



ドットコム通信

2021.7 No.051

(株)ドットコムホールディングス
帯広市西5条南15丁目3
TEL0155-27-6577 FAX0155-27-6578



調査結果からわかつた契約前に絶対しておぐべき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SP
A! / 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
ダイエットを実行中。

「やっぱり契約しなきやよかつた…」

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か?
そこで今回は「賃貸契約で後悔したことある/ない」というアンケートや、後悔の理由からわかつた「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12.4%
◎調査対象の年収…200万円未満8% / 200万円以上400万円未満34.7% / 400万円以上600万円未満23.4% / 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

シングサービス)による選択式回答

「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」が最も多く(152人)がもつとも多く、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つたのか考えていくましょう。

第1位：騒音トラブルがあつた

もつとも多かつたのが、騒音トラブル。具体的には以下のようなケースが挙げられます。



11:00～21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
0155-46-2337



17:00～4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
0155-23-6636



11:00～21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
0155-67-6926



たい焼き 1個無料



— 北海道十勝生まれの鰯焼き店 —



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



ハウスドゥ! 白樺通店



ハウスドゥ! 帯広店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 带広西店



かつた」という感想をもつ人も多いようですが、内見時、動かせる設備はすべて動かしてみましょう。

第3位：住民や大家の質が悪かつた

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、トラブル時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、地主系の大家は頻繁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つておくことで、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。

◎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、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4位：日当たりが悪かつた

◎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、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：水回りに問題があつた

◎水圧が弱過ぎた
◎いつも排水口が下水臭い

◎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つた
◎目前に電車が通っているケースは事前にわかりますが、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、屋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る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、単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)を確認するといいでしよう。

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、頑張って高い家賃の物件を契約してみましょう。

◎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「思つてたのと違う」「想像していたよりも使い勝手が悪

◎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、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。

◎水圧が弱過ぎた
◎いつも排水口が下水臭い



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)ロゴスホーム	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

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つておくべきこと」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」(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きましょう。

第1位：昼と夜の両方下見に行く

昼は隣や上下階の住民は仕事に出ていてるケースがほとんどです。そのため、「現地で内見する」と答えた方が多いです。

第2位：現地で内見する

最近は「口口ナ禍の影響もあり、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コツです。

第3位：契約内容をしっかりと確認しておく

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。

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。

第5位：ない(運)

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。

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みましょう。

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

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。

め、「昼の内見時はとても静かな印象を受けたとしても、実際住んでみると夜はうるさくて眠れない」といったケースは少なくありません。また、歓楽街の近くの物件では、昼と夜では周辺の雰囲気もガラッと変わります。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。

第5位：ない(運)

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。

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。例えば、自分より後におかしな人が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。

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。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おいてください。

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。

まとめ

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「後悔したことある」と答えていました。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みましょう。

中古住宅

POINT①
▶駐車スペース3台以上あり

POINT②
▶灯油暖房



不動産情報

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

価格 2,970万円

中古住宅

POINT①
▶フルリリフォーム住宅

POINT②
▶駐車場4台可能



不動産情報

音更町柳町南区
土地面積: 213.08m² (64.45坪)
延床面積: 95.01m² (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

「保証人がいなくなつ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。

新の拒否については、契約期間満了の6ヶ月から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っても、確実に認められるものではないとされています。

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 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3



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

お気軽にご相談ください

法書十口一バー法籍

お気軽にご相談ください

法書十口一バー法籍

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

