

契約前に確認する、 賃貸 初期費用チェックリスト

「結局いくら必要なのか」を、契約書にサインする前に把握するための実務用チェックリストです。項目ごとに、確認すべきポイントと交渉余地の有無を整理しました。

3点セットの構成

- 01 賃貸 初期費用チェックリスト(本書)
- 02 物件URLを送る前に見る 7項目
- 03 賃貸 vs 購入 判断フローチャート

初期費用は「8つの項目」に分解できる

賃貸の初期費用が「よく分からないまま高額になる」のは、金額が大きいからではなく、**複数の性質の異なる費用が1つの見積書にまとめられている**ためです。分解すれば、それぞれに「返ってくるか」「交渉できるか」の答えがあります。

8項目 初期費用を構成する費用の種類	1.1か月 仲介手数料の法定上限 (賃料の税込)	4〜6か月 初期費用総額の一般的な目安
--	--	---

費用の性質で3つに分かれる

性質	該当する費用	判断のポイント
預け金 (返る可能性)	敷金	退去時に精算のうえ返還。通常損耗は貸主負担が原則
対価 (返らない)	礼金／仲介手数料／保証料／鍵交換	交渉余地があるのは主に礼金と仲介手数料
実費 (返らない)	前家賃／日割り家賃／火災保険	入居日の調整で総額が変動する

まず押さえる原則

仲介手数料は、宅地建物取引業法により **貸主・借主から受け取る合計額が賃料の1.1か月分(税込)以内**と定められています。上限であって定価ではありません。貸主から手数料が支払われる物件では、借主負担が0円になる場合があります。

総額の目安(家賃85,000円・管理費6,000円の例)

項目	条件	金額
敷金	1か月	85,000 円
礼金	1か月	85,000 円
仲介手数料	1.1か月	93,500 円
保証会社 初回保証料	賃料の50%	42,500 円
火災保険料	2年一括	20,000 円
鍵交換費用	実費	18,000 円
日割り家賃	15日入居／16日分	48,533 円
翌月分 前家賃	家賃＋管理費	91,000 円
合計	—	483,533 円

※ 上記は一般的な条件による概算です。実際の金額は物件ごとに異なります。仲介手数料が0円の物件であれば、この例では 390,033円(差額93,500円)となります。

契約前チェックリスト — 15項目

見積書を受け取ったら、上から順に確認してください。1つでも「分からない」が残る項目があれば、その場で質問すべきサインです。

A. 金額に関する確認

☐ 仲介手数料の有無と月数を確認したか

0円／0.55か月／1.1か月のどれか。上限は1.1か月（税込）。「事務手数料」等の別名目で追加されていないかも確認

☐ 礼金の交渉余地を確認したか

返還されない費用。空室期間が長い物件・繁忙期を過ぎた時期は条件が見直される場合がある

☐ 保証会社の「初回」と「更新」を両方確認したか

初回は賃料の50%前後が一般的。年間更新料（1万円前後または賃料の一定割合）の有無が総額を左右する

☐ 火災保険の金額と補償内容を確認したか

2年契約で15,000～25,000円が一般的な水準。指定がある場合も、条件を満たす他社商品で加入できるか確認する

☐ 鍵交換費用の内訳を確認したか

シリンダーの種類で金額が変わる。防犯上は実施が望ましいが、金額の妥当性は確認できる

☐ 入居日をずらした場合の総額を試算したか

月末に近い入居日ほど日割り家賃が減る。数日の調整で数万円変わることがある

B. 退去時に関する確認（ここが最重要）

☐ 敷金0円物件の「退去時条件」を確認したか

初期費用が下がる代わりに、定額のクリーニング費や償却が設定されている場合がある。入口と出口を合算して比較する

☐ クリーニング費が前払いか退去時精算かを確認したか

前払いの場合、退去時に重ねて請求されないことを契約書で確認する

☐ 原状回復の負担区分を契約書で確認したか

国土交通省ガイドラインでは、通常損耗・経年変化は貸主負担が原則。借主負担とする特約がないか確認する

☐ 入居時の室内状況を写真で記録したか

既存の傷・汚れを入居時に記録・共有しておく、退去時の負担区分をめぐる争いを予防できる

契約前チェックリスト — 契約条件の確認

C. 契約条件に関する確認

☐ **特約欄をすべて読んだか**

将来のトラブルは、ほぼ特約に先に書かれている。意味が分からない条項は必ず質問する

☐ **更新料の有無と金額を確認したか**

2年ごとに賃料1か月分が一般的。長期居住を想定する場合、総額への影響が大きい

☐ **解約予告期間を確認したか**

1か月前が一般的だが2か月前の物件もある。転勤の可能性がある場合は要確認

☐ **短期解約違約金の有無を確認したか**

1年未満の解約で賃料1〜2か月分が発生する契約がある

☐ **重要事項説明を受け、疑問を解消したか**

宅地建物取引士による説明が法定手続き。理解できない箇所を残したまま署名しない

交渉できる項目・できない項目

項目	交渉余地	理由と進め方
仲介手数料	大きい	法定上限が1.1か月分。貸主から手数料が出る物件では借主0円が成立する。 物件ごとに異なるため、必ず個別に確認する
礼金	ある	返還されない対価。空室期間・時期・入居時期の柔軟性によって条件が動く場合がある
フリーレント	ある	賃料自体を下げるより貸主が応じやすい。1〜2か月の家賃免除で実質的な初期費用が下がる
入居日の調整	自分で可能	交渉不要。月末寄りにするだけで日割り家賃が減る
敷金	小さい	預け金であり貸主のリスク担保。減額は退去時条件とセットで判断する
保証会社利用料	ほぼない	加入が契約条件のことが多く、保証会社の料率も固定
火災保険	条件次第	指定商品でなく「条件を満たす保険」であれば、他社で加入できる場合がある
前家賃・管理費	ない	実費のため交渉対象外

やってはいけない交渉

申込後・審査通過後の値下げ交渉は、信頼関係を損ない、審査そのものが白紙になる場合があります。**条件交渉は「申し込む前」に行うのが原則**です。
また、複数社に同一物件を同時申込みすることも避けてください。

この後の進め方

お部屋探しの流れ

1 公開ポータルで物件を探す

大手不動産ポータルなど、公開されている物件から自由にお選びいただけます。特定の物件へ誘導することはありません。

2 物件URLを公式LINEに送る

お取り扱いの可否と、仲介手数料の条件をお調べしてご返信します。来店は不要です。

3 初期費用の内訳を確認する

本チェックリストの項目に沿って、金額と条件を事前にご案内します。

4 内見・申込み・契約

提携する宅地建物取引業者と連携して進めます。契約時は宅地建物取引士による重要事項説明が行われます。

気になる物件のURLを、送るだけ。

本チェックリストの項目に沿って、実際の物件の初期費用を整理してお返しします。

まだ引越すか決めていない段階でのご相談も歓迎します。



K agency 公式LINE

登録・ご相談は無料です。

配信はいつでも停止できます。

<https://lin.ee/ZFLF254>

出典・根拠

・宅地建物取引業法（仲介手数料の上限、重要事項説明の義務）

・国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」ー 通常損耗・経年変化の負担区分

・保証料・火災保険料等の金額水準は、業界一般的な目安を記載しています。実際の金額は物件・地域・時期により異なります。

※ 本資料は一般的な情報提供を目的としたものであり、特定の物件・取引を勧誘するものではありません。実際の条件は契約前に提携先よりご案内があります。