが大事。DKはダイニングキッチン(台所兼食事室)。

バルコニー
洋室からバルコニーへは、2枚の引違い戸がある。屋根がない場合をバルコニーといい、屋根があるとベランダといふ。雨の日の洗濯物干しにも便利である。しかし情報誌によっては区別がなされていない場合もあるので現地で屋根や物干し場などの確認が大切。

アコーディオンカーテン
アコーディオンのように伸縮して、間仕切りができる。

ロフト
居室の天井を高くて、一部を収納スペースやベッドルームに利用できる。屋根裏部屋のこと。

方位 Nは北
この部屋は真南ではないが、ほぼ南に向いている。

間取図で分からないこと(現地を確認)
天井の高さや柱の出っ張り、梁の有無、壁の色、床材はフローリングか絨毯か、畳一辺の大きさや部屋の広さ、ベッドが使用可能かどうか、日当たり、窓の開閉、戸の取手の位置の不具合、カーテンの色、空調冷暖房設備、収納の奥行きや高さ、コンセントの位置、数、中古の場合の部屋の汚れや破損、戸や引き出し等の破損など。

資料6 契約金に関する書類

契約項目	書類名	発行者
礼金・前家賃	領収書	貸主
敷金	預かり証	貸主
仲介手数料	領収書	不動産会社
損害保険	保険証書	保険会社

出所:東京都消費生活総合センター「21世紀の消費者力を育てる」(2003年3月)より作成

契約の種類・金額・書類発行者の違いに注意!
契約に必要な費用は、渡す相手や金額がさまざま。それぞれ発行者と金額に間違いがないか上表を参考にその場で確認する。受け取った書類は出しやすい場所に保管しておく。

資料7 仲介(媒介)手数料(宅地建物取引業法)

居住用建物の賃貸借の仲介の場合、仲介業者が受領できる仲介手数料は宅建業法で限度が定められている。

賃料の1カ月分の1.1倍以内の額→貸主0.55カ月以内、借主0.55カ月以内の額

支払いをする貸主または借主の承諾を得ている場合は、一方だけから賃料の1.1カ月以内の額を仲介手数料として受け取ることも認められています。

仲介業者の受け取ることでできる仲介手数料は、依頼者の双方から受け取る場合または一方から受け取る場合であっても賃料の1.1カ月分の1.1倍の額が上限となります。

- *ケース1(原則)
貸主 月額賃料の0.55倍以内の額
借主 月額賃料の0.55倍以内の額 → 仲介業者
- *ケース2(貸主承諾の場合)…借主からは手数料を受領しない
貸主 賃料の1.1カ月以内の額 → 仲介業者
- *ケース3(借主承諾の場合)…貸主からは手数料を受領しない
借主 賃料の1.1カ月以内の額 → 仲介業者

出所:宅建業法および不動産適正取引推進機構「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和元年度版)をもとに作成

資料 8 賃貸借契約の重要事項説明書 (例)

重要事項説明書

令和〇〇年11月20日

東 新子 殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法の第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。
この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いします。

商号	株式会社〇〇△不動産	
代表者名	金広 中雄	
主たる事業所	東京都なご区石本町1-3-2	
免許証番号	東京都知事免許(8)第△×号	
免許年月日	昭和42年1月25日	

取引の形態 媒介
不動産の表示

所在地	川崎市××区溝口5-5-5				
名称	プラザ高津	構造	木造		
室番号	207	間取	1K	面積	22㎡
管理会社	白銀管理(株)				
貸主	丘崎純子				
貸主住所	川崎市△△区〇〇町3-2-1				

営業保証金の供託金およびその所在地

社団法人 不動産保証協会 東京都千代田区紀尾井町3番30号

契約金精算額(b)

礼金	1.0カ月	56,000円
敷金	2.0カ月	112,000円
家賃	11月21日より 10日分	18,666円
家賃翌月分		56,000円
共益費	11月21日より 10日分	333円
共益費翌月分		1,000円
仲介手数料		30,800円
書類作成料		1,000円
入居者保険料		19,000円
合計		294,799円

毎月の入金(a)

家賃	56,000円		
共益費	1,000円		
総合計			57,000円

家賃振込口座
N銀行〇支店 普通555 マルマルサンカクフドウサン

契約の解除について(g)
借主が契約を解除する場合には、契約を解除しようとする日の2カ月前までに貸主に文書で通知するものとし、貸主は6カ月前までに通知する。

取引主任者氏名 金広中雄
登録番号 東京都 第234567号

礼金(b)	56,000円	敷金	112,000円
家賃(a)	56,000円	共益費	1,000円
駐車場	円	駐輪場	円
有線放送	円		円

賃料起算日(c) 令和〇〇年11月21日より
入居可能日 令和〇〇年11月21日より

契約期間	令和〇〇年11月21日~令和〇〇年11月20日まで		
使用契約者	(株)〇〇△不動産		
家賃	自動引落	鍵	当社
契約金	入居者持参	石油ストーブ	不可
更新	可	更新料(f)	(新家賃の1カ月分)

【特約事項】
ペット飼育、ピアノ不可(d)
解約時、敷金1カ月分を原状回復費として償却。
登記簿に記載された事項「抵当権設定有」(h)

設備の設置および条件(e)

ガス	有	電気温水器	
電気	有	△×支社	03-2222-3333
水道	有	△×水道局	03-4321-5678
浴室	有	シャワー	有 入居者 1名
電話	設置可	冷暖房	有 条件 住居
台所	有	エレベーター	無
バルコニー		駐車場	有

宅地建物取引業法第35条に基づき、上記物件の説明を受け、物件の申込みを致します。
なお、仲介手数料として契約の際、家賃の0.5カ月分を支払うことを承諾します。

お客様署名 東新子

a 月々支払うお金(賃料や管理費はすでに確認してある数字と相違ないかを見る。また支払日や支払い方法についてチェックすること)

c 賃料の発生日と入居可能日(申し込み時に確認済みだが自分の入居希望日が建設中で入居できないとか、前入居者の転出前であったりするので注意すること)

d 特約事項(石油ストーブ禁止、届出なしの長期不在不可など主な禁止事項はこの時点で説明がある。意外な項目もあるのでよく考える時間も必要、契約は別の日にするのも賢明)

e 設備と連絡先(チラシや下見の設備との食い違い点検、故障時の連絡先など聞くこと)

f 更新(契約期間は通常2年、更新に関する条件や費用等について確認のこと)

h 抵当権(抵当権付物件の場合、大家さんが借金を返せなくなり第三者に渡った時入居者は退去しなくてはならない場合もある)

専有面積
居住面積のこと(この面積には、普通、キッチンやトイレ、バスの面積も含まれ、平方メートル(㎡)で表される。また「坪」で表現されている場合もある。1坪=3.3㎡で、畳2枚分が目安。ただし畳の大きさは地域によって差がある。このため、同じ6畳でも広さが異なる場合があるので、必ず現地を見て確認する必要あり)

b 契約時に必要な費用(礼金・敷金・前家賃・仲介手数料などは賃料の〇カ月分というだけでなく、実際の額面でも確認する。入居までの日割り家賃・管理費・火災保険料などについても申し込み時に確認してある数字と違わないか念押しすること)

g 解約条件(転勤等で契約満了前に解約退去する場合の条件を確認、無駄な賃料節約)

資料 9 契約期間と契約の更新

- 合意更新…………… 居住用の賃貸借契約の期間は、一般的には2年としているものが多い。契約期間の満了による契約の更新は、双方の契約継続(更新)の合意により更新手続きが行われるのが通例。
- 更新料…………… 契約の更新に際して契約更新(合意更新)の対価として借主から貸主に支払われるお金。特約で支払う旨が定められている場合は、支払義務がある。特約がない場合は支払義務はない。
- 更新手数料…………… 合意更新する場合に更新料とは別に関与する業者から更新手続きにかかる手数料を請求されることがある。一般には関与する業者は貸主から委託をうけて更新手続きをするので、その更新手数料は貸主が負担すべきものである。ただし、借主が、貸主との交渉や更新事務を業者に依頼した場合などはその費用の負担が発生することがあるので契約の更新の際に確認する。

出所：不動産適正取引推進機構「住宅賃貸借(借家)契約の手引」(令和元年度版)をもとに作成

資料 10 賃貸住宅退去の際のトラブル事例

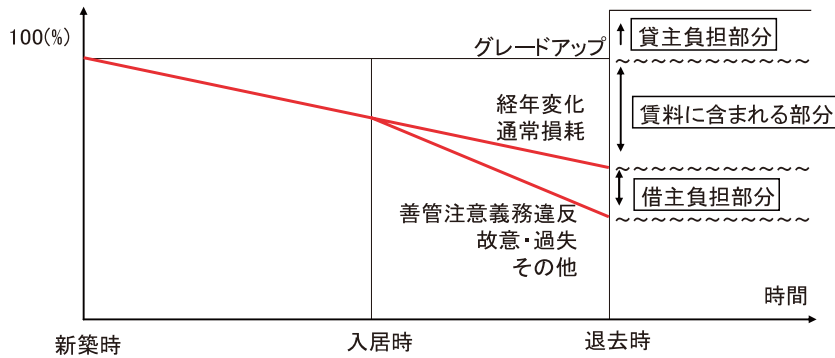
当初の借家契約書に基づき、貸主から、「借主は原状回復義務がある」ことを理由にクロスの張り替えなどの請求がされた。

- クロスも襖もすべて張り替えるといわれた。
- きれいに掃除をして退去したのにハウスクリーニング費用を請求された。
- 敷金は返ってこないといわれた。
- 敷金では補修費用が足りないとして追加請求がきた。

「原状回復」とは完全に入居時の状態に戻すということではない。国土交通省の示すガイドラインでは、原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務（社会通念上要求される程度の注意を行う義務）違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義している。

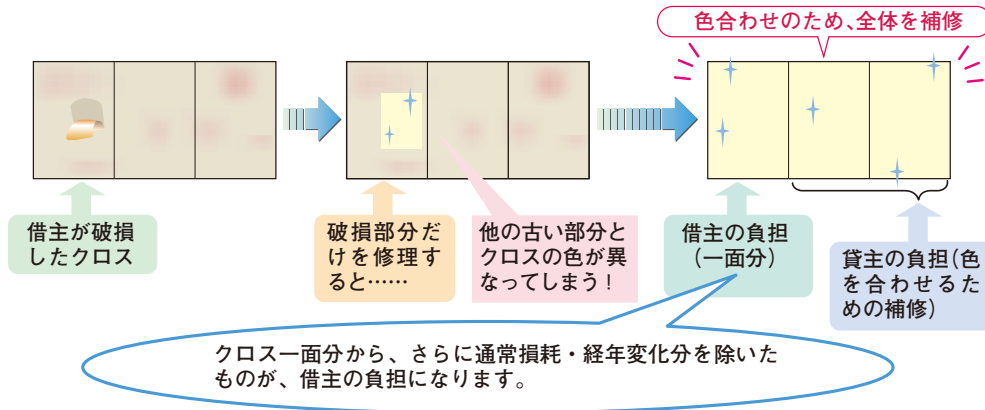
出所：東京都消費生活総合センター「21世紀の消費者力を育てる」（2003年3月）より作成

資料 11 賃貸住宅の価値（建物価値）に関する判例等の考え方



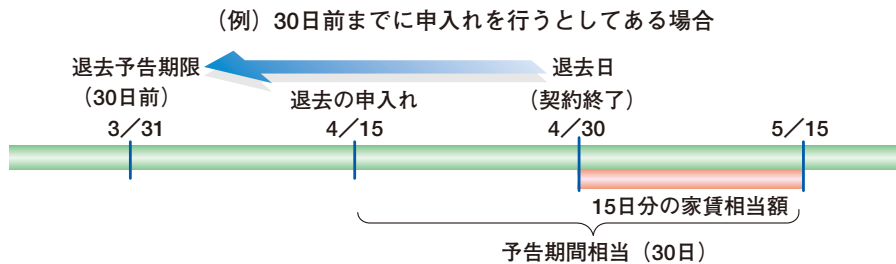
※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」
出所：東京都都市整備局「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン改訂版」

資料 12 負担割合の考え方（クロス一面分の場合）



出所：東京都都市整備局「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン改訂版」

資料 13 退去の予告



退去の申し入れは契約書で決められている。契約書を確認し、記載されている退去の予告期限までに貸主に申し入れる。予告期限を過ぎた申し入れは、申し入れた日から起算して、その予告期間相当の日までの家賃が発生することがある。

出所：東京都都市整備局「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン改訂版」

原状回復のトラブルを避けるためには、契約時と退去時の確認が大切です!!

契約時と退去時には、貸主や管理者に必ず立ち会ってもらい、物件の状況を確認しましょう。

退去後、原状回復費用の請求書が来たら、立ち会い時に確認した内容と合っているか、よく確認しましょう。

内容に納得できない場合は、貸主や管理者に説明を求めましょう。

それでも納得いかない場合は消費生活センターに相談を。

