

はじめてでも安心！

# 部屋探し お役立ちガイド

保存版



お部屋探しのポイントは？

お部屋を借りるときにはどんな費用がかかる？

一人暮らしをはじめるとき、どんな手続きが必要？

トラブルにならないためのマナーとルールは？



あなたの？に答える情報がイッパイ！

公益社団法人 全日本不動産協会

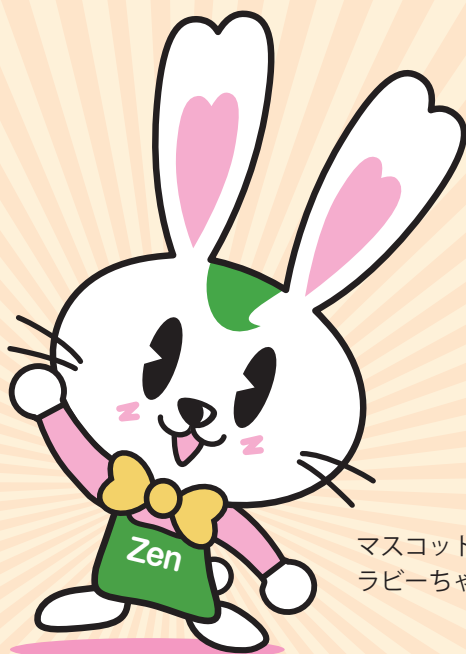
## はじめに

はじめてお部屋探しをする方は、何から始めればいいのか、何をしなければいけないのかなど、わからないことばかりです。

この冊子では、そんなはじめてお部屋探しをする方にもわかりやすいよう、「お部屋探しの準備から退去するまで」

イラストを交えてまとめました。

お部屋探しの準備から、入居まではもちろん、  
入居中の困ったことや退去するときまで、  
さまざまな場面でこの冊子をお役立てください。



マスコットキャラクター  
ラビーちゃん

# 目次

## I お部屋探しのポイント

- ① まずはお部屋の希望条件に優先順位をつけよう …………… 2
- ② お部屋の情報を見るときの注意点は？ …………… 4
- ③ 実際に不動産業者へ行ってみよう …………… 6
  - コラム 「礼金」と「敷金」の違いは？
- ④ お部屋を見学してみよう …………… 8

## II お部屋の申し込みから契約まで

- ① 申し込みから入居までの流れは …………… 10
- ② 契約前に入居審査って何？ …………… 11
- ③ どこがポイント？ 重要事項説明と賃貸借契約 …………… 12
  - コラム 契約の種類について
- ④ 入居時のお金の話 …………… 14
- ⑤ どうして火災保険に加入するのか …………… 15

## III 引っ越しと入居前後の手続き

- ① 引っ越しを手配しよう …………… 16
- ② 入居前と入居後に必要な手続きは …………… 17
  - コラム 引っ越しの挨拶はどうすればいい？

## IV 入居中の「困った」に対処するには

- ① 入居中の疑問やトラブルはどうすればいいの？ …………… 18
- ② 更新手続きはどうするの？ …………… 21

## V 賃貸住宅を退去するとき

- ① 退去するときはどうすればいいの？ …………… 22
- ② 退去時のお金の話 …………… 23
  - コラム 困ったときの相談先はどこ？
- ③ スムーズに退去するには？ …………… 24
  - コラム 原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの話

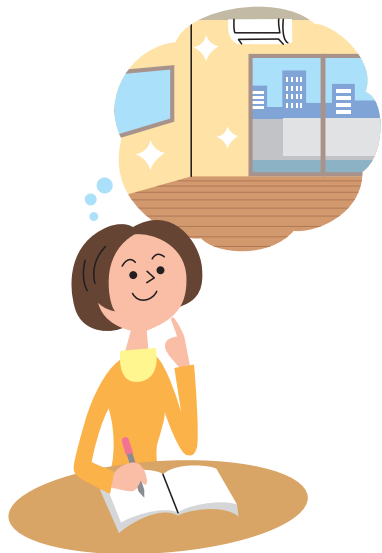


# I お部屋探しのポイント

1

## まずはお部屋の希望条件に 優先順位をつけよう

お部屋探しでは、  
たくさんお部屋を見ているうちに  
いつの間にか最初の希望から  
ずれてしまうことも。  
そこで、「これだけは譲れない！」  
という希望条件を紙に書いてみよう。



### 希望条件を紙に書いて、 優先順位をつけてみよう

お部屋についての希望条件は皆さん違います。  
お部屋探しの前に自分や家族の希望条件を  
次ページのリストに書き出して、  
譲れない(外せない)ものから  
優先順位をつけてみましょう。  
もし、なかなか希望条件に合うお部屋が  
見つからないときは、  
順位の低いものから外していきましょう。



## 希望条件リスト

希望や条件	内 容	順 位
立地（最寄駅）	_____線 _____駅 _____バス _____停留所 徒歩 _____分以内	
家賃	管理費込 _____円以内	
間取り	1K ・ 1DK ・ 2DK ・ 3LDK 以上	
面積	_____㎡以上 _____㎡以内	
物件種別	マンション ・ アパート ・ 戸建て	
物件の構造	木造 ・ 鉄骨造 ・ 鉄筋コンクリート造	
築年数	築 _____年以内	
所在階	_____階以上	
その他設備等	※希望する項目の <input type="checkbox"/> に、設備の中での優先順位を記入する	
	共用設備 <input type="checkbox"/> オートロック <input type="checkbox"/> エレベーター <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 宅配BOX <input type="checkbox"/> その他（ _____ ）	
	室内設備 <input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場 <input type="checkbox"/> バス・トイレ別 <input type="checkbox"/> フローリング <input type="checkbox"/> ロフト <input type="checkbox"/> エアコン <input type="checkbox"/> 温水洗浄便座 <input type="checkbox"/> モニター付きインターホン <input type="checkbox"/> 浴室乾燥機 <input type="checkbox"/> その他（ _____ ）	
条件等 ※希望を○で囲む	ペット可、楽器可、二人（家族）入居可、保証会社利用可	

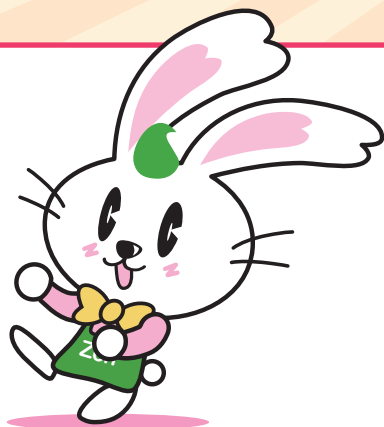
# I お部屋探しのポイント

## 2

## お部屋の情報を見る ときの注意点は？

### 細かい文字こそ注意して見よう

インターネットやチラシなどの物件情報には、  
小さな文字でも大事なことがたくさん書かれています。  
細かいところまできちんと読みましょう。



即日入居可



1ヶ月後入居可



入居可能日に注意！  
入居できるのは  
1ヶ月先ということも

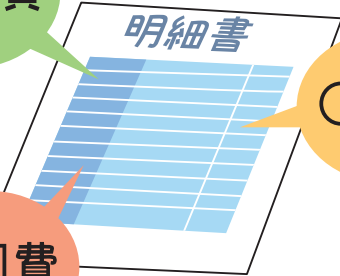
○年更新

契約によっては  
更新ができないものも



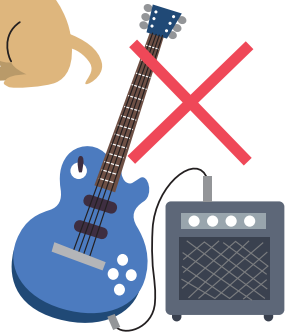
入居するときや毎月の支払いで、  
さまざまな費用が必要になることも

△△費



〇〇費

□□費



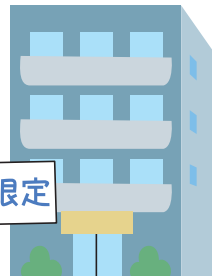
ペットや楽器が禁止の物件も

女性限定



女性限定、学生限定など  
特定の人しか入居できない物件も

学生限定

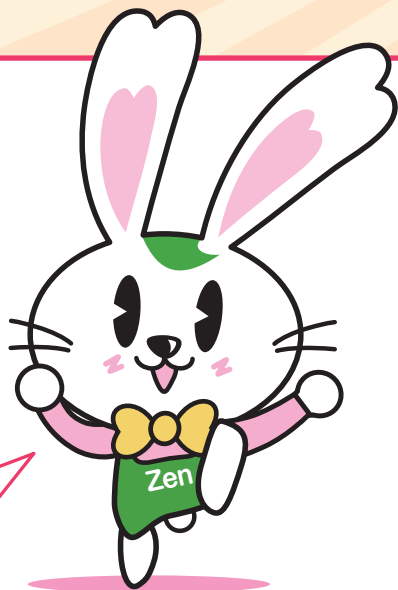


# I お部屋探しのポイント

3

## 実際に不動産業者へ 行ってみよう

希望するエリアの物件を扱う  
不動産業者へ行ってみよう。  
インターネットに出ていない物件も  
たくさんあるよ。



インターネットに載せていないお部屋もあります



インターネットに  
情報が載る前の  
お部屋もあります





## はっきり希望条件を伝えよう

希望するお部屋は人それぞれ。  
お部屋を紹介してくれる不動産業者も  
どんな物件を探しているのかわからないと  
希望にあったお部屋を紹介できません。

※P3でチェックした条件リストを  
活用しましょう

優先順位まで  
きちんと希望を伝えると  
探しやすい



## 不動産業者によって強みが異なる

一口に不動産業者と言っても賃貸専門のところや売買専門のところ、  
大きな不動産業者から地元で密着した不動産業者までさまざま。  
自分に合った不動産業者を見つけましょう。



## コラム

### <「礼金」と「敷金」の違いは？>

「礼金」は大家さんにお部屋を借りるお礼として渡すものなので、返ってくることはありません。一方「敷金」は、入居者が家賃や自身が壊した設備の修繕費などを支払わないときなどに備えて、大家さんが預かるお金です。そのため、ルールを守り、お部屋を大事に使っていれば、敷金は退去時に戻ってきます。最近では、礼金や敷金が不要なお部屋も増えてきました。

# I お部屋探しのポイント

4

## お部屋を見学してみよう

お部屋の見学では、  
お部屋に着いてからはもちろん、  
事前の準備も大切だよ。



### 見学に行く前の準備

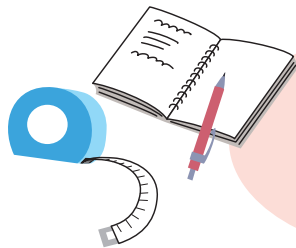
洋服や本など、  
引っ越し時の  
荷物の大体の量を  
確認しておこう



家具のサイズを  
測っておこう



### 見学にいくときに持っていくもの



「筆記具」「メジャー」  
「メモ帳」「カメラ」  
「周辺の地図」など



スマートフォンの  
機能やアプリで代用できる  
ことも多い



## 周辺の環境をチェック

駅から実際に時間を計って歩いてみよう



駅やバス停からお部屋までの道のり人通りは多い？

周りにはどんなお店がある？

## 共用部分をチェック

ごみ置き場はきれい？



掃除はきれいにされている？

駐輪場はある？

## お部屋の中をチェック

窓から見える景観

コンセントの位置

洗濯物はどこに干す？

check



照明の付いている場所

エアコンのある部屋・無い部屋

収納の多さ

水回り？

## Ⅱ お部屋の申し込みから契約まで

### 1

# 申し込みから入居までの流れは

気に入ったお部屋が見つければ、いよいよ申し込み。  
申し込みをした後はどうするのか確認しておこう。

## 申し込みから入居まで

### 申し込み

申込書に必要事項を書いて提出します。  
家賃の交渉など条件の確認もここでします。  
保証会社を利用する場合、保証会社の申し込みも行います。

### 入居審査

申込人の勤務先、収入、連帯保証人の有無、連帯保証人の  
状況などを基に審査します。  
保証会社を利用する場合は、保証会社の審査もあります。

### 賃貸契約

審査が通り入居予定日等を決めたら契約です。  
重要事項説明と契約説明を受けて、それぞれにサインと捺印します。

### 入居

通常は、契約開始日が入居日となり、その日に鍵を受け取ります。  
引っ越しは鍵を受け取った後いつでも可です。



### 申し込みの注意点

- ① 申し込みの前にもう一度入居条件を確認しましょう
- ② 申し込みに必要な情報(収入や連帯保証人の住所等)はあらかじめ確認しておきます
- ③ 連帯保証人には必ず引き受けてもらえることを確認しましょう
- ④ 申し込みに必要な書類(住民票、連帯保証人引き受け承諾書、印鑑証明書、身分証明のできる書類など)がある場合は準備が必要です

2



## 契約前に入居審査って何？

お部屋への入居を申し込むと、  
申込人や連帯保証人がきちんと家賃を支払えるか、  
などを確認するための「入居審査」があるよ。

家賃を支払っていきける  
収入か

20歳未満なら  
親の同意が必要

嘘や架空の  
勤務先でないか



連帯保証人が  
しっかりしているか

無職や  
収入が少ない場合は  
貯金を確認される  
ことも

連帯保証人に代わる  
保証会社の審査が  
OKか

## Ⅱ お部屋の申し込みから契約まで

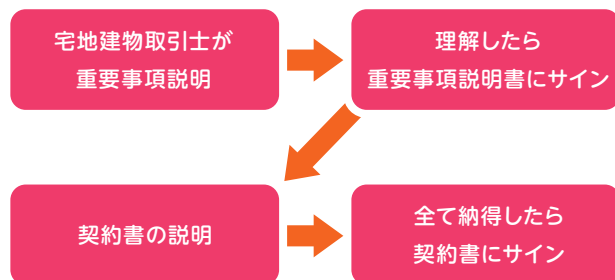
### 3

# どこがポイント？ 重要事項説明と賃貸借契約



入居審査がOKなら、いよいよ契約。  
お部屋の賃貸契約の前に「重要事項説明」があるよ。

### 重要事項説明と契約の流れ



### 重要事項説明の役割

重要事項説明は、専門の資格者（宅地建物取引士）が大きく分けて2つの大事なことを説明します。

- 1 物件の条件……所有者が誰か、法律的に問題ないか、どういう設備があるか、管理は誰がしているかなど物件の大事なこと
- 2 取引（賃貸）条件…賃料などお金のことや契約期間、特に気を付ける事項など中でも、入居中と退去時の修繕区分はよく確認しましょう



## 契約書のポイント

契約書には主に入居中や退去(解約)のことが書かれています。

- 1 入居中…家賃や管理費、敷金等お金のこと、入居中の禁止事項や修繕の範囲など
- 2 退去……いつまでに退去連絡をするか、契約解除される要件、損害賠償など

中でも、更新や退去の届出、特約事項はよく確認しましょう。



## コラム

### < 契約の種類について >

#### 普通賃貸借契約

最もポピュラーな契約。契約の更新ができます。

#### 定期建物賃貸借契約

期間の決められた契約。

更新はできませんが、貸主がOKなら再契約できることも。

#### 一時使用賃貸借契約

ウィークリーやマンスリー物件など短期間滞在するときの契約。

期間の延長や変更はできません。

## Ⅱ お部屋の申し込みから契約まで

### 4

## 入居時のお金の話

お部屋に入居するときは家賃や礼金、引越し費用などいろいろとお金がかかるよ。ちゃんと準備しておこう。



前払い  
賃料

基本的に  
家賃は前払い

敷金  
(保証金)

礼金

保証料

連帯保証人の代わり等に  
保証会社を利用する際に  
かかる費用

仲介  
手数料

物件を仲介した  
不動産業者に支払う報酬

その他の  
費用

その他に費用がかかることも  
わからないときは不動産業者に聞こう

引越し  
費用

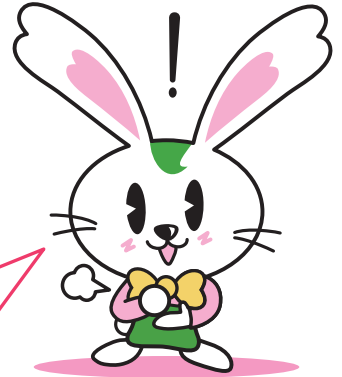




# 5

## どうして火災保険に加入するのか

入居時に加入することになる火災保険は、「家財保険」と「借家人賠償責任保険」がセットになったものが一般的だよ。



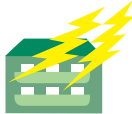
### 家財保険ってどういうもの？

火災や台風などの災害のとき、入居者の財産に受けた損害を補償するための保険が家財保険です。

※補償内容は保険によって異なります。一部オプションとなる場合もあります。



火災



落雷



爆発



風・雹・雪災



水濡れ



衝突



盗難



水災

### 借家人賠償責任保険ってどういうもの？

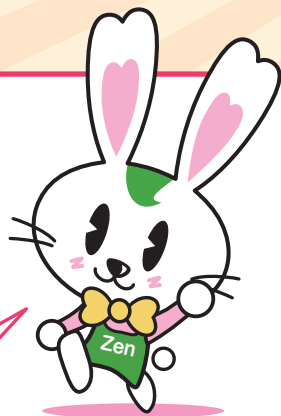
火災や水もれ事故などを起こしてしまったとき、大家さんや近隣の方へ賠償（弁償）するための保険が賠償責任保険です。借家人賠償責任保険に入っていれば金銭的なトラブルは軽減されることになります。

### Ⅲ 引っ越しと入居前後の手続き

# 1

## 引っ越しを手配しよう

新しいお部屋にスムーズに引っ越すには  
早めの準備が大切だよ。



### 引っ越しを依頼する前に

- ① 新しいお部屋に持っていく物、捨てる物を分類しよう
- ② 持っていけず、捨てられない物は、実家やトランクルームに預けられないか検討してみよう



### 引っ越し業者の選び方

- ① 引っ越し料金は業者ごとにまちまちなので、複数の業者から見積りを取ろう
- ② 引っ越しシーズンの3月・4月は予約が混み合うので、早めに予約をするようにしよう
- ③ レンタカーでの引っ越しを考えている場合は、荷物の量を検討して余裕を持った車を選ぼう

#### ポイント

引っ越しは、  
「早めに、平日、時間はお任せ」が  
安くなるコツ

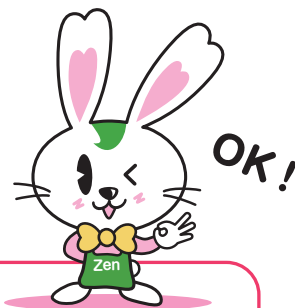
見積りは、  
エアコン移設費や処分費なども  
チェック

不動産業者からの紹介も  
スムーズになるコツ

## 2



# 入居前と入居後に必要な手続きは



新しいお部屋が決まったら、  
引っ越し以外にも必要な手続きがたくさんあるよ。忘れずにね。

### 入居前にする手続き

- 郵便物は転送届を郵便局に

### 入居後にする手続き

- 免許証などの住所変更
- 会社や銀行へ住所変更届を出す

### 入居前と入居後にそれぞれする手続き

- 役所に転出・転入届を出す(原則2週間以内)
- 電気の停止・開始届
- ガスの停止・開栓予約(開栓は立会いが必要)
- 水道の停止・開始届
- インターネット回線の停止・開始
- 学校の転出・転入届(早めに学校に連絡)



## コラム

### <引っ越しの挨拶はどうすればいい?>

引っ越しの挨拶は、一般的にはアパートやマンションなら上下左右のお部屋に挨拶するといわれていますが、女性の一人暮らしなど挨拶をしない方がいいこともあります。

# IV 入居中の「困った」に対処するには

1

## 入居中の疑問やトラブルは どうすればいいの？

入居中に疑問やトラブルがあったら、  
すぐに管理会社に連絡・相談しよう。



### お部屋の模様替え

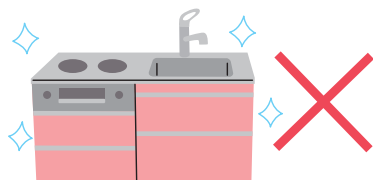
原則として、壁紙など元々のお部屋の状態を変えることはできません。



壁紙を勝手に交換するのは×



壁等に釘やネジで棚を取付けるのは×



キッチンを勝手に取り換えるのは×



温水洗浄便座の取り付けは○

壁紙などを変えたいときは  
必ず管理会社に相談しましょう。  
入居者が模様替えしたときは  
退去時に元に戻さなければ  
ならないので注意。

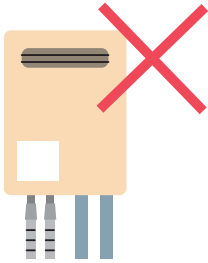




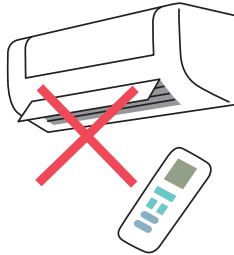
こんなことがあったら、  
すぐに管理会社に連絡しよう！

## 給湯器やエアコンが壊れた！

お湯が出ない、エアコンが効かない、  
水栓から水が漏れるなどお部屋の設備が壊れたとき。



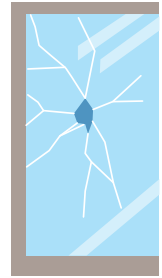
お湯が出ない



エアコンが効かない



水栓から水漏れ



自然にガラスが割れた

- ※ お部屋に備え付けの設備本体の故障は大家さんの負担で直します。
- ※ 水道のパッキンや電球、リモコンの電池などの消耗品は入居者の負担で交換します。
- ※ 入居者が故意(わざと)あるいは不注意で壊したものは入居者の責任で直します。

## 水漏れを発見した！

自分のお部屋で風呂やキッチン、洗濯機などから  
水が大量にあふれたときや、  
壁や天井から水が流れ出てきたとき。



## 鍵をなくした！

鍵をなくしても、自分のお部屋の鍵は  
勝手に変更することができません。



## IV 入居中の「困った」に対処するには

### 外廊下や階段など共用部分の不具合を発見した!

外廊下の電球が切れているなど  
共用部分の不具合を見つけたときは  
管理会社へ連絡しましょう。



### 火災があった!

自分の部屋、他の部屋に限らず  
火災に気付いたら、  
すぐに119番へ通報しましょう。  
同時に管理会社へも連絡しましょう。



### 盗難にあった!

盗難に気付いたら、  
すぐに110番へ通報しましょう。  
同時に管理会社へも連絡しましょう。



## 2



# 更新手続きはどうするの？

お部屋の契約更新が近づくと管理会社から案内が届くよ。  
案内に従って手続きしよう。



自動更新契約の場合は、案内がないこともあります。更新についてわからないときは、契約書を確認してみましょう。それでもわからないときは管理会社に聞いてみましょう。

## 更新にかかる費用は？

更新料の他に、火災保険や保証料などがかかる場合もあるので、契約書を確認しましょう。

## 更新時に家賃が高くなったときは？

普通賃貸借契約では、一方的に家賃を値上げすることはできません。管理会社を通して大家さんと交渉することができます。



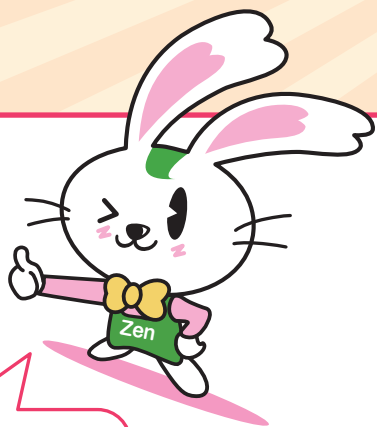
## 定期建物賃貸借契約は原則更新できません

定期建物賃貸借契約では、引き続き部屋を借りる場合でも再契約となります。

# V 賃貸住宅を退去するとき

1

## 退去するときは どうすればいいの？



退去するときの手順は、下の流れを参考にしてね。

### 退去の連絡

退去する日が決まったら、管理会社へ連絡

#### 退去はいつまでに 連絡するか？

退去の連絡をいつまでに  
しなければいけないかは、  
契約書に書かれています。

#### 連絡の方法は？

退去のときは、  
まずは管理会社に電話で  
確認しましょう。

### 引っ越しの手配

引越日は、退去日までに設定するようにします

### 退去立会い

原則として退去時には入居者と管理会社の  
担当が立ち合ってお部屋の状況確認をします

### 明け渡し 鍵の返却

退去日もしくはその前に鍵を管理会社に返して、  
お部屋を明け渡します

※明け渡しまでにお部屋に荷物がないようにします

### 退去精算

後日、修繕費の支払いと敷金の返還を受けます

※慣習として敷金と修繕費は相殺することが多いようです



## 2



# 退去時のお金の話

退去立会いが終わったら、お金の精算があるよ。

## 家賃と管理費(共益費)

月の途中で退去する場合、先に支払っている家賃と管理費(共益費)の日割り分が返金される場合もあるので、契約書で確認してみましょう。

## 敷金

基本的に全額敷金は返ってくる

修繕費が多ければ、追加支払もある

敷金は、

家賃や管理費などに滞納が無ければ、基本的には全額戻ってきます。

ただし、退去時に入居者が負担する修繕費があれば、お金の出し入れの手間を省くため、敷金から修繕費分が引かれて返ってくるのが一般的です。



## コラム

### <困ったときの相談先はどこ？>

賃貸住宅で困ったことがあったら、まずは管理会社へ相談しましょう。

万が一、管理会社がきちんと対応してくれないときは、各都道府県等にある消費生活センター等の相談窓口へ連絡しましょう。

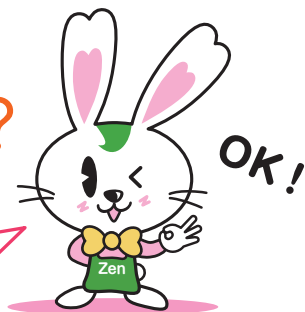
お近くの消費生活センター等がわからないときは、消費者庁が設置している「消費者ホットライン」へ連絡すると、最寄りの相談窓口を案内してくれます。

消費者ホットライン [ (市外局番なし) 188 ]

## 3

### スムーズに退去するには？

退去するときにもルールがあるよ。  
スムーズに退去するためにもルールを守ろう。



#### 明け渡しお部屋はきれいにしよう

退去後の精算にも影響があることもあるので、荷物を運び出したらできるだけきれいに掃除しましょう。



#### ゴミは指定通りに捨てよう

退去時のゴミ出しもルールを守りましょう。特に、不要な家具や電化製品などの粗大ごみはきちんとルールに従って捨てるようにしましょう。



### コラム

#### <原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの話>

退去時の原状回復についてトラブルが多いため、国土交通省が平成10年3月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表しました。

ポイントは、経年変化、通常の使用による損耗等の修繕費用は、大家さんの負担としたことです。ただし、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・毀損を復旧する場合には賃借人の負担となります。

お部屋探しなら、  
 全日本不動産協会の  
 物件・不動産会社検索サイト  
**「ラビーネット不動産」を**  
**是非ご利用ください!**



★ 0件  
 とりあえず  
 保存リスト

🕒 0件  
 最近見た  
 物件

📄 0件  
 登録した  
 検索条件

2017/10/17 物件・不動産会社検索サイト「ZeNNET」が「ラビーネット不動産」としてリニューアルいたしました!

<p><b>RENT 借りる</b></p> <p>賃貸マンション アパート 一戸建て</p> <p>貸店舗</p> <p>貸事務所</p> <p>貸土地</p> <p>貸ビル・倉庫 その他</p>	<p><b>SALE 買う</b></p> <p>売マンション</p> <p>売一戸建て</p> <p>売店舗</p> <p>売事務所</p> <p>売土地</p> <p>売ビル 一括マンション その他</p>	<p><b>リゾート物件 を探す</b></p> <p>物件番号から探す</p> <p>物件番号を入力 <input type="text"/> <b>検索</b></p> <p><b>不動産会社を探す</b></p> <p>地域から 探す</p> <p>沿線/駅 から探す</p> <p>地図から 探す</p> <p>お店の名前 (番号) から探す</p> <p>不動産会社名を入力 <input type="text"/> <b>検索</b></p>	<p>不動産のことなら ラビーちゃんに おまかせ!</p>
---	---	---	---------------------------------------

**おすすめ特集**



**新築賃貸**  
 お部屋、設備が真新しい、そんな新築の賃貸物件で新しい生活をスタートさせたい方はこちらの特集があります!



**ペット相談可**  
 大切なペットと一緒に暮らしたい。ペット相談可の賃貸物件をお探しの方はこちら。



**一人暮らし向け**  
 新たに一人暮らしをスタートさせる方、住み替えをお考えの方におすすめな、一人暮らし向け賃貸



**高齢者相談可**  
 シニア世代におすすめの、高齢者の入居相談が可能な賃貸物件をお探しの方はこちら。



**駅チカ**  
 通勤・通学・お出かけにも便利な、駅から近い部屋に住みたい! そんな方におすすめの駅近賃貸物件

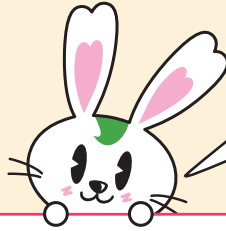
**住みたいエリアの環境情報**

- 住宅関連助成金など
- 子育て支援サービスなど
- 防災関連情報
- 防犯関連情報
- 各自治体の情報

URL : <https://rabbynet.zennichi.or.jp/>

ラビーネット不動産

検索



住まいの道案内うさぎ  
ラビーちゃんです！

## 公益社団法人 全日本不動産協会 協会概要

公益社団法人全日本不動産協会(全日)は、昭和27年に設立された公益法人で、業界で最も歴史のある不動産業者の全国組織です。

全国の不動産業者の約30,000社が加盟しています。

全日会員のお店