

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

4

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

6

「全部外せる」は危険。「確認できる」が正解

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。

初期費用チェックシート

14

見積書を見ながら書き込んでください

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。