

LINE 登録者限定

知らないだけで 10 万円以上 損するかも？

引っ越し・部屋探して損しない完全ガイド

初期費用・物件選び・契約・引っ越し・退去まで

これ 1 冊で「確認すべきこと」がわかる保存版

15 ページ	2 チェックシート	0 円 LINE 相談
-----------	--------------	----------------

TERASUMU

ノイバー株式会社

まず知ってほしいこと

2

「家賃」だけを見て決めると、総額で損することがあります

このガイドの結論

部屋探して損を減らすコツは、安い物件を探すことではありません。「契約前に総額を分解し、必要性和条件を確認すること」です。

なぜ 10 万円以上の差が出るの？

同じ家賃帯でも、仲介手数料、付帯サービス、保険、引っ越し時期などの組み合わせで、支払総額に 10 万円以上の差が出る場合があります。

88,000 円 家賃 8 万円・仲介手数料 1.1 か月の例	38,500 円 付帯サービス等の例	20,000 円～ 引っ越し条件差の例
---	------------------------------	-------------------------------

※上記は説明用の一例です。実際の金額・必須条件は物件、管理会社、契約時期、引っ越し会社により異なります。

この PDF でできるようになること

- ☐ 初期費用の見積書を、項目ごとに確認できる
- ☐ 「外せる費用」と「物件条件として必要な費用」を混同しなくなる
- ☐ 内見・重要事項説明・契約時に聞くべき質問がわかる
- ☐ 引っ越し代と退去時のトラブルを減らす準備ができる
- ☐ 大阪で、家賃だけではなく通勤時間と生活費を含めてエリアを選べる

迷ったら、契約前に見積書を送ってください

この PDF を受け取った TERASUMU の LINE に、見積書の写真を送るだけで無料チェックできます。契約後より、契約前の確認が重要です。

失敗しにくい部屋探しの順番

3

物件サイトを見る前に、順番を決める

時期	やること	確認ポイント
1〜2 か月前	予算・入居希望日を決める	家賃だけでなく管理費、駐車場、通信費も含める
3〜6 週間前	エリアと沿線を 3 候補に絞る	通勤・通学時間と乗換回数を実際の時間帯で確認
2〜4 週間前	物件比較・内見	初期費用の概算を候補ごとに出してもらう
1〜3 週間前	申込・審査・契約確認	申込金の扱い、特約、解約予告、更新条件を確認
1〜2 週間前	引っ越し・ライフライン手配	複数見積もり、電気・ガス・水道・ネットの開始日
入居当日	室内記録・設備確認	傷や汚れを日付入り写真・動画で残す

予算の決め方は「毎月」と「最初」の 2 本立て

毎月の固定費 家賃＋管理費／共益費＋駐車場・駐輪場＋保証会社の月額費用＋ネット・ガスなど。家賃だけで比較しない。	契約時の初期費用 敷金・礼金・前家賃・仲介手数料・保証料・保険・鍵交換・清掃費・付帯サービスなど。総額と内訳を確認。
--	--

最初に決める「譲れない条件」は 3 つまで

- ・例：駅徒歩 10 分以内／2 階以上／独立洗面台
- ・「できれば欲しい条件」は別にして、優先順位をつける
- ・検索条件を増やしすぎると、良い候補まで消えることがある

ポイント

気になる物件が見つかったから予算を考えるのではなく、先に上限を決めておくと、焦った契約を防ぎやすくなります。

初期費用を 10 項目に分解する

見積書は「総額」ではなく「1 項目ずつ」見る

項目	確認する意味	分類
敷金	退去時の債務や修繕費等に備えて預ける費用。返還条件を確認。	物件条件
礼金	貸主へ支払う費用。通常は返還されない。	物件条件
前家賃・日割り	入居日からの家賃と翌月分など。計算期間を確認。	原則必要
管理費・共益費	家賃とは別の月額費用。日割り有無を確認。	原則必要
仲介手数料	仲介会社への成功報酬。金額と承諾内容を確認。	会社条件
保証会社費用	初回・月額・年間更新型などがある。総額で比較。	物件条件が多い
火災・家財保険	補償内容、期間、指定・推奨の別を確認。	契約条件を確認
鍵交換費	種類や交換範囲で異なる。任意か必須か確認。	物件条件
退去時清掃費	入居時払い・退去時払いがある。特約を確認。	物件条件
付帯サービス	24 時間サポート、消毒、書類作成等。内容と必須性を確認。	要確認

仲介手数料の基本

居住用賃貸の仲介手数料は、貸主・借主の合計で賃料 1.1 か月分（税込）が原則の上限です。借主側の上限は原則 0.55 か月分ですが、依頼時に承諾がある場合などは取扱いが変わります。金額と承諾内容を確認しましょう。

※長期の空家等に関する特例など、例外があります。個別の契約条件を必ず確認してください。

見積書の比較例

5

同じ家賃 8 万円でも、確認の仕方で差が出る

以下は仕組みを説明するための架空例です。同じ物件・同じ条件で必ず変更できるという意味ではありません。

項目	確認前の例	確認後の例	メモ
前家賃・管理費等	88,000 円	88,000 円	同じ
礼金	80,000 円	80,000 円	物件条件
保証会社初回費用	40,000 円	40,000 円	物件条件
仲介手数料	88,000 円	0 円	対象物件・会社により異なる
火災・家財保険	20,000 円	15,000 円	補償・指定条件を確認
鍵交換費	22,000 円	22,000 円	物件条件
24 時間サポート	16,500 円	0 円	任意だった例
消毒・除菌	22,000 円	0 円	任意だった例
事務手数料	11,000 円	0 円	会社条件
合計	387,500 円	245,000 円	差額 142,500 円

比較するときのルール

- ☐ 同じ物件・同じ入居日・同じ契約条件で比較する
- ☐ 「任意なら外してください」と一方的に決めず、管理会社・貸主条件を確認する
- ☐ 安さだけでなく、担当者の説明、契約後の対応、補償内容も見る
- ☐ 口頭説明だけで終わらず、変更後の見積書を受け取る

TERASUMU の無料チェック

見積書の写真を LINE に送っていただければ、「確認した方がよい項目」「物件条件の可能性が高い項目」を整理してお返しします。

安くできる費用・できない費用

「全部外せる」は危険。「確認できる」が正解

6

見直せる可能性がある

仲介手数料／任意の付帯サービス／保険プラン／引っ越し日・時間帯／不要な家具家電の購入／ネット回線の契約条件

物件条件になりやすい

敷金・礼金／保証会社／鍵交換／退去時清掃費／短期解約違約金／更新料／管理会社指定の条件

見積書をもったら、この5つを聞く

- ☐ この項目は、貸主・管理会社の必須条件ですか？
- ☐ 任意の項目はありますか？外した場合のデメリットはありますか？
- ☐ 初回だけでなく、月額・年額・更新時にかかる費用はありますか？
- ☐ 退去時に追加で支払う可能性がある費用は何ですか？
- ☐ キャンセルや審査不承認の場合、支払済みの費用はどうなりますか？

「無料」「ゼロ円」の注意点

敷金・礼金・仲介手数料が0円でも、短期解約違約金、退去時清掃費、家賃設定など別条件がある場合があります。0円の項目だけではなく、入居から退去までの総額で比べましょう。

申込金・預り金を支払う場合

名目、返金条件、契約成立前後の扱いを確認し、必ず領収書や預り証を受け取りましょう。契約前の申込み撤回時の返金については、国民生活センターのFAQも参考になります。

物件探して損しない検索方法

家賃の安さより「総コスト」と「選択肢」

7

検索条件は 3 段階で作る

分類	例	使い方
絶対条件	予算上限／通勤時間／入居日	外すと生活に支障が出る条件
優先条件	駅徒歩／築年数／設備／階数	候補が少ないときに順番に緩める
あれば嬉しい	宅配 BOX／デザイン／眺望	最後の比較で使う

ポータルサイトで見える数字

- ☐ 家賃＋管理費の合計（月額）
- ☐ 敷金・礼金だけでなく、保証料、清掃費、更新料、違約金
- ☐ 駅徒歩分数と、実際の玄関からホームまでの時間
- ☐ 築年数より、室内状態・設備更新・管理状態
- ☐ 掲載日だけで判断せず、最新の空室と条件を確認

内見前に初期費用の概算を出してもらう

気に入った後に初期費用を知ると、断りにくくなることがあります。候補を 2～3 件に絞った段階で概算を依頼し、「月額」「契約時」「更新時」「退去時」の 4 つで比較すると判断しやすくなります。

急いでいるときほど、比較軸を固定

人気物件は動きが早い一方、「今日中に決めないと」と焦って契約条件の確認を省くのは危険です。最低でも総額、特約、解約条件の 3 点は確認しましょう。

内見チェックリスト

写真ではわからない「音・におい・動線」を確認

8

場所	チェック項目
室内	☐ 傷・汚れ ☐ 日当たり ☐ におい ☐ 携帯電波 ☐ コンセント位置
水回り	☐ 水圧 ☐ 排水のにおい ☐ 洗濯機寸法 ☐ 冷蔵庫寸法 ☐ 換気
収納	☐ 奥行き ☐ 扉の開閉 ☐ 荷物量に合うか ☐ 湿気・カビ跡
窓・防音	☐ 窓を閉めた状態の音 ☐ 隣室・上下階 ☐ 道路・電車・繁華街
共用部	☐ ゴミ置場 ☐ 郵便受け ☐ 宅配 BOX ☐ 廊下 ☐ 清掃状態
周辺	☐ 夜道 ☐ スーパー ☐ 病院 ☐ 駅まで実測 ☐ ハザード情報
設備	☐ エアコン年式 ☐ 給湯 ☐ インターネット方式 ☐ ガス種別

内見時に聞く質問

- ☐ 前の入居者の退去理由は、回答可能な範囲で教えてもらえますか？
- ☐ 短期解約違約金、更新料、解約予告期間はどれくらいですか？
- ☐ インターネット無料の場合、方式・速度・個別回線工事の可否は？
- ☐ LP ガスの場合、基本・従量・設備料金の内訳を確認できますか？
- ☐ 入居までに修繕・交換される箇所は、書面で確認できますか？

大阪では現地の時間帯も大切

昼と夜、平日と休日、騒音・人通り・交通の混雑が変わるエリアがあります。可能なら生活する時間帯に
もう一度周辺を確認しましょう。

契約前に読むべき 5 か所

重要事項説明は「質問する時間」です

9

確認箇所	見るポイント
契約の種類	普通借家か定期借家か。更新の可否と終了条件。
解約・違約金	解約予告は 1 か月か 2 か月か。短期解約違約金の期間と金額。
原状回復特約	退去時清掃、エアコン清掃、畳・クロス等の負担条件。
禁止・制限事項	ペット、楽器、喫煙、同居、事務所利用、民泊等。
設備・ライフライン	修理負担、ネット、電気、ガス、駐車・駐輪条件。

IT 重説・電子契約でも、確認内容は同じ

重要事項説明はオンラインでも受けられます。聞き取りやすい通信環境を用意し、説明書を事前に開き、わからない箇所を止めて質問しましょう。録画する場合は、事前に不動産会社へ確認してください。

LP ガス物件は料金内訳も確認

2025 年 4 月 2 日から、LP ガス料金は基本料金・従量料金・設備料金の 3 つに整理して通知される仕組みが全面施行されています。「設備料金」がある場合は内容を確認しましょう。

サイン前の最終確認

「説明を聞いた」だけでなく、「自分が払う金額・守る条件・解約条件を理解した」状態でサインしてください。疑問点は回答をもらってから進めましょう。

※本ガイドは一般情報です。契約書・重要事項説明書の個別内容が優先されます。

引っ越し代を抑える方法

荷物・日時・条件をそろえて見積もる

10

見積もり比較のルール

- ☐ 荷物量、階段・エレベーター、駐車位置、移動距離を同じ条件で伝える
- ☐ 基本料金だけでなく、梱包、養生、洗濯機、エアコン、不用品、時間指定を含める
- ☐ キャンセル、日程変更、追加料金の条件を見積書で確認する
- ☐ 繁忙期・土日・時間指定を避けられるか検討する
- ☐ 新居に入らない家具を先に減らし、運ぶ量を下げる

安さだけで決めない確認項目

項目	確認内容
補償	破損・紛失が起きた場合の連絡先と補償範囲
作業範囲	どこまでが基本料金に含まれるか
追加費用	当日増えやすい条件と単価
時間	開始時間の幅、遅延時の連絡方法
支払い	支払時期、決済方法、領収書

新居の採寸を先に

冷蔵庫、洗濯機、ベッド、ソファは「置ける」だけでなく、玄関・廊下・階段・エレベーターを通るか確認してください。買い直しは大きな追加出費になります。

TIP：退去日と入居日がずれる場合は、二重家賃・荷物保管・宿泊費を含めて総額を比較します。

入居時の記録が退去時を守る

11

「いつか出る日」の準備は入居初日にする

入居当日に撮る場所

- ☐ 壁紙・床・建具の傷、へこみ、変色
- ☐ 水回りの汚れ、カビ、コーキング、排水
- ☐ 窓、網戸、サッシ、鍵、インターホン
- ☐ エアコン、給湯器、照明、換気扇など設備の動作
- ☐ メーター、部屋全体、撮影日がわかる記録

記録の残し方

やること	理由
写真+動画を撮る	場所のつながりと細部を両方残せる
管理会社へ早めに共有	入居前からあった傷として記録しやすい
メールや LINE を保存	送信日時と内容が残る
修理依頼も記録	放置により損傷が広がったと判断されるリスクを下げる

原状回復の基本的な考え方

国土交通省のガイドラインでは、通常使用による損耗や経年変化の修繕費は賃料に含まれるという考え方が示されています。一方、故意・過失や通常使用を超える損傷、明確な特約などは個別確認が必要です。

退去時

- ☐ 可能なら貸主側と一緒に室内状況を確認する
- ☐ 請求された場合は、修繕箇所・単価・負担割合・根拠を確認する
- ☐ 契約書、入居時写真、やり取り、精算書を保管する
- ☐ 解決しない消費者トラブルは、消費者ホットライン 188 も検討する

大阪でのエリア・沿線選び

家賃相場は「駅名」だけでなく生活全体で見る

12

大阪で比較したい4つの軸

軸	確認方法
通勤・通学	ドア to ドアの時間、乗換、混雑、終電を実際の時間帯で検索
家賃・初期費用	同じ間取りでも駅、築年、徒歩、設備で比較。管理費込みで見る
日常生活	スーパー、病院、飲食店、駐輪、車移動、夜の人通り
災害・環境	ハザードマップ、川・海拔、幹線道路、鉄道、工場等の音・におい

エリアを広げるときの考え方

- ☐ 希望駅の前後 2〜3 駅を比較する
- ☐ 同じ所要時間なら、乗換回数が少ない沿線も候補にする
- ☐ 駅徒歩を 5 分広げる代わりに、自転車・バス・夜道を確認する
- ☐ 築浅だけでなく、リフォーム済み・管理状態の良い物件も見る
- ☐ 大阪市中心部だけでなく、勤務地から逆算して周辺市も比較する

家賃相場は「掲載中の平均」だけで決めない

ポータルの相場は参考値です。実際は、募集中の件数、条件、時期で変わります。候補駅ごとに「同じ間取り・築年・徒歩・設備」で 5〜10 件を比較すると現実的な予算が見えます。

TERASUMU では、大阪市内+大阪府・近隣エリアを、希望条件と通勤時間から一緒に整理できます。

良い不動産会社の見分け方

「安い」だけでなく、説明と透明性を見る

13

安心しやすい対応	注意したい対応
見積書の項目と理由を説明する	総額だけ伝え、内訳を出さない
必須・任意・物件条件を分けて説明する	すべて必須と言うが根拠を説明しない
デメリットや特約も先に伝える	良い点だけ強調し、契約を急がせる
質問への回答を記録に残す	口頭だけで進め、書面回答を避ける
複数物件・総額で比較する	特定物件だけを強く勧める
申込後の流れと返金条件を説明する	先に支払いだけを急がせる
契約後・入居後の連絡先を案内する	契約後の対応範囲が不明

担当者へ送る確認メッセージ例

そのまま使えます

「初期費用について、各項目が貸主・管理会社の必須条件か、任意サービスかを分けて教えてください。月額・更新時・退去時にかかる費用も含めた見積書をお願いします。」

最終判断

- ☐ 質問したときに、面倒がらず根拠を説明してくれるか
- ☐ 金額変更の可否だけでなく、変更できない理由も説明できるか
- ☐ 急がせるだけでなく、判断に必要な情報をそろえてくれるか

「安い会社」より「納得して契約できる会社」を選ぶことが、結果的に損を減らします。

初期費用チェックシート

見積書を見ながら書き込んでください

14

項目	金額	確認メモ
敷金	_____円	返還・償却：_____
礼金	_____円	返還なし／条件：_____
前家賃・日割り	_____円	対象期間：_____
管理費・共益費	_____円	月額：_____
仲介手数料	_____円	承諾・計算：_____
保証会社	_____円	月額／更新：_____
火災・家財保険	_____円	期間・補償：_____
鍵交換費	_____円	必須／任意：_____
退去時清掃費	_____円	支払時期：_____
付帯サービス	_____円	内容・必須性：_____
その他	_____円	_____
合計	_____円	月額合計：_____

契約前の総合チェック

- ☐ 月額・契約時・更新時・退去時の費用を確認した
- ☐ 必須項目と任意項目を分けて確認した
- ☐ 短期解約違約金・解約予告期間・更新条件を確認した
- ☐ 原状回復・清掃費などの特約を読んだ
- ☐ 変更後の見積書と回答を保存した
- ☐ 不明点を残したままサインしていない

無料見積もりチェック

記入済みのシート、または不動産会社の見積書を、この PDF を受け取った LINE へ送ってください。

部屋探し希望条件シート

TERASUMU への物件提案依頼にも使えます

15

条件 A	条件 B
入居希望日 _____	人数・続柄 _____
希望エリア・駅 _____	通勤・通学先 _____
家賃上限（管理費込） _____	初期費用上限 _____
間取り・広さ _____	駅徒歩 _____
絶対条件 3 つ 1. _____ 2. _____ 3. _____	あれば嬉しい条件 _____
ペット・車・バイク等 _____	審査面の相談 _____

TERASUMU 公式 LINE で無料相談

見積書を無料チェック 見積書の写真を送るだけ。確認した方がよい項目を整理してお返しします。	希望物件を無料提案 このシートを撮影して送るだけ。大阪を中心に条件に合う物件をご提案します。
---	--

仲介手数料 0 円対応の対象物件もご案内できます。物件・契約条件により異なるため、詳細は個別にご確認ください。

TERASUMU / ノイバー株式会社 宅建業免許：大阪府知事（1）第 63810 号

主な参考情報（2026 年 7 月確認）

- ・国土交通省「不動産取引に関するお知らせ（仲介手数料・IT 重説等）」
- ・国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」
- ・国民生活センター「賃貸住宅 消費者トラブル FAQ」
- ・消費者庁「賃貸住宅の LP ガス料金」

本資料は一般的な情報提供を目的とし、個別の法律・契約判断を保証するものではありません。実際の契約書、重要事項説明書、貸主・管理会社の条件を優先し、不明点は専門窓口へご相談ください。