



トップページ

お得仲介情報 (売買・賃貸)

学区探し

空き家管理

リフォーム各種事業

お問い合わせ

ホーム > 住まいを借りる契約の流れ

印刷画面

不動産無料査定

学区探し

空き駐車場検索

売買物件検索

賃貸物件検索

リフォーム相談

土地活用

空き家管理

不動産売買
購入ツール集

中古車買取

デブサービス
オーナー募集

会社案内

不動産のアマノ土地

〒458-0011
愛知県名古屋市緑区相川1丁目5
番地

TEL : 052-895-4884
FAX : 052-896-8123
営業時間 : 10:00~20:00
定休日 : 水曜日



スマートフォンサイト

住まいを借りる契約の流れ

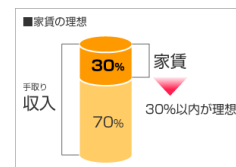
賃貸住宅を借りる際には「知っていなければならないこと」、「知っているのと得をすること」がたくさんあります。ここではそのような情報のポイントを紹介しています。

部屋探しのための基礎知識

1. 予算と希望を整理する

部屋探しには、自分や家族にとって何が大切かを決めておくことが重要です。

すべての希望を満足させる物件を見つけることはなかなか難しいですから、どのような条件を優先するのかを決めておかないといつまでたっても物件を決められなくなってしまいます。



(1) まず、いくらまでの賃料なら無理なく支払えるかということが重要になります。家賃の理想家賃は手取り収入の30%程度に抑えておくことが賢明だといわれています。

(2) その範囲内で生活やライフスタイルを考慮し、何を優先させるのかを決めておく必要があるでしょう。最優先事項は職場に近いことか、あるいは、多少通勤時間はかかっても住環境のよいところを望むのか。

予算の範囲内であれば古くても広い物がよいのか、多少狭くても新しい物がよいのか、「バス・トイレ別」だけは譲れない等の条件を決めておかないと、物件を探すことが難しくなるからです。

2. 家賃の相場を調べる

部屋探しを始めるとき、最初に予算を勘案しながら、自分が希望する地域の「家賃相場」を調べるのが大切です。

家賃相場は地域ごとにほぼ決まっています。例えばワンルームマンションの相場が「7万円台」の地域で「5万円台」の物件を探しても、見つかる可能性は低いということです。自分が払える予算と希望地域の家賃相場を比べてみて、予算の方が明らかに少ないときは、自分の希望条件を譲歩して家賃相場がもっと安い別の地域で探す方が近道です。また、2月~4月や9月は不動産会社の繁忙期で部屋数は多くなるものの競争が激しくなり、若干相場が高くなる傾向にあります。

具体的な賃貸情報の集め方

1. インターネットや情報誌

インターネットによる賃貸情報収集は広範囲の情報を素早く収集できますし、賃料相場を把握するのに非常に便利です。

賃貸情報誌は不動産会社から賃貸物件の広告を集めて消費者に届けるものです。

情報を集めてから発行するまでに1~2週間かかるので、情報誌が発売された時点では、すでに成約してしまった賃貸物件が掲載されていることもあります。

しかし、賃貸情報誌には、数多くの情報を手軽に見ることができるというメリットがあります。

2. 不動産会社の賃貸情報

不動産会社は、二つの方法で賃貸物件の広告を出しています。

一つめは、インターネットや賃貸情報誌を利用して直接消費者にPRする方法（消費者向け情報）です。

二つめは、他の不動産会社に対して賃貸情報を公開する方法（不動産業界内情報）です。

この業界内情報は、直接消費者の目に触れることは少ないのですが、不動産会社に行けば見せてもらうことができます。

入居の申し込み

1. 入居申し込みは「契約」ではない

物件を見下して気に入った場合、不動産会社に「入居申込書」を提出することになります。



この入居申込書の書式は、不動産会社によってまちまちですが、記入項目は住所・氏名・年齢・職業・年収などになっています。

入居申込書は、あくまで入居する意思を確認するための書類であって、賃貸借契約書ではありません。



スマートフォンサイトは、こちらのQRコードからアクセスしてください。



住まいを借りる契約の流れ

住まいを借りる契約の流れ

住まいを貸す契約の流れ

住まいを買う契約の流れ

住まいを売る契約の流れ

不動産の購入が相続税対策に有効な理由

家賃の上限はどれくらい? 考慮すべきは何?

賃貸住宅の初期費用には何がある?

賃貸住み替え、物件を絞り込む3ステップ

引越しのときのゴミはどうやって処分する?

快適に暮らすために居住ルールを確認しよう

査定依頼

デイサービス オーナー募集

土地活用

中古車買取

売買物件検索

賃貸物件検索

会社紹介

店主あいさつ

したがって、入居申込書を提出した後でも、入居申込みをキャンセルすることが可能です。提出する前に、この点を不動産会社に再確認しておくとういでしょう。

ただし、軽はずみなキャンセルは不動産会社に迷惑をかけることになるので、申し込みはくれぐれも慎重にしてください。

2. 入居審査で落ちることもある

家主は入居希望者が提出した「入居申込書」をもとに、その希望者を入居させるかどうかを判断します。

これを「入居審査」といいます。入居審査にかかる時間は大体一週間ぐらいです。

この入居審査で家主が入居をOKしないケースもあります。

家主から見れば、自分の財産であるマンションやアパートを他人に貸すわけですから、経済的に安定している人や、生活上のルールを守る人に部屋を貸したいと考えるのは、当然のことといえるでしょう。

3. 預かり金を支払うとき

物件を下見して気に入った場合、入居申込書を提出する際に、数千円から家賃の1ヵ月分ぐらいの金銭を不動産会社に預けるケースがあります。

この金銭は「預り金」「申込証拠金」「申込金」などと呼ばれています。

金銭を預けた場合でも「借りたい」という意思表示を行ったに過ぎず、契約の優先権を確保したわけではないことに注意しましょう。

つまり預り金を不動産会社に預けても、家主の承諾がなければ契約は成立していませんとみなされます。

契約が不成立の場合は、預り金は返還されるものですが、念のためそのことを明記した預り証を受け取りましょう。

契約が成立した場合は、一般的には必要な費用の一部として取り扱われます。

賃貸契約を結ぶとき

1. 契約までに用意する書類一覧

(1) 契約までに用意する書類一覧

賃貸借契約までに個人で用意する書類は次のとおりです。

(A) は一般的に必要なもの、(B) は必要な場合があるものです。
(なお法人契約の場合は異なります)

(A) 入居する人の住民票・入居する人の収入を証明する書類
(B) 保証人の印鑑証明書

(2) 契約までに用意するお金一覧

首都圏の場合、賃貸借契約までに用意するお金と、その目安になる金額は次のとおりです。

- 礼金…家賃の0~2ヵ月分
- 敷金…家賃の2~3ヵ月分
- 仲介手数料…家賃の0~1.08ヵ月分(消費税含む)
- 前家賃…家賃と管理費の1ヵ月分程度
- 損害保険料…1~2万円程度

(3) 入居する人の住民票を用意する

賃貸借契約の際には、入居する人の住民票を提出するのが一般的です。

したがって、賃貸借契約の日取りが決まったら、できるだけ早く入居する人(自分だけでなく入居する家族全員)の住民票を用意しましょう。

住民票は、市区町村役所またはその出張所で交付してもらいます。

(4) 入居する人の収入証明書をを用意する

賃貸借契約の際に、入居する人の収入証明書を提出するケースがあります。

収入証明書が必要かどうか、不動産会社に事前に聞いておきましょう。

収入証明書とは、サラリーマンの場合、会社から年に一度交付される「源泉徴収票」ですが、毎月の給与明細書でもよいことがあります。

また、自営業の場合は、税務署に確定申告をした際に交付される「確定申告書の写し」や「納税証明書」が必要になります。

(5) 保証人の保証書を用意する

保証人の保証書とは、万一の際には保証人が入居者の債務(家賃の滞納分など)を肩代わりするという内容の書類です。

これは、不動産会社によって書式も名称もまちまちです。

「保証書」「保証契約書」「連帯保証契約書」「保証人引受承諾書」などいろいろな名称があります。

いずれにしても、保証人が入居者の債務を保証するという内容の契約書です。

保証書には通常の場合、保証人の実印を押印することになっています。

賃貸借契約を結ぶ前に、早めに保証人にこの保証書を書いてもらいましょう。



2. 重要事項説明書と賃貸借契約のチェック項目

1) 重要事項説明書をチェックする

重要事項説明書とは、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、契約書と重複する内容も含んでいますが、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説明する義務があります。このとき内容を説明するのは、一定の資格を持った人（宅地建物取引主任者）が主任者証を明示して行わなければなりません。

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。

そして、最終的に納得してから、契約手続きに入ってください。

また、定期借家契約（更新のない賃貸借契約）の場合、ここで必ず説明があります。

定期借家契約は、期間が満了になると契約終了ということになりますが、互いに合意すれば再契約できますので、十分に説明を聞いてください。

2) 契約書は納得してから署名する

賃貸借契約書には、すぐに署名・押印するのではなく、不動産会社に分からないところを質問して、納得してから署名・押印するようにしてください。

賃貸借契約書を結んだ時点で、契約のキャンセルは原則的にできなくなるからです。

例えば、契約を結んだが、後日気が変わり、入居前に契約をキャンセルしようとしたとします。

入居前であっても契約は始まっているわけですから、通常の場合、礼金・仲介手数料は入居者には戻ってきません。

入居者には、基本的に敷金が戻ってくるだけです。

ページの
先頭へ

お得仲介情報（売買・賃貸）

学区探し

空き家管理

リフォーム各種事業

お問い合わせ

住まいを借りる契約の流れ

住まいを貸す契約の流れ

住まいを買う契約の流れ

住まいを売る契約の流れ

不動産の購入が相続税対策に有効な理由

家賃の上限はどれくらい？考慮すべきは何？

賃貸住宅の初期費用には何がある？

賃貸住み替え、物件を絞り込む3ステップ

引越しのときのゴミはどうやって処分する？

快適に暮らすために居住ルールを確認しよう

査定依頼

デイサービス オーナー募集

土地活用

中古車買取

売買物件検索

賃貸物件検索

会社紹介

店主あいさつ

お問い合わせ | 会社紹介 | プライバシーポリシー | サイトポリシー

〒458-0011 愛知県名古屋市長区相川1丁目5番地

不動産のアマノ土地

TEL : 052-895-4884

いいね!

ツイート

Copyright(c) Amano toti .All Rights Reserved.