



## TOPICS

# 賃貸契約で後悔したことがある人は約7割！ 調査結果からわかった契約前に絶対しておくべき2つの対策とは？

### 「マッサー」

ラーメンが主食のライター。週刊SPA!／おでかけ体験型メディアSPOT／訳あり物件買取PRO／etc インタビュー、体験記事などを中心に執筆。禁ラーメン＆禁酒という究極の制約と誓約ダイエツトを実行中。

### 「やっぱり契約しなきゃよかった…」

大きな出費を伴う賃貸契約において、失敗は何としても避けたいもの。

しかし、実際には契約後に後悔したことのある方は多いのではないだろうか？

そこで今回は「賃貸契約で後悔したことがある／ない」というアンケートや、後悔の理由からわかった「契約前に絶対しておくべきこと」について、賃貸契約の経験のある全国の男女500人を対象にアンケート調査をおこないました。

### 〈調査概要〉

- ◎調査対象：過去に賃貸契約を結んだことがある全国の男女500人（男性51.2％／女性48.8％）
- ◎調査対象の年代：20代16.0％／30代29.0％／40代37.4％／50代15.2％／60代以上2.4％
- ◎調査対象の年収：200万円未満21.8％／200万円以上400万円未満47.2％／400万円以上600万円未満23.2％／600万円以上800万円未満5.8％／800万円以上1000万円未満1.2％／1000万円以上0.8％
- ◎調査期間：2021年1月12日～19日
- ◎調査方法：インターネット（クラウドソーサー）

### シングサービスによる選択式回答

#### 〈調査サマリー〉

◎69.8％の人は賃貸契約で後悔したことがある

◎後悔の理由第1位は「騒音トラブル」

◎「後悔の理由」や「契約前にしておくべき」と思った対策に男女差はない

◎契約前に絶対やっておくべきなのは「現地での内見」と「昼と夜の両方で下見」の2つ

### 「賃貸契約で後悔したことがある」は69.8％

賃貸契約経験のある全国の男女500人を対象にしたアンケートによると「賃貸契約で後悔したことがある」と回答した人は、500人中349人。全体の69.8％にのぼることがわかりました。

### 後悔の理由第1位は「騒音トラブル」

「賃貸契約で後悔したことがある」と回答した349人に理由を聞いたところ（複数選択式）、「騒音トラブルがあった」（152人）がもっとも多く、以下「設備がイマイチだった」（112人）、「住民や大家の質が悪かった」（100人）、「日当たりが悪かった」（95人）、「水回りに問題があった」（62人）といった結果になりました。

また、この結果は男女間で比べても特に変わりなく、賃貸契約で共通する後悔（＝失敗）ということがわかりました。

ここからは、これらの理由には具体的にどんな問題があったのか考えていきたいと思います。

### 第1位：騒音トラブルがあった

もっとも多かったのが、騒音トラブル。具体的に以下のようなケースが挙げられます。

◎隣や上下階の住民の生活音がうるさかった

◎家の目の前に電車が通っていた

◎入居してから近所で工事が始まった

目の前に電車が通っているケースは事前にはわかりませんが、隣や上下階の住民がどんな様子で生活しているかは内見だけでは中々判断できません。できる限り、昼と夜両方内見する方がよいでしょう。

また、建物の造りは鉄筋（RC）（鉄骨）木造の順番で防音性能が優れています。基本的には騒音トラブルのリスクを抑えたい人は、鉄筋（RC）を契約するのがオススメです。

ただし、木造でも最近のハウスメーカーが建ててくれるものは防音性能も高い場合もあるため、あくまで基本情報として覚えておきましょう。

そのほか、意外と見落としがちなのが、单身世帯とファミリー世帯など生活リズムが違う世帯が混在してしまう事による騒音問題です。この問題を避けるには、まずは住む予定の物件の居住者（他世帯）を確認するといでしょう。

家賃についても、下げ過ぎるとどうしても住民の質は低下しがちな傾向にあります。リスクを下げたければ頑張る高い家賃の物件を契約してみましょう。

### 第2位：設備がイマイチだった

次に多かったのが、部屋の設備に対する不満。

◎収納スペースが狭い

◎エアコンのききが悪い

など、実際に暮らしてみると「思ってたのと違う」「想像していたよりも使い勝手が悪かった」という感想をもつ人も多いようです。内見時、動かせる設備はすべて動かしてみましよう。

### 第3位：住民や大家の質が悪かった

こちらは第1位の騒音トラブルとかぶる部分もありますが、長い期間暮らしていく上で、住民や大家、管理会社の質はとても大切です。

◎共用部の使い方が汚い

◎ゴミ出しのルールが守られていない

◎住民同士の喧嘩やトラブルが絶えない

などは、住民が悪いのはもちろん、大家の管理が行き届いていない証拠でもあります。さらに、大家や管理会社の質が低ければ、トラブルの対応も期待できません。

大家には大きく分けて「地主系」と「投資系」の2つがあり、地主系の大家は頻りに顔を合わせる確率も高い傾向にあります。日頃から挨拶程度でもコミュニケーションをとっておくことで、トラブル時に親身になってくれるケースもあるでしょう。

### 第4位：日当たりが悪かった

◎日当たりが悪過ぎる

◎逆に日当たりが良過ぎて眩しい

◎夏は暑過ぎて冬は寒過ぎる

など、日当たりに関して後悔した方も多いようです。詳しくは後述しますが、内見時だけでなく朝、昼、夜など、さまざまな時間帯で下見をおこないながら、春夏秋冬を想像してみるのがベストと言えるでしょう。

### 第5位：水回りに問題があった

◎水圧が弱過ぎた

◎いつも排水口が下水臭い

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウズドウ！白樺通店



ハウズドウ！帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



麺処 田楽  
らーめん酒屋 三楽  
らーめん 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

**500円割引**

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。  
有効期限21年7月31日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店

**たいやき工房**

本店 帯広市東3条南8丁目  
☎0155-24-2522 営10:00～19:00



## 2020年度 十勝管内建築確認申請施工業者ランキング (2020年4月～2021年3月)

順位	施工業者	申請件数	前年度申請件数
1	株口ゴスホーム	90	85
2	北海道セキスイハイム(株)	67	69
3	株アイ建築工房	59	50
4	株ホーム創建	55	50
5	株グッド住マイル	52	65
6	株一条工務店	40	30
7	篠河建設(株)	31	42
8	(有)ホーム宅建	30	31
9	タマホーム(株)	26	27
9	星屋(株)	26	13
11	株高橋組	23	37
12	株アール工建	21	22
13	ミサワホーム北海道(株)	19	21
14	株杉山	18	31
14	株総合設計	18	21
16	株太陽ホーム	17	23
16	丸富士三浦建設(株)	17	16
18	株寿土地建物16	—	—
19	株北王	15	17
20	株スウェーデンハウス	14	13
20	株アーニストホーム	14	12
22	株伊善建設	13	19
22	株岡本建設	13	14
22	株住計画FURUTA	13	7
22	三浦建設(株)	13	9
22	(有)A・R・C建築工房	13	16
27	株北のハウス	12	14
27	株プラスワイド	12	8
29	ウインコーポレーション(有)	11	8
29	株Cryptn	11	21
29	株小澤建設	11	6
29	株カントリーヴィレッジ	11	7
29	株太平ホーム北海道	11	8
29	株とかち工房	11	7
35	株日本ハウスホールディングス	10	12
35	株ヨシダホーム	10	10
35	宮坂建設工業(株)	10	12
38	株土屋ホーム	9	16
38	毎昭宅建(株)	9	10
38	(有)北海技建工業	9	7
41	石塚建設(株)	8	7
41	株GREEN BIT	8	4
41	株天野建設工業	8	5
41	株ダンホーム	8	6
41	株土田工務店	8	2
41	紺野建設(株)	8	4
47	株市川組	7	6
47	株エーアイホームズ	7	15
49	株SUGIYAMA	6	—
49	株下浦ハウス	6	8
49	株高橋工務店	6	9
49	(有)ウッドライフ	6	9
53	株アトリエcube	5	6
53	株石井建設	5	3
53	株うさぎハウジング	5	6
53	株中谷建設工業	5	1
53	(同)縁	5	4
53	佐々木建設(株)	5	5
53	山口建設工業(株)	5	5
60	植原建設工業	4	6
60	株cubeチセ	4	6
60	株佐藤工務店	4	7
60	株セレクトホーム	4	5
60	株塚林建設	4	3
60	株ひよこホーム	4	5
60	千葉工務店(株)	4	5
60	萩原建設工業(株)	4	10
60	古川建設(株)	4	3
60	(有)緑建	4	7
60	夢工房伊藤建設(株)	4	3

といった水回りの問題も票を集めました。水回りに関しては、内見時に入念にチェックしておいた方が良さそうです。一般的に水回りは臭い対策のためそのまま契約していることが多いものの、元栓を閉めているケースもあるため、そのときはどうしようもありません。

### 賃貸契約で後悔しないためには 「昼と夜の両方で下見」と「現地で内見」

「賃貸契約で後悔したことがある」と回答した349人に「後悔しないためにやっておくべきこと」を聞いたところ、「昼と夜の両方で下見に行く(189人)」がもっとも多く、以下「現地で内見する(171人)」「契約内容をしっかりと確認しておく(69人)」「前入居者の退去理由を聞く(69人)」「運(43人)」といった結果になりました。

なお、こちらも後悔した理由と同じく、男女差はほぼありませんでした。ここからは、それぞれの項目とそのポイントについてみていきましょう。

#### 第1位：昼と夜の両方で下見に行く

昼は隣や上下階の住民は仕事に出ていてケースがほとんどです。そのため

め、「昼の内見時はとても静かな印象を受けたとしても、実際に住んでみると夜はうるさくて眠れない」といったケースも少なくありません。

また、歓楽街の近くの物件では、昼と夜とでは周辺の雰囲気もガラッと変わってきます。両方の時間帯で内見に行くのは難しい場合は、周辺の環境だけでも時間帯によって変化がないか下見しておきましょう。

そのほか、駅やバスを使う場合は、物件までの道のりを実際に歩いてみるのもオススメです。

#### 第2位：現地で内見する

最近ではコロナ禍の影響もあり、オンライン内見ですます人も増えているようです。

しかし、オンライン内見では住民の質をある程度推測できる共用部の使用状況、水回りや部屋の匂い、物件周囲の様子などは確認できません。

できる限り現地まで足を運んで内見することが、賃貸契約で後悔しないためのコツです。

#### 第3位：契約内容をしっかりと確認しておく

契約内容をしっかりと読み込んでおか

ないと、後から損をしてしまう恐れもあります。

特に、原状回復、退去費用(償却)、解約通知の項目には入念に目を通して読んでください。

具体的には、「退去時にはどこまで原状回復をする必要があるのか」「事故などで部屋の一部が破損したときに、部屋を借りた側の過失とみなされる場合はどんな具体例があるか」などは最低限確認しておきましょう。

#### 第4位：前入居者の退去理由を聞く

前入居者の退去理由も必ず確認しておきましょう。

転勤、結婚などであれば構いませんが、「近隣住民とのトラブル」などであれば注意が必要です。ただし、そうしたトラブルで退去した場合、その理由を不動産業者が正直に答えてくれるかはわかりません。

あくまで参考程度に留めておきましょう。

#### 第5位：ない(運)

元も子もない意見ですが、「ない(運)」と答えられた方もいます。

現地まで足を運び、時間帯ごとに周

辺状況を確認しても、後悔するリスクをゼロにすることはできません。

例えば、自分より後におかしな人が隣に入居してきたケースなどは、契約前にいくら注意しても避けることはできないでしょう。「最終的には運要素もある」ということは、割り切っておきましょう。

### まとめ

入学、入社、転勤、出張など、人生の転換点において大切なポイントである賃貸契約。

ほとんどのケースで相当な額が必要となってくるため、後悔したくない、失敗したくないと考える人がほとんどでしょう。

しかし、実際は賃貸契約を結んだ経験のある人の約70%が「後悔したことがある」と答えています。そうした方々のアドバイスを参考にしつつ、「後の祭り」にならないよう、慎重に物件選びをしていきましょう。

一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

# 田 中 設 備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

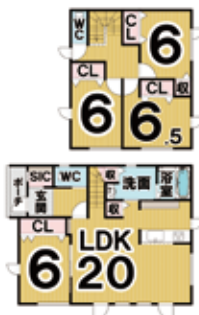
TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

## 中古住宅

- POINT①  
▶ 駐車スペース3台以上あり  
POINT②  
▶ 灯油暖房



帯広市西8条南15丁目  
土地面積: 178.47㎡ (53.98坪)  
延床面積: 111.37㎡ (33.68坪)  
宅地 R3年8月入居可  
拓殖バス 西8条15丁目 1分  
帯広小学校/翔陽中学校区

価格 2,970万円

不動産情報

## 中古住宅

- POINT①  
▶ フルリフォーム住宅  
POINT②  
▶ 駐車場4台可能



音更町柳町南区  
土地面積: 213.08㎡ (64.45坪)  
延床面積: 95.01㎡ (28.74坪)  
宅地 S60年9月築  
十勝バス 柳町小学校前 5分  
柳町小学校/共栄中学校区

価格 1,680万円

不動産情報

「保証人がいなくなった際には新しい保証人を立てる」という内容の契約を交わしていない場合、保証人の死亡を報告する義務はありません。契約書面に「亡くなるなど、保証人が何らかの理由でいなくなった場合に、新しい保証人を立てること」という内容の特約が盛り込まれていない場合、新たな保証人を立てる法的な義務は生じません。そのため保

賃貸契約期間中に保証人である父が他界しました。部屋の賃貸契約期間中に、保証人である父が他界したのですが、そのことを大家さんに伝えないといけないのでしょうか。

Q 質問



## 「賃貸経営」 一問一答



賃貸契約の解除、更新の拒否については、契約期間満了の6カ月から1年前に通達しなければ無効となります。さらに正当な事由がなければ成立しません。一般的に正当事由を満たす条件は厳しく審査され、どのようなケースであつても、確実に認められるものではないとされています。

息子夫婦が住むから賃貸契約を更新しないと言われました。転勤で地方に住んでいた大家さんの息子夫婦が帰ってきて、私が借りている家に住むから、賃貸契約を更新しないと

Q 質問



証人の死亡を理由に契約を解除されることはないでしょう。しかし契約更新の際に保証人が死亡していたことが発覚し、トラブルになる事例もありますので、保証人の死亡については賃貸人（大家）に報告することをおすすめします。

例えば「家族が病気が、自宅が狭小で受け入れ余地が無く、看病するためにそこに住まわせない」「建物が老朽化し、これ以上生活を続けると賃借人に危険が及ぶ状態である」などの条件であれば、正当事由と判断される可能性があります。つまり「息子夫婦を住まわせたい」というだけでは、契約更新しない理由として不十分でしょう。しかし十分な立退料を支払うことや、適切な移転先を提供することで正当な事由とされることもあります。賃借人は賃貸契約を更新できないと困る理由を整理し、賃貸人（大家）に提示したうえで交渉に臨むことで、不利な条件で立ち退くリスクを回避しやすくなります。もし交渉で折り合いがつかない場合には、不動産会社を管轄する都道府県の部署（自治体によって担当部署名が異なります）の窓口にご相談しましょう。

## 屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料  
お気軽にご相談ください

☎ (0155) 24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に  
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781



🍷 おすすめのお店



十勝産の肉や海鮮、野菜を使ったおいしい料理が宴を演出！旬の食材を使ったメニューが楽しめます♪

十勝北海道生産者直送 宴の一心

帯広市西2条南9丁目16-18 小枝2条ビル1F

☎0155・67・4970

営:月～木曜 17時～翌3時、金・土曜・祝前日 17時～翌4時、日曜・祝日17時～翌1時(LO各1時間前)

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

ハウストウ白樺通店

加藤敏秀

今年のテーマは「リベンジ」です。昨年は「手まき」の座から陥落して苦杯を嘗めることになったので、今年こそは王座奪還をする意気込みです。

7月25日でドットコムに就任してから丸4年というところで、私の手まき人生の集大成にしたいと思っています。「手まき」とは、ボスティングのことであり、老若男女問わず誰にでもできる仕事です。ただ、その単純な仕事こそ「継続」が難しく、「極める」のが難儀なことであると知りました。暴風雨・猛暑・極寒だるうが関係なくまく様は「職人」に近いと思います。そのきつかけとなったのが、広告・宣伝に重きを置く池原代表のお言葉、それが「お客さんを連れてくるヤツが一番偉い」です。

加藤の暑い夏がやってくる。「手まき」は目標ではなく、使命である。



私、私の一枚のチラシが、売主様・買主様を呼び込み、結びつけることができるのですから、手まきが代表の広告・宣伝戦略の一翼を担うことができるのでは、ドットコムの戦力になるのではないのでしょうか。

私も5年目に突入するので、泣く子も黙る「最強の加藤手まき部隊」を組織したい願望があり、他社の不動産会社や建築会社の物件をまかせてもらえるようになったり、ゆくゆくは他業種の会社やお店のチラシもまかせてもらえたら面白いかなと思います。

今後の展望も大事ですが、まずは足場を固めて目の前の7・8・9月のコンペティション期間中を粛々とまいて乗り切りたいです。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

北陸エリアの仲間

2021年6月28日

週末、福井の店舗でした。新店舗になって、2か月が経ち事務所も、正常に機能するようになりました。

2年前に、ハウストウの加盟セミナーで、お話をすることがあって、その時に参加されて、その後富山でハウストウを開業した方がおります。

その社長さんから、福井の店舗見学にきたいという電話があり、お会いしておりました。

その社長の店舗は、開業して1年。まだ、黒字ベースになっていない状況ということで、いろいろ相談をきいておりました。福井の立ち上げの話を聞いて、参考にしたいということでした。

われわれの福井店。3年経ちましたが、立ち上げ間もないという意味では、状況が似ている感じでしょうか。ただ、この店舗、結構、壮絶です。創業者(今福井店のリーダーですが)創業から2年で7,000万円資金出しております。で、これ以上はもう経営できないと相談を受け、我々が経営を継承しました。継承後、我々も同様に次年度は赤字経営を経験します。結果、帯広から2,000万円ほどのお金が福井の店舗に流れておりました。何とかしようという思いで、いろいろなスタッフを帯広から行かせておりました。併せて、店舗の立地をもっといいところを持っていくと判断し、今年3月、新築の建屋で1億円投

資、創業から計1億9,000万円の資金が、この小さな福井の店舗に流れておりました。突っ込んで突っ込んで、足掛け3年、ようやく単月での黒字化になってきました。油断はできないのですが、これから、投資した分を回収するステージにのせたいという感じです。現場のスタッフ、朝早く出勤し、夜は10時過ぎまで会社におり、ほぼ無休でしょうか。労基は完全アウトです(決して私が無休を強要しているのではないのですが…)。スタッフも大きな投資が、自分たちの店舗に入っているプレッシャーがあるのと、始めた事業を何とかして花咲かせたいという夢があるんだろうと思います。

で、私の方は、この店舗の経営に乗ったのはいいとして、黒字になることがあるのだろうか。昨年までは、そんな気持ちで、引くに引けない追い込まれた気持ちで、仕事しておりました。

そんな経験を直近でしているので、今日、見えられた富山の社長さんの気持ちは、よく理解できます。

そんな状況だったんですが、今年の3月、頑張っているスタッフたちに、思わぬチャンスが訪れます。福井店のリーダーが、地元の地主さんから7棟のアパートの売却を依頼されます。これで潮目が変わりました。その商いのあとは、順調な数字で推移して

おります。

きっかけやチャンスは、違った形でやってくるものだと思います。

そんな、物語を富山の社長にお話しました。参考になったのかどうかはわかりませんが、帰り際に、「社長、本当にやる気になりました。ありがとうございます」という言葉をいただき富山に帰って行かれました。

事業の飛躍、心よりお祈りいたしております。同じフランチャイズ、同じ北陸エリアの仲間なので、本当に成功していただきたく願っております。

来月は、うちの福井のスタッフが、勉強させてもらいにお伺いいたします!



不動産の表示に関する登記について  
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業  
土地境界測量・土地分筆・更正・  
地目変更等・建物表題登記  
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等  
お気軽にご相談ください。〈相談無料〉



渡部尚博事務所

土地家屋調査士  
民間紛争解決手続代理関係業務  
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122

TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944

E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 カトウ

代表取締役 社長 加藤 康成

携帯 080-8287-5539

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2

TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957

西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4