

知っておきたい不動産用語

●預かり金（申込証拠金）

「なかなかいい部屋だけど、他の物件とも比べてみたいから2～3日待ってほしい」というときにその部屋をキープしておいてもらうために払うお金です。この時、きっちりと話し合い、金額や期限を決めて払うことが肝心です。この期限内であれば、他にもっといい部屋が見つかってキャンセルする場合でも、預かり金は返ってくるようになっていきます。

(注)「手付け金」との意味の違いが曖昧であるため、必ず「キャンセルした場合には返還されるかどうか」など、業者の担当者・家主に内容をよく確認してください。

●手付け金

希望に合った部屋が見つかって、契約をするまでは自分の部屋ではありません。迷っている間に、他の人に契約されてしまうこともあります。そうならないように、契約する意思表示として支払うのが「手付け金」です。金額はだいたい1万円～1ヵ月分の家賃程度です。このお金を支払う前に宅建取引主任者から「重要事項の説明」を受けることになっています。もちろん、本契約時にこのお金は入居費用の一部になります。手付け金を払った後でも解約はできませんが、返金されない場合が多いので充分確認しましょう。反対に解約された場合は、倍の金額が支払われることになっています。

●保証金

入居期間中の家主への保証金です。始めから解約引金が決めていることが多く、さらに家賃を滞納したり、部屋を汚損してしまった場合は、損害額が差し引かれます。また、汚損が激しく保証金の金額を上回った場合は、その差額を新たに支払わなくてはなりません。

●解約引金

部屋の契約を解約するときに家主に預けている保証金から差し引かれる金額です。

●礼金

契約時に家主に支払うお金で、権利金といっているところもあります。将来、部屋を出る場合もいっさい戻ってきません。

●家賃

部屋の賃貸料金のこと。物件によっては雑費や管理費等が含まれていることもありますので、契約時には確認をしましょう。家賃は、通常毎月月末（指定日）迄に翌月の家賃を家主に支払います。支払方法は金融機関からの振り込み、または家主に持参するのが一般的です。振り込みの場合の振り込み手数料は、借主側の負担となります。トラブルを防ぐためにも領収書は部屋を解約するときまで保管するようにしてください。また、1ヵ月以上家賃を滞納すると契約を解除されてしまう場合がありますので、家賃は必ず指定日までに支払うようにしてください。※初めてひとり暮らしをする人のなかには、電気やガス、水道などの料金も家賃に含まれていると思っている人もいますが、これらの公共料金は、家賃には含まれていないことが多いので注意してください。

(注) 契約書を交わした後、入居可能日から実際に入居する日までの期間が長い場合、『空家賃』を払わないといけない場合があります。業者の担当者・家主によく確認してください。

●仲介手数料

契約する際に、その物件を紹介してくれた不動産業者に支払う手数料（家賃の1ヵ月分）のことです。仲介手数料は、物件を契約しなかった場合は、支払う必要がありません。

(注) 家賃以外の項目の分まで仲介手数料として請求されたら宅建業法違反ですので、注意しておきましょう。

●消毒費

通常、部屋は掃除した状態になっています。さらに消毒をした場合は、別途に費用が発生します。いつ、どのような方法で消毒するのかと費用はいくらであるのか、詳しく業者の担当者や家主に確認してください。

●雑費・管理費

建物の廊下やエントランス、エレベータ、階段など共有スペースの掃除費用、電気代、さらに管理人がいるところは、その人件費などに使用される料金です。毎月家賃と一緒に支払います。料金は物件によってまちまちですが、一般的には、共有スペースの少ない木造アパートよりエレベータなどが完備されたマンションのほうが金額が高くなっています。

●賃貸契約書

気に入った物件が見つかり、入居費用を支払う際に取り交わされる契約書のことです。内容は、物件の所在地、借りる人の氏名・人数、保証金等の金額、家賃・管理費の金額、さらにその物件を使用する際の約束ごとが記載されています。納得がいったら、自分と連帯保証人の署名・捺印をします。(本人・連帯保証人の住民票、連帯保証人の印鑑証明の提示を求められる場合があります。)その後、家主が署名・捺印することによって契約が完了します。契約書は2通作成され、家主と借主が1通ずつ退去時まで保管します。最近では契約書を取り交わす前に「審査」を行うところもあります。これはトラブルを少なくするために行われているもので、家主が直接借主と会って面接する場合や、不動産業者が間に入って、家主が知りたい事柄を借主に聞いてくることがあります。

※契約書は専門用語や難しい言葉が多く、学生には理解しにくい部分もありますので、契約のときは、保護者同伴が理想的です。納得できない部分は、理解できるまで何度でも確認してください。

●連帯保証人

借主にトラブルがあった場合に債務の全責任を負う人のことをいいます。学生の場合は保護者が連帯保証人になるのが一般的です。

●契約期間

契約期間は通常2年間となっており、それ以降も続けて住みたい場合は更新することができます。しかし、物件によっては「1年間」など期間が限定されているものもあります。その場合は、更新時に、契約したときと同等の費用が必要となったり、いくら気に入った部屋でも契約を更新することができないときもあるので、契約時には、しっかり確認してください。

●契約更新料

契約期間以降もそのまま住みたい場合は、改めて契約をしなければなりません。そのとき契約更新料が必要となる場合があります。新家賃の約1カ月分位が相場ですが、家主により様々です。(また、家主により契約は自動更新で更新料も不要のところがありますので、契約前に確認してください。)

●損害保険

部屋を借りる契約をするときに、万一の火災やガス爆発などに備えて自分の家財にかけておく保険です。その他特約として、近隣住戸の住人や家主への損害賠償なども含まれていることが多いです。

この保険は、必要と思えば自分で任意にかけておく保険です。家主によっては損害保険に同時加入することが条件の場合があります。

●原状回復(義務)

退去の時、不注意や故意で何かを壊してしまうなど、普通の生活の損耗以上の破損や汚損があった場合に、借りた時と同じ状態に回復しなければいけない義務のことです。費用は保証金から精算されます。

(注) 普通の生活による自然老朽的損耗分については、本来、原状回復の義務はありません。しかしフローリングの床やガラスなど、古くなっても新品の価格で弁償しなければならぬものもあります。契約する前に契約書を充分読み、業者の担当者や家主に確認しておきましょう。

●ユニットバス

浴槽のほかに、洗面台・トイレなどが一体となって漏水防止その他の目的のために製作されているお風呂です。ただし、浴槽のみ、または浴槽と洗面台一体のものを指す場合もあります。

●フローリング

洋風の板張り床の部屋をいいます。掃除がしやすくダニの心配がないなどの利点がありますが、下の部屋に音が伝わりやすいマイナス面もあります。

●ワンルーム

文字通り、居室が1つです。一人暮らしに一般的な形態です。1Kとの一番の違いはキッチンスペースが独立していないことです。居室の広さは6畳が一般的です。