

# 賃貸借契約

～はじめての1人暮らしを快適に過ごすために～

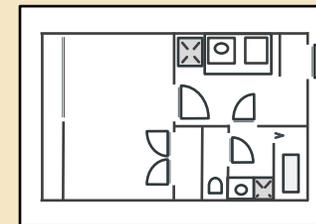


大  
人  
気

▲▲駅から徒歩10分！  
〇市〇〇町

賃貸マンション 1K

6.3万円



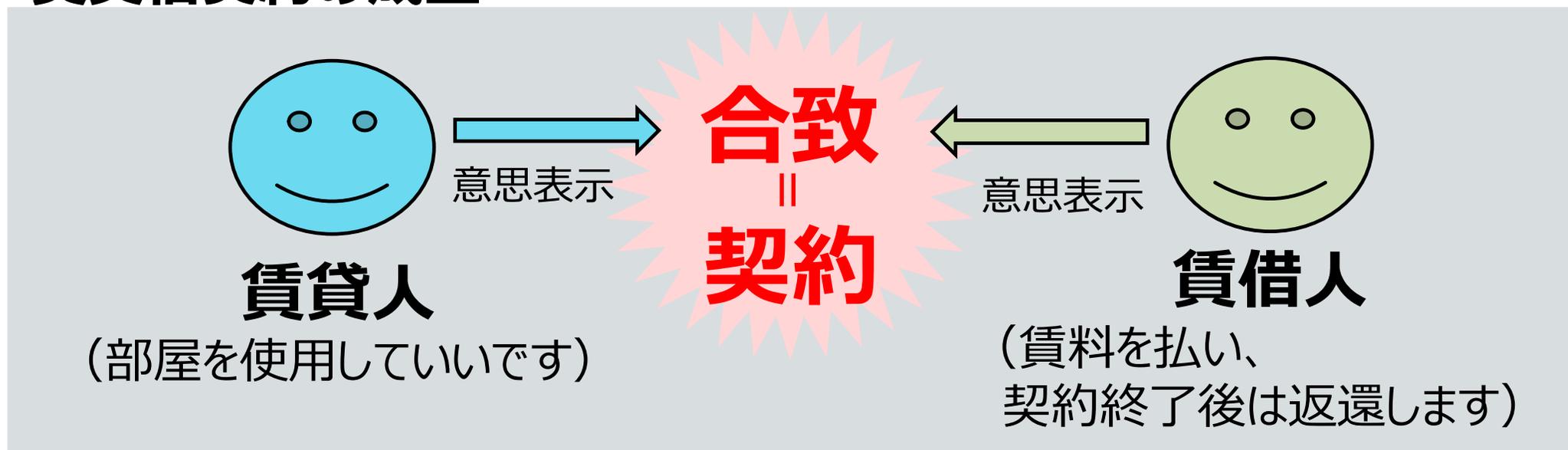
物件名称	マンション〇〇
間取り	1K
賃料	63,000円
諸費用	敷金：2か月分 礼金：1か月分
交通	▲▲駅徒歩10分



××不動産  
〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

# 賃貸借契約

## 賃貸借契約の成立

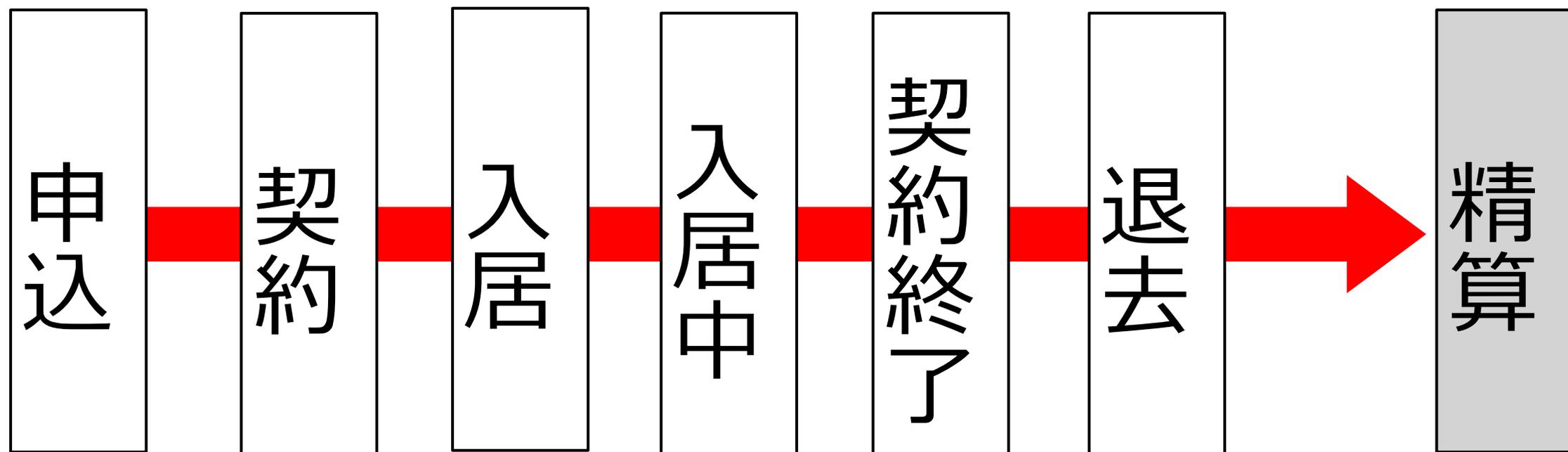


**契約 = 法的な責任が生じる約束**

# 重要事項説明書

- 不動産仲介業者には、宅建業法により、  
宅地建物取引士から「**重要事項の説明**」をさせる義務がある
- 「契約書」と「重要事項説明書」は別の物。  
**契約書の内容もしっかり確認**する。
- 「**特約**」は特に要注意。不明点は明らかにしてから契約する。

# 契約から退去までの流れ



貸主と借主の関係が続く

# 賃貸の部屋を探そう！



**18歳から**  
親の同意がなくても  
**1人で契約できる**カリ

# 賃貸アパート、どうやって探す？

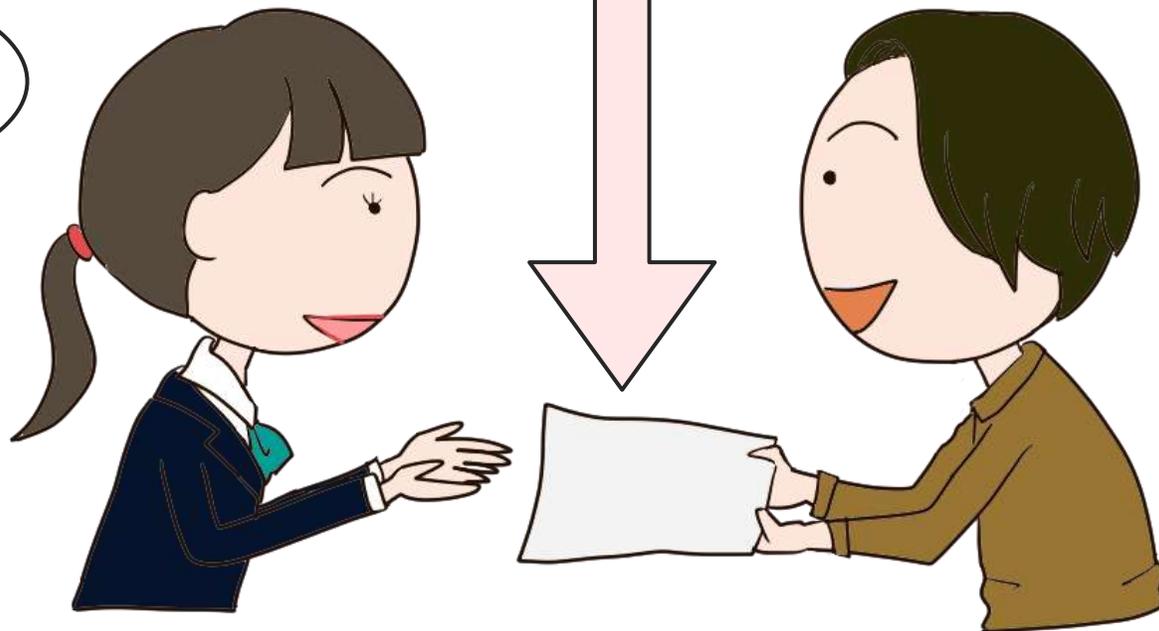


# 賃貸アパートを決める(入居申込書)

## 入居申込書

- ▶ 住所を確認できる書類、学生証の提出を求められることがある

審査します



借りたいです

# 賃貸アパートの契約（重要事項説明書）



重要事項  
説明書

≠

契約書

契約書も  
しっかり確認  
するカリ



## 重要事項説明書

- 物件の登記事項、設備内容、契約の期間、解除に関する事、敷金の精算、特約など

# 賃貸アパートの契約（IT重説）



対面でも  
オンラインでも  
すごく大事な説明で  
あることには  
変わらないカリ  
不明点は必ず  
よく確認するカリ！

宅建士証は提示されて  
いますか？  
なお、宅建士の住所は  
マスクングしても良いこと  
になっています。

送信されてきた  
「重要事項説明書」は、  
説明当日までにダウンロード  
しておきましょう。  
印刷するとなお良いです。

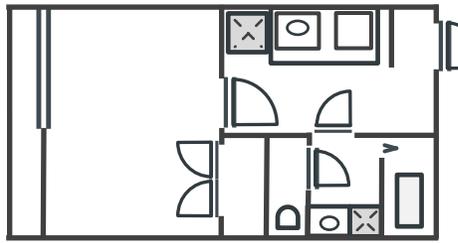


録画・録音は、宅建士・借主双方の合意が必要です。

# 入居手続き（初期費用）

- **敷金(保証金)**  
家賃の未払いや不注意による部屋の損傷等、借主の債務を担保する目的で貸主に預け入れます。退去時に何もなければ返還される性質のものです。
- **礼金**  
昔からの習わしで、一般的には貸主へのお礼です。退去時に返金されない性質のものです。
- **共益費**  
共用部分の清掃や修繕、維持等に充当される費用で、入居者で分担して負担します。
- **保険**  
火災保険、損害保険など借主が加入する保険。義務か任意か、保険の種類などは貸主の意向（契約内容）によります。
- **保証会社**  
いわゆる「連帯保証人」の役割を果たす事業者。契約時に、保証会社へ依頼する場合、手数料等を支払います。

賃貸マンション 1K  
**6.3万円**



××不動産  
〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇  
.....

▲▲駅から徒歩10分！  
大人気  
**〇市〇〇町**

物件名称	マンション〇〇
間取り	1K
賃料	63,000円 (共益費込)
諸費用	敷金：賃料2か月分 礼金：賃料1か月分 家賃債務保証手数料： 2万円
交通	〇〇線▲▲駅徒歩10分
備考	・住宅保険加入必須 ・退去時クリーニング費用 (30,000円)

# 入居時の注意



# 原状回復

原状回復とは、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。

建物・設備等の経年変化、借主が「通常の使い方」をしていても生じた損耗等（通常損耗）の原状回復費用は貸主負担  
借主のわざと、うっかり、掃除・手入れ不足、「通常はそんな使い方しない」という使い方のできた損耗の原状回復費用は借主負担



# 入居中の注意

## 家賃請求

・6月分  
賃料 80,000円  
共益費 3000円

## 電気代請求

・6月分  
使用量 W 8,000円

振込完了！  
滞納なし！

今月はバイト代が多めに入るけど  
電気を結構使ったなあ・・・  
アレを買うのは止めておくか



まめに掃除

決まりを守る

困った時の  
連絡先を知っておく



keep rules  
keep clean



# 契約更新

宅建士



更新は2年ごとです  
指定書式の書面を  
提出してください  
更新料もいただきます



サガスの賃貸は書面提出とかが要るけど、「契約期間満了までに退去の申し出がない限り、同じ条件で更新」としているところもあるカリ  
契約書もよく確認するカリ



何かあったら、すぐ  
重要事項説明書と  
契約書をチェックするカリよ

# 退去手続き

サガス...  
成長したなあ

電気・ガス・水道  
通信の解約や変更  
手続きはした？  
郵便物の転送届け、  
市役所の転出届け、  
銀行の住所変更なんかは  
大丈夫か？

ドヤァ!!

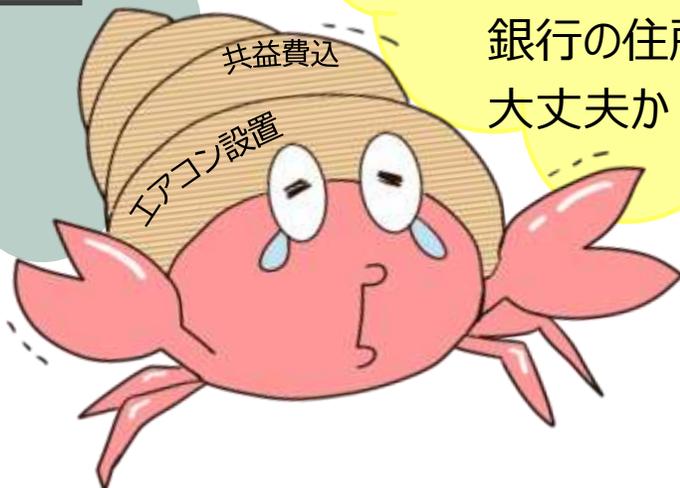
パパン!

解約通知書

〇月〇日をもって  
解約します。

×年×月×日  
チンタイ サガス

え？



# 退去時の注意



入居の時に撮った  
写真が役に立つかも！



敷金の返金の有無、  
入金や請求があれば  
だいたいの日程も  
聞いておくカリ

# 契約トラブル等が起きてしまったら？



消費生活  
センター



住宅の  
専門業者



法律の  
専門家

# 困ったら一人で悩まず、まず相談!!

地方公共団体が  
設置している身近な  
消費生活センターや  
消費生活相談窓口  
をご案内します

全国共通の電話番号  
「消費者ホットライン」

☎1888



局番なしの  
188!

お住まいの  
郵便番号を  
控えておくと  
スムーズです☆

または **埼玉県消費生活支援センター** へご相談ください

川口：**048-261-0999** / 熊谷：**048-524-0999**

受付：9:00～16:00（月～土）日曜・祝日・12月29日～1月3日はお休みです

# 原状回復費用を貸主・借主のどちらが負担するかの基本的事業方

## 貸主負担

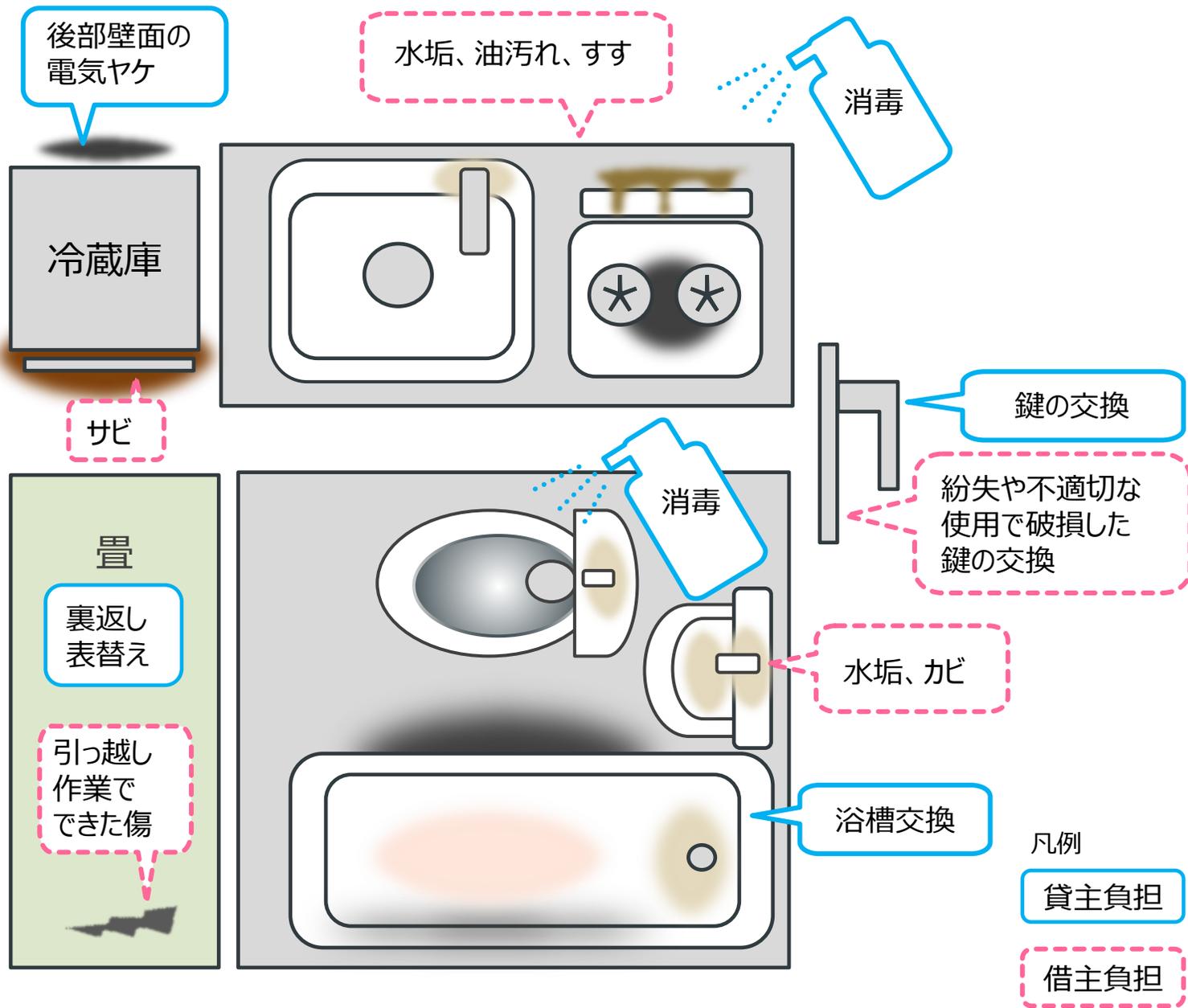
- 日常の清掃範囲を超えるもの  
(例：消毒、ワックスがけ)
- 次の入居者のために行う設備清掃や交換、ハウスクリーニング
- 自然災害等で破損したガラスなどの交換
- 経年劣化、自然損耗による設備交換

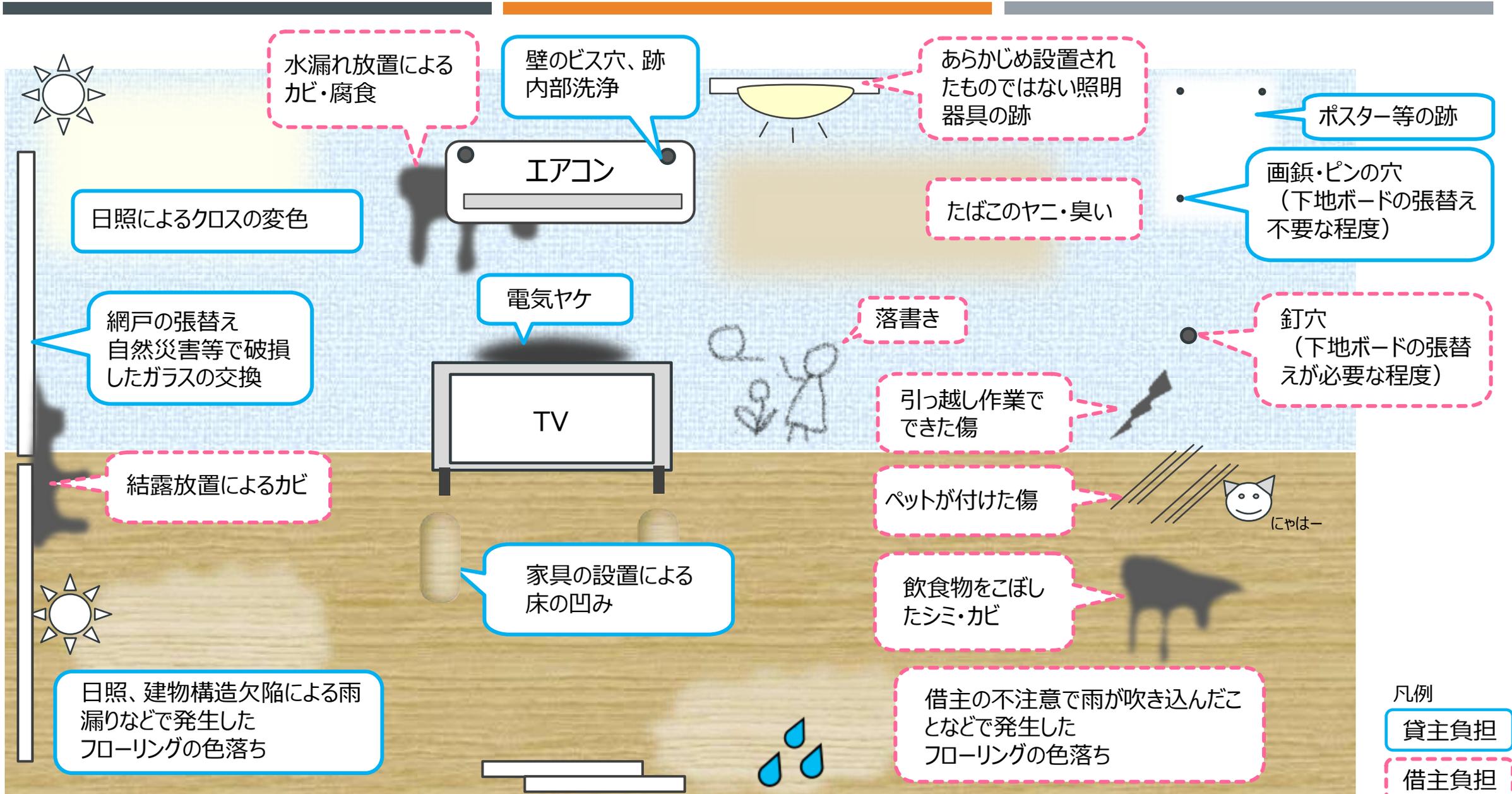
## 借主負担

- 手入れを怠ったことでできた水垢、シミ、カビ
- 故意・過失による傷（通常の使用方法を越えた使用による損耗）



同じ玄関の「鍵の交換」でも、次の入居者のためにする鍵交換は貸主負担になるし、借主がカギを失くしたり、ドアを壊したりしたことでする鍵交換は借主負担かよ





水漏れ放置による  
カビ・腐食

壁のビス穴、跡  
内部洗浄

あらかじめ設置され  
たものではない照明  
器具の跡

ポスター等の跡

日照によるクロスの変色

エアコン

たばこのヤニ・臭い

画鋲・ピンの穴  
(下地ボードの張替え  
不要な程度)

網戸の張替え  
自然災害等で破損  
したガラスの交換

電気ヤケ

落書き

釘穴  
(下地ボードの張替  
えが必要な程度)

TV

引っ越し作業で  
できた傷

結露放置によるカビ

ペットが付けた傷

家具の設置による  
床の凹み

飲食物をこぼし  
たシミ・カビ

日照、建物構造欠陥による雨  
漏りなどで発生した  
フローリングの色落ち

借主の不注意で雨が吹き込んだこ  
となどで発生した  
フローリングの色落ち

- 凡例
- 貸主負担
  - 借主負担

# 補足：定期賃貸借契約

## 普通賃貸借契約と定期賃貸借契約の違い

	普通賃貸借契約	定期賃貸借契約
契約方法	口頭でも可	<ul style="list-style-type: none"><li>書面による契約</li><li>「契約の更新がなく、期間の満了により契約は終了する」旨を記載した契約書とは別の書面を交付して借主に説明する</li></ul>
更新の有無	正当な事由がない限り更新される	期間が満了すれば終了（更新はない） * 双方の合意により再契約は可
賃貸借期間の上限	無制限 * 2000年3月1日より前の契約は20年まで	無制限
1年未満の契約	期間の定めのない契約とみなされる	可能
賃料の増減額	増減額の請求可 ただし、減額しないとする特約は無効	特約の定めに従う 特約がなければ増減額の請求可
借主からの中途解約	特約の定めに従う	床面積200㎡未満の居住用の建物については、借主が転勤、療養、親族の介護などのやむを得ない事情により生活の本拠として使用が困難となった場合には可

どちらの契約にも  
メリット  
デメリットはあるよ  
よく調べて  
自分に合った  
契約をするカリ

