

これから 一人暮らしを始める みなさんへ

大切なのは「自立している」という 価値観をもつこと

いままで家族に依存してきた生活や慣れ親しんだ環境から離れて、一人で生活するとなると、いろいろ不安に思うことが多いと思います。

実家暮らしと一人暮らしの大きな違いは、日常生活に必要なことを全部、自分でやらなくてはいけないということ。

家に帰ったら、「お帰りなさい」の言葉とともに、ご飯を作ってくれる人がいて、洗濯もしてくれたり、朝、起こしてくれる人もいる。でも、一人暮らしだと、全部、自分でしないとといけないし、生活に必要なお金も自分で管理し、体調が悪くなくても、自分でなんとかしないとイケません。

そのためには、新しい環境で、一人の社会人として責任をもって暮らしていくという自覚を持つことが大切です。

そして、もう一つ重要なのが、だれもが快適に生きていくためには、社会や地域全体で守るべきルールとマナーを知り、一人暮らしを契機に、しっかり身につけること。誰にも干渉されない、自由な一人暮らしですが、そんな生活を快適に楽しむためにも、他人に迷惑をかけないような心構えが必要なのです。



一人暮らしの心構え

実家暮らしから一人暮らしで、これだけ変わる！

初めての一人暮らし。「誰からも干渉されず、気ままに自由な生活が送れる♪」と、大きな夢や期待で胸をふくらませている人も少なくないでしょう。

でも、現実には、そんなに甘くはありません。

実家と一人暮らしの違いを、具体的な例を挙げて比較してみましょう。



法律や契約



実家暮らし

法律や契約(約束)などを意識しないで暮らしていた

VS

一人暮らし

法律や契約(約束)など、自分で守る義務や責任を負う

一人暮らしでは、自分が住宅の賃貸借契約を結びます。もし、未成年だった場合には、親の同意を得て、または親代わりが契約者となります。

そして、結んだ契約を守り、生活していくのは、あくまでも自分自身。決められた期日までに毎月の家賃などを支払う義務が生じます。

生活の管理



実家暮らし

食事、掃除、洗濯などに加え、食費や光熱費などの生活費も、家族任せ

VS

一人暮らし

生活費のすべてを自分で管理し、支払いをしなければならない

一人暮らしでは、家賃や水道、電気、ガス、携帯電話料金の支払いなど、自分で金銭管理をしなければなりません。そのためには、所持金を把握し、収支のバランスを見ながら計画的に出費するという、お金の管理が必要となります。

社会のルールやマナー



実家暮らし

部屋で少々騒いでも、わがままが許された

VS

一人暮らし

近隣との関係を損ねないように、迷惑をかけない行動が不可欠

一人暮らしといっても、マンションやアパートには、たくさんの住居者がいます。騒音やゴミ出しなど、集合住宅に住む上でのマナーやルールは守らなければなりません。そうすることで、同じ建物に住む人同士、快適な生活が送れるのです。



一人暮らしに大切なのは、「自立しているという自覚と社会人としての責任感」です。自分の権利や義務を理解するためにも「リーガルマインド」を持ちましょう！

このWEBサイトでは、部屋探しから入居までの流れはもちろん、賃貸借契約時に必要な法律知識や金銭管理に関する情報、基本的なマナー、そして、緊急時の対処法までを紹介しています。

このサイトを参考に、初めての一人暮らしを、より快適で充実したものにしてください。

部屋探しの流れ

男女によって、また、社会人が学生かによって、住居を選ぶポイントはそれぞれ異なりますが、新生活をスタートさせるために共通して必要なのは、きちんと情報を収集し、しっかりとした計画をたてること。それでは、スケジュールを立てるところから物件探し、物件確認のポイント、実際に入居するまでの流れについて、ステップごとに紹介していきましょう。

STEP 1

スケジュールを立てよう！

まず、入居する予定日を決めましょう。そして、情報収集や部屋探しなどにどれくらいの時間が必要なのか、入居予定日から逆算してスケジュールを組んでみましょう。

特に、新年度スタートに向けた12月から3月と、企業の人事異動や結婚式が増える9月以降は、いわゆる引越しが多くなり始める時期。余裕をもって部屋探しができるよう、早めの準備を心がけましょう



STEP 2

住む場所を決めよう！

「人気のあの街に住んでみたい」「一人暮らしするなら、絶対にあの街がいい」など、住みたい街、憧れの街など、いろいろ希望があるとは思いますが、でも、何より重要なのは、職場や学校に近いなど、立地条件やアクセスの良さ。

通学や通勤の時間・経路をよく調べましょう。特に、女性の場合、最寄り駅から住居までの所要時間や安全面性に、気を配りましょう。

STEP 3

家賃はいくらかかるのか、予算を立てよう！

一般に家賃の目安は、収入の3分の1程度といわれていますが、家賃以外にも、食費や光熱費などモロモロの生活費がかかります。収入（給料や、学生の場合は仕送りやアルバイトなど）から、「月々いくらまでなら無理なく家賃を支払えるか」を考え、家賃の目安を決めましょう。

また、入居時には敷金（保証金）などの一時金や宅建業者への仲介手数料に加え、引っ越し費用、新生活のための家具・家電の購入費用なども必要です。しっかりとした資金計画を立てることが大切です。



部屋探しの流れ

STEP4

情報を収集し、優先順位を決めよう！

不動産会社選びから契約、場所の初めての部屋探しは、わからないことだらけで不安や疑問でいっぱいだと思います。インターネットや住宅情報雑誌、宅建業者の物件情報、チラシなどの各種広告などを活用し、できるだけ広く多く情報を収集しましょう。

情報を集めていくうちに、「この沿線の家賃の相場はこれくらいか」とか、「家賃が同じくらいなら、設備が充実しているほうがいい」とか、「あ、この街は意外に住みやすそう」など、いろいろと見えてくるもの。

最近の傾向や地域・沿線ごとの家賃相場、宅建業者の特徴や違いをしっかりと見極め、周辺環境、日当たり、オートロックなどの設備なども考慮に入れて、自分なりの優先順位をつけていきましょう。



STEP5

宅建業者に相談しよう！

住むエリアや予算、間取り、設備など希望条件が決まったら、さあ次は、宅建業者に相談です。実際に、店舗に向き、物件を探してもらいましょう。

その際、自分に最適な物件を紹介してもらうためにも、遠慮なく、希望条件をできるだけ詳しく伝えることが大切です。



宅建業者とは

宅地建物取引業者の略称で、宅地建物取引業法に規定された一定の資格条件を有する者が、国土交通大臣や都道府県知事から免許を受けて不動産の取引業を営んでいる者をさします。全国の宅建業者の約8割が47都道府県にある宅地建物取引業協会に所属しています。ハトマークが会員の目印です。

宅建業者に相談して不安を解消

賃貸情報は専門用語も多く、わからないだけだったり、また、どういう部屋が自分に適しているのか迷ったりすることも少なくないでしょう。そんなときに頼りになるのが、専門家である宅建業者。わからないことや不安に思うことがあったら、その場でどんどん質問して解決しておくことです。事前に電話やメールなどで来店予約をとっておけば、十分な時間をとって相談にのってくれます。

さらに、実際にその街に住んでいる方々に住み心地や周辺環境、おすすめ物件などについても質問するといでしょう。



STEP6

現地に足を運び、自分の目で確かめよう！

気に入った部屋が絞り込めたら、実際に、その物件に足を運んでみましょう。

駅から近いのか、通勤や通学のアクセスはいいか、買い物に便利か、近所に何があるのか、警察や病院は近くにあるか、夜道も安全か、空き巣に狙われにくいかなど、住むときをイメージしながら周辺環境も十分にチェックしてください。

時間帯や曜日によって環境が変わることがあるため、現地を見る時間帯や曜日を変えてみることも大事なことです。



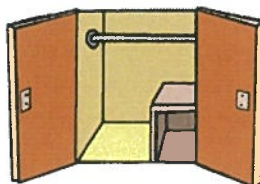
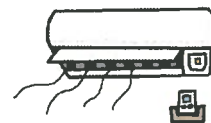
部屋探しの流れ

STEP 7

希望物件の内部を確認しよう！

間取りは欲を言えばキリがありませんが、ポイントにしたいのが収納スペース。特に、女性の場合、洋服や靴などで、不足を感じる人が多いでしょう。それを補う組み立て式のハンガーやラックが置けるスペースがあるかどうかを頭を悩ませるところですね。

間取りや広さ、設備、日当たり、セキュリティなどを確認し、その部屋での生活を具体的にイメージすることが大切です。できれば一度で決めず、時間帯を変えて足を運ぶことをおすすめします。昼と夜とでは、騒音や周辺状況などが異なる場合もあるためです。入居者に話を聞いてみるのもいいでしょう。



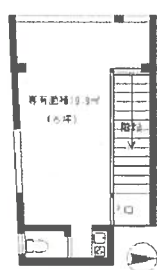
チェックポイント

- 通風・日照（方位）
- 設備の整備状況（エアコン・給湯器・ガスコンロ・照明器具等）
- 共用部分の管理の状況
- 事務所や店舗が同居していないかなど

間取り



1R



1K



1DK



1LDK

賃貸住宅における人気の設備

○オートロック

特に、女性にとって必需といっているほどの人気の設備ですが、過信は禁物。マンションの入り口はロックされていても、部屋の窓の戸締まりを忘れないようにするなど、普段からの細心の防犯対策も心がけましょう！

○ウォークインクローゼット

洋服や靴などの収納に便利なウォークインクローゼット。洋服選びも簡単だし、部屋の中に家具を置かずにすむので部屋が広く使えるというメリットも。

○テレビモニター付インターフォン

来訪者を目と耳で確認してからロックを解除できるので安心です。とくに一人暮らしの女性には人気のセキュリティシステムのひとつです。

○ブロードバンド（光）インターネット対応

いまやインターネットは日常生活に欠かせません。入居したその日から接続可能。最近ではインターネット無料の物件もみられます。

○防犯カメラ

建物への侵入者を録画することで住民を守ってくれる安心な設備です。防犯カメラが設置されていることで防犯対策にも効果あり。

○追い炊き機能

お風呂のお湯が冷めた時に沸かし直せる便利な機能です。

○浴室乾燥機

浴室の天井にはめ込み、浴室を乾燥する設備。換気はもちろん、衣類乾燥機として利用できる機種もあります。

○洗浄機付き水洗トイレ

水洗トイレは当たり前。いまは、清潔・快適・安心、そして健康志向を受けた洗浄機付が人気の主流です。

部屋探しの流れ

STEP 8

契約内容を確認し、 賃貸契約を結ぼう！

部屋が決まったら、「入居申込書」を宅建業者に提出し、貸主から賃貸借契約の事前の承諾を得ます。

その上で、宅建業者（宅地建物取引主任者）から、契約をするかどうかの判断の基準となる「重要事項の説明」を受けます。宅建業者には、契約の前に、宅地建物取引業者によって、借主に重要事項を説明する義務があるのです。

納得がいくまで内容を確認した後、賃貸借契約を結ぶこととなります。

重要事項説明書の記載事項

- ① 物件の表示（物件の所在・構造・面積等）
- ② 登記簿に記載された事項（所有者の氏名・住所、抵当権等の有無等）
- ③ 設備の整備状況（台所、浴室、便所その他の設備等）
- ④ 石綿使用調査の内容及び耐震診断の内容
- ⑤ 契約の期間及び契約の更新に関する事項
- ⑥ 利用の制限に関する事項（使用目的、使用規則等）
- ⑦ 契約の解除、損害賠償の予定に関する事項（契約の解除予告期間等）
- ⑧ 契約の終了時における金銭の精算に関する事項（敷金等の精算）
- ⑨ 管理の委託先及び管理形態
- ⑩ その他、法令の制限等

物件の状況や設備の整備状況等について説明を受けた内容は、現地で確認しておきましょう。



STEP 9

さあ、入居しよう！

部屋のカギを受け取る際に、宅建業者や貸主の立ち会いのもとで部屋全体の現状確認を行います。退去時のトラブルを防ぐためにも、もともと傷やヨゴレがあるかどうかなど、しっかり確認しましょう。写真を撮っておくのもおすすめです。

賃貸契約の基礎知識

一人暮らしをスタートするときの大切な第一歩が、貸主との間で結ぶ「賃貸借契約」です。賃貸借契約から退去に関する事まで、賃貸借契約を結ぶ際の、いろいろな疑問にお答えしましょう。

大切なのは
リーガルマインドを
身につけること

ある問題に直面したとき、それを的確に把握して最善の解決策を見つけ出さなくてはなりません。この「法的思考力」のことをリーガルマインドといいます。一人暮らしを始めるにあたって、まずこのリーガルマインドを自覚し、身につける必要があります。



◇賃貸契約って何だ？

部屋を借りるときは、誰が、いくらの家賃でどれくらいの期間、どう使うのかなど、貸主との間で「賃貸借契約」を結ぶことになります。

契約とは、たとえば、売買・貸借・交換など、双方の意思の合意によって成立する法律的な行為のことで、契約を結ぶと、定められた内容はお互いに守らなければならない。いったん成立した契約は、基本的に借主の都合で変更することはできません。

また、契約の内容が守られなかった場合、損害を賠償したり、契約が破棄されたりすることもあります。そうならないためにも、契約の際には、よく内容を確認することが大事なのです。

- 貸主……家賃を受け取る「権利」と、借主が安心・安全・快適に利用できる環境を提供する「義務」がある。
- 借主……部屋を利用する「権利」と、家賃を支払う「義務」がある。

◇騒いだり、ゴミ出しなど、ルールを守らないとどうなる？

借主には、守らなければならないさまざまな義務があります。契約によっては、細かく「やってはいけない行為」「貸主の了解が必要な行為」として明文化されているケースもありますので、よく確認しておきましょう。

借主には、部屋の床や壁に穴をあけたり、むやみに傷をつけないように注意する義務があります。また、階段など、他の人も使うスペースについても同様で、勝手に自分の物を置いたり、大声で騒いだりしてはいけません。

周辺地域のルールを守ることも大切で、たとえば、ゴミ出しは時間や分別をきちんと守るなど、近所の人に迷惑をかけるような生活することが重要です。

◇家賃を滞納するとどうなる？

家賃は、契約により、毎月支払うことが義務づけられており、支払いが遅れると、基本的に「契約違反」となります。やむをえない事情で遅れそうな時には、貸主にきちんと報告し、説明をして了解をとるようにしましょう。

何の連絡もせず、そのままにしておくと、裁判所から家賃を払うよう命じられることがあったり、契約が解除され、退去しなければならなくなったりします。また、親などが「連帯保証人」になっている場合には、借主に代わって家賃を負担しなければならないことにもなりかねません。家賃の支払いは、一人暮らしをするうえでの基本です。自覚と責任をもって、しっかりと行いましょう。

賃貸契約の基礎知識



◇そのまま部屋を借り続けたいとき(契約更新)はどうすればいい？

居住用の賃貸借契約の期間は、一般的には2年としているものが多いようですが、契約期間の満了に際し、そのままその部屋を借りたい場合には、双方の契約継続(更新)の合意により、契約書の内容に従って契約を「更新」することができます。

また、借主が契約を更新したいと思っても、貸主から、更新を拒否される場合がありますが、この場合には、拒絶するだけの「正当事由」など一定の条件が必要になります。

◇部屋を退去するときに必要なことは何？

●退去の立会いと原状回復

契約の終了により、すべての荷物を搬出した後、貸主にカギを返還して部屋の明け渡しを行います。

借りていた部屋を出て行くときは、入居した状態に戻すことが大原則。これを「原状回復」と呼びます。きちんと清掃し、ゴミ等の残置物がないようにしましょう。

そのうえで、貸主・借主・業者三者立会いで入居時に確認した状況に基づき、入居中に借主が壊し汚した箇所があるか、あればその範囲はどの程度かなど、退去時に確認します。

カギは、借主の負担で作成した合カギも含めてすべて返却しておきましょう。貸主側の立会いができない場合は、入居時と同様、借主が退去時の写真を撮影(日付入り)しておくといいでしょう。

●敷金の返還

部屋を借りる契約をした際に預けてある敷金は、家賃の滞納や精算されるべき債務等がなければ、返してもらえます。

借主の不注意等による損傷・破損などの修復義務がある場合には、修復に要する金額が確定した時点で精算されることになります。

更新料

契約更新の対価として、借主から貸主に支払われるお金を更新料といいます。特約でその旨が定められている場合を除いて、更新の際に当然に支払わなければならない性格のものではありません。

◇退去時、借主の責任で破損したものの修繕費はどうなる？

前述のとおり、借りていた部屋を退去するときには、入居時の状態に戻すことが原則です(原状回復)。その際、畳や壁の汚れなど、経年の変化による損耗は問題ありませんが、借主の責任で壁や床、建具を傷つけてしまったときの修繕費は借主が負担し、原状回復の責任が生じることになります。その意味でも、入居時に、きちんと確認することが必要なのです。