

これから一人暮らしを始めるみなさんへ



部屋探しの際には、注意して欲しいことがあります。

部屋を借りる場合には、貸主との間で賃貸借契約を結ばなければなりません。その際のトラブルが兵庫県内でも多発しています。トラブルに巻き込まれないように、賃貸借契約の基礎知識を紹介します。



契約前に わからないことや疑問に思ったことは確認!!

部屋探しの流れと注意ポイント

STEP 1 いつからどこに住むか、**物件の情報収集!!** 架空の物件等を掲載した「おとり広告」に惑わされないように注意しましょう。

STEP 2 免許があり、実在する宅建業者に**部屋を探してもらう!!**  希望条件はできるだけ詳しく伝え、わからないことはその場で質問し解決しましょう。

STEP 3 **実際に物件を見学し、** 間取りや設備、周辺環境等もしっかり確認!! 部屋を見ないで契約してしまうと、トラブルの原因になりかねません。現地を見る時間や曜日を変えてみることも大事なことです。

注意 **物件のVR内見だけでは気付けないことがあります**
業者や物件によってはVRで物件を内見できるものもありますが、騒音、部屋の匂い、破損や傷などの詳細については、VR内見で分かる範囲には限りがあります。遠方のため内見が難しいなどご利用いただく方も多いと思われませんが、物件の詳細までは確認できないというデメリットがあります。



STEP 4 **入居申込書**等を宅建業者に**提出!!**  入居申込書等は、契約書ではないため、まだ借りるということが決まったわけではありません。

STEP 5 **重要事項説明**を受け、理解・納得したうえで**賃貸借契約を結ぶ!!**
重要事項説明（※裏面参照）は契約の直前ではなく早めに受け、十分に理解・納得したうえで賃貸借契約を結ぶことが大切です。 

注意 **学生の契約行為にも大人と同等の責任が伴います** **成年年齢が18歳に引き下げられました**
未成年者は契約時に親の同意が必要で、同意を得ずに契約した場合は取り消すことができます。しかし、令和4年に成年年齢が18歳に変更されたことで、18歳以上の方は親の同意の有無に関わらず契約を取り消すことができなくなりました。分からないこと、知りたいことについては遠慮せず質問し、十分に理解・納得したうえで契約を結びましょう。

STEP 6 **入居時**には、キズや汚れがないか**部屋の現状確認を!!**  部屋のカギを受け取る際には、宅建業者や貸主の立ち会いの下、ももとのキズや汚れがないか部屋の現状確認を行います。退去時のトラブル防止のため、しっかり確認しましょう。



とっても大事！重要事項説明

重要事項説明書は、借りるかどうかが判断するために大変重要な書面です。宅建業者は、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士が書面を交付し、取引士証を提示して説明する義務があります。

主な重要事項

- | | |
|---------------------------|--|
| ① 物件の表示 | ⑤ 契約の期間及び契約の更新に関する事項 |
| ② 登記記録に記載された事項 | ⑥ 契約の解除や損害賠償の予定に関する事項 |
| ③ 設備の整備状況 | ⑦ 契約の終了時における金銭の精算に関する事項（敷金等の精算） |
| ④ 利用の制限に関する事項（使用目的、使用規則等） | ⑧ 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該建物の所在地 |

IT 重説とは

重要事項説明書等が事前に送付され、IT環境を有していれば、パソコン等の端末を利用して重要事項説明を受けることも可能です。



ハザードマップを確認しましょう

重要事項説明を受ける際、対象の物件がハザードマップ上のどこにあるか提示してもらうことが大切です。少しでもリスクを軽減しましょう。



お家にまつわるお金コーナー

- **家賃**／部屋を借りる時の賃借料です。家賃には消費税はかかりません。
- **共益費・管理費**／集合住宅には、エントランスや廊下、階段、エレベーター等、複数の居住者が共同で使用するスペースがあります。これを「共用部分」と呼び、その維持管理のための費用を共益費、または管理費と呼びます。
- **火災保険料・借家人賠償保険**／火災保険等への加入が契約で義務づけられていることがあります。加入する保険の内容については、必ず確認しておきましょう。
- **敷金（保証金）**／契約時に借主が貸主に対して担保として預ける金銭で、退去時に、破損した備品の修繕費用に充てられるなど、貸主にとっては保証金のような性格のものといえます。借主側からみるとあくまでも「預けて」いるものなので、退去時には、家賃不払いなど貸主に支払わなければならない金銭を差し引いた金額が返還されます。
- **敷引（償却）**／あらかじめ合意された約定に基づいて、敷金（保証金）の一部を敷引金（償却金）として返還しない取り扱いをするものです。しかし、その敷引（償却）の割合（額）が著しく高いなどの場合、敷引特約の効力が争われるなど、退去時の敷金精算においてトラブルになることがあります。
- **礼金**／地域の慣行により、一時金として礼金の授受が行われることがあります。このお金は敷金とは異なり、返還されない性格のものです。
- **媒介報酬（仲介手数料）**／建物の賃貸借の場合、媒介（仲介）する宅建業者が貸主と借主の双方から受領できる報酬額の合計額は、最大、賃料の1か月分と消費税を加えた額以内と宅地建物取引業法で定められています。

まめ知識

申込金（預り金）

入居申し込みの際、申込者（借主）の意思確認の意味合いで、申込金等の名目で宅建業者から入金を求められることがあります。このお金の返還をめぐるトラブルが見られます。**申込者が申込の撤回（キャンセル）をしたとき、宅建業者はこのお金を返還することが法律で義務付けられています。**申込者は安易に預けない！もし預けた場合は、領収証ではなく預り証を発行してもらい、返金されるかどうか必ず確認しましょう。

♪ しっかり学んでステキなお部屋で一人暮らし♪

- ▶ 宅地建物取引業者に関する相談は、最寄りの土木事務所へ！
- ▶ 住まいに関する相談は、ひょうご住まいサポートセンター（TEL **078-360-2536**）で受け付けています！



【編集・発行】

兵庫県まちづくり部 建築指導課土地対策班

TEL 078-341-7711（代表） FAX 078-362-4456
HP : https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks29/wd22_000000013.html