

◆本教材の趣旨

2022年4月からの成年年齢引き下げによって、18歳になれば、高校卒業後の住まいの契約を一人で行うことができるようになった。本教材は、多くの人が経験するにも関わらず、学校教育の中では学ぶ機会の少ない「賃貸住宅を借りる」ことについて、賃貸全体の流れや内見の際のチェックポイント、賃貸借契約の注意点など、重要な事項をドラマ仕立てて解説している。実際にひとり暮らしを始めるにあたり、十分な知識のないまま賃貸住宅を借りてしまい、住みにくさを感じながら暮らしたり、近隣住人との間や退去時にトラブルとなったりすることも多く起こっている。事前にチェックするポイントを知ることによってトラブルを予防でき、初めてのひとり暮らしをスムーズに進めることができるようになる。

◆① プロローグ ひとり暮らしはお金がかかる

岡田建一郎の事例をもとに、部屋を借りる際の初期費用について解説している。契約時に必要な費用は契約ごとに異なるため、このドラマの事例はあくまでも一例である。「⑤ 賃貸借契約をしよう」のところにも出てくるが、敷金や礼金、家賃、管理費・共益費などのほか、家賃保証会社への支払いや、火災保険の保険料が必要になる場合もある。また、入居月の家賃については、日割りで計算されることも多い。敷金・礼金がかからない物件や、入居月の家賃を不要としている物件などもあるが、一般的に家賃の5～8倍程度のまとまったお金を用意しておく必要があるといわれている。

◆② 成年年齢の引き下げ

成年年齢が20歳だった頃は、大学進学時（おもに18歳）の賃貸借契約は法定代理人（おもに親）が行う必要があった。しかし、成年年齢が引き下げられ、18歳になれば高校生であっても本人名義で賃貸借契約をすることが可能となった。18歳以上は未成年者取消権が使えないため、思わぬトラブルに巻き込まれないよう、契約は慎重に行う必要がある。

◆③ 部屋を探そう

部屋探しの際には、物件にかかわるさまざまな情報を集めることが大切である。家賃や部屋の広さ、設備の状況などのほかに、安全・防災の視点から、住まいの構造（木造、鉄筋コンクリート造など）や築年数などを確認することも重要である。契約前の物件の室内を下見することを内見という。近年は、実際に物件に行かずにスマホやタブレットなどで部屋の中を確認できる「オンライン内見」が増えている。オンライン内見は、時間や物件までの交通費がかからず手軽だが、部屋の雰囲気や周辺環境などを直接感じることができないデメリットもある。岡田建一郎の事例のように、通信状況や部屋のおいなどは実際に物件を訪れないと確認しにくい。実際に物件を訪れてから契約をするとトラブルが少なくなる。

◆④ 内見に行こう

内見時は、安全・安心、快適さという観点で入念にチェックすることが大切である。

【おもな持ち物】メジャー、コンパス（方位磁石）、カメラなど（内見時の室内の撮影は許可を得てから行う）

【おもなチェックポイント】

- （物件の位置） ・通学・通勤のための幹線道路・駅からの距離・所要時間。徒歩の場合の歩道の状況 など
- （共用施設） ・ゴミ置き場とその施設……分別の程度、蓋付きかネットのみか、清掃の程度 など
- ・防犯カメラ、防火設備や消火器の有無 など
- ・駐車場、駐輪場の最大台数と住戸数の関係 など
- ・建物本体の外壁の汚れ、ベランダ・階段部の屋根の有無（雨天の対応） など
- ・外廊下の清掃程度、蜘蛛の巣・鳥の巣・個人の私物がないか など
- ・案内・告知看板……居住者に対するお知らせ等告知板があるか など
- ・エレベーターの有無、階段の状況 など
- ・宅配ボックスの有無、エントランスのオートロックシステムの有無 など

- （当該号室） ・ドアの鍵の種類や数、交換がされているか など
- ・ドアスコープの有無、モニター付きインターホンの有無 など
- ・玄関スペース……シューズボックス（下駄箱）の有無・収納量、傘立て、傘置き場の有無 など
- ・通信状況……携帯電話の電波の状況、インターネット（WiFi）の対応状況 など
- ・窓……位置や大きさ、鍵の有無、開けた時の外の状況、日照 など
- ・調理用熱源の種類（ガス、IHなど）や数、換気扇の動作状況 など
- ・冷蔵庫置き場、洗濯機置き場の有無、広さ など
- ・浴室（浴槽、洗い場）の広さ、排水状況 など
- ・トイレの種類や設備……温水洗浄便座か、ペーパーホルダーや棚はついているか など
- ・洗面所……高さや大きさ、照明器具の位置 など
- ・床・壁・天井……仕上げはきれいか、汚れや傷はないか、遮音性はどうか など
- ・備え付けのエアコン、照明器具などがあるか など
- ・コンセント……位置（高さ）や数は十分か など
- ・収納スペース……位置や大きさ など
- ・部屋のにおい、雰囲気 など

◆⑤ 賃貸借契約をしよう

●重要事項説明……重要事項説明は、契約締結の前に賃貸借契約においてトラブルの元となりそうな重要な事項について、「重要事項説明書」に基づいて宅地建物取引業者が説明を行うことをいう。契約者は説明を聞き、了解した印として記名押印を行う（今後、押印不要になる場合も増える可能性がある）。具体的な内容としては、建物の所有権、飲用水・ガス・電気の供給施設、排水施設の整備の状況、建物の設備の整備の状況、耐震診断の内容、賃借以外に授受される金額、契約の解除に関する事項、支払金または預かり金の保全措置の概要、契約期間および更新に関する事項、敷金等の精算に関する事項、管理の委託先などである。

●連帯保証人と保証会社……連帯保証人は、契約者が履行できなかった場合、賃料の支払いや賃貸借契約の終了後の原状回復など、契約者と同じ義務が生じる。そのため、賃貸借契約の連帯保証人は、一般的に収入がある親族がなることが多い。もし、連帯保証人を立てることができない場合は、連帯保証人を代行する家賃保証会社（賃貸保証会社）に頼むことができる。近年は、家賃保証会社との契約を賃貸条件の一つに挙げている物件が増えている。借り主が家賃を支払えなくなった場合、保証会社が代わりに支払うが、借り主は最終的に保証会社にその分の支払いをしなければならない。保証会社によっては、代位弁済後の督促が厳しいところもあり、督促のあり方をあらかじめ確認しておくことも大切である。

◆⑥ ひとり暮らしをはじめよう

賃貸借契約後は、引っ越しの準備が必要である。おもに、以下のような作業や手続きが必要である。

（引っ越し業者の選定 ・住民票の異動、転出届、転入届 ・水道、電気、ガスの手続き など）

入居後は、集合住宅の生活上のマナーを守ることが大切である。入居後のトラブルとして多くあげられるのは、騒音と、退去時の原状回復にかかわるトラブルである。近隣住民との間でトラブルがあった際には、当事者同士で解決しようとすると、かえって問題が大きくなる場合がある。本教材の岡田建一郎のように、管理会社や家主（大家）に対応してもらうことが重要である。賃貸借契約の際には、管理会社がしっかり機能しているかという視点を持つことも重要である。

退去時の原状回復については、トラブルが多発している。借り主が義務として課されている「原状回復」は、借り主の故意・過失や通常の使用方法ではない使用など、借り主の責任によって生じた部屋の損耗や傷等を修復することで、経年変化や通常損耗については、貸し主の負担となる。たとえば、家具の設置によりカーペットにへこみができた、日照により畳やクロスの色が褪せたなどは、貸し主の負担となる。一方、たばこによって畳がこげた、引っ越し作業で壁に傷がついた、結露を放置していたためカビが発生したなどは、借り主の責任とされ、借り主の負担となる。

◆⑦ エピローグ 新生活の心構え

「ひとり暮らしは、ひとりで生きていくことではない。家族や友人、学校や職場など、身近な人たちがあなたの力になってくれることを、忘れないでほしい。」というセリフに、この教材の制作にかかわった全てのスタッフの想いを込めた。18歳で成年を迎える全ての子どもたちの門出が、素晴らしいものになることを願っている。