



▼「契約書」・「重要事項説明書」の、こんな所に注目！

○契約期間の始まる日をチェック

契約日と契約期間の始まる日（賃料が発生する日）、引越しの日をよく確認し、理解してください。

○家賃の金額・支払い方法をチェック

特に諸費用などをよく確認しておきましょう。また、月々の家賃のお支払い方法では、金融機関からの口座引き落としや振込送金など、支払い方法を指定される場合があります。

○電気・ガス・水道の状態をチェック

重要事項説明では、電気・ガス・水道の状態も入居者に説明されます。それらの設備が入居と同時に使用可能かどうかを、よく確かめておいてください。一般には前入居者の方が退出された後、供給が停止されています。お渡しする資料の中で、具体的な開通手続きなどについてご案内しています。

○禁止事項をチェック

賃貸住宅では生活する際のルールも契約書（または契約書に付属する書類）などに書かれています。たとえば、ペット禁止、ピアノ禁止、深夜の騒音の禁止などです。こうした禁止事項はよくチェックしてください。お互いに気持ちよく生活するためのルールです。

○家賃の値上げの規定や、更新料についてチェック

家賃の値上げに関する条文や、契約期間（学生向けの場合2年間の規定が多い。）満了後、契約の更新する場合の更新料の規定がある場合があります。忘れずに確認しておきましょう。

○修繕費を誰が負担するかチェック

生活するうちには、いろいろな修繕が発生します。電球の取り換えから、ガス給湯器やエアコンの故障、漏水など様々です。お部屋に備え付けの設備の自然磨耗分は家主側、入居者の過失や故意による毀損の場合は入居者の負担が原則です。退去時のトラブルの多くが、修繕費に関わる事柄なので、できれば、契約の段階で、修繕費用の負担について質問して、トラブルが起きる可能性を少なくしておきたいですね。

○敷金がどのくらい戻ってくるかチェック

敷金は部屋を退去する際に戻ってきますが、全額戻ってくるとは限りません。部屋の補修費用は、敷金から差し引かれます。その額は、入居者の故意や過失で破損・汚損した部分の補修費用が敷金から差し引かれる、ということです。逆に、入居者に責任のない部分まで入居者が補修費用を負担する必要はありません。たとえば、畳の日焼け、壁・床・天井の汚れ等で、通常の生活で当然予想される程度のものであれば、入居者の敷金から差し引かれないのが一般的です。契約の時点で、この点もチェックするといいですね。



○契約の解除や解約の規定をチェック

入居者が契約に違反したことを理由に、家主側が契約を打ち切ることを「契約の解除」と言います。通常的生活をしていて、家賃を支払っているならば、契約を解除されることはありません。しかし、家賃滞納が長期間続いた場合や、入居者が著しく他の入居者に迷惑をかけた場合には、家主は契約を解除することができます。契約書にはこの点が書かれているので、よくチェックしてください。

? 「重要事項説明」ってなに

「重要事項説明」とは、物件概要や契約内容を詳しく記載した書類です。

不動産会社は賃貸借契約を結ぶ前に、この重要事項説明書を入居者に交付する義務があります。

重要事項説明書は、契約書ではありませんが、非常に重要な書類です。不動産会社は重要事項説明書を入居者に交付する際に、その内容を入居者に読んで説明する義務があります。このとき読み上げるのは、一定の資格を持った人（宅地建物取引士）でなければなりません。

もし、重要事項説明書の内容を聞いているときに、疑問が出てきたら、その場で質問してください。最終的に納得してから、契約手続きに入ってください。