

住宅の賃貸契約

支払額や返金に注意

(2015年3月10日掲載原稿)

春は引っ越しシーズン。住宅の賃貸契約における手続きを確認しておきましょう。

新居への賃貸契約で「契約はしたものの、設備や環境が思っていたのとは違う。やめることはできないか」との相談があります。入居していなくても、いったん契約した場合、解約予告分の賃料の支払いが必要となります。礼金・仲介手数料などは返金されませんので注意しましょう。

実際の物件と、ネットやチラシの情報で想像するものとは、異なる部分も多くあります。必ず契約前に間取り・設備・周辺環境などを目で確認することが大切です。

入居申込をすると申込金を求められる場合があります。契約が成立しなければ返金されることを確認してから、預けるようにしましょう。

賃貸条件は物件によってさまざま。月額の家賃の他に支払いが必要となる共益費・家財保険料・礼金・退去時に借り主の負担とされる費用があれば、それを確認。実質的な負担額がいくらになるのかを把握しましょう。

退去の際も注意が必要です。解約する際の退去予告期間や原状回復（借りる前の状態に戻す）の範囲、金銭負担の条件を確認しておきましょう。解約・退去時に高額な費用を請求されたとのトラブルも多いです。

住宅の賃貸借は契約書の条項に従って行われます。仮に借り主に不利な特約があったとしても、特約は原則として有効なので、契約前に契約書の内容を理解しておきましょう。

不動産業者が仲介する場合は、契約前に宅地建物取引主任者から重要事項（契約の判断に必要な物件の状況や取引条件）の説明があるので、不明な部分や気になる事項は質問し、十分に納得してから契約しましょう。