

10. 賃貸契約を締結するときの注意事項

Q. 賃貸借契約締結に当たって、あとから問題が起きないように契約書のどのような点を注意して点検したらいいかをまとめて教えて下さい。

A. 仲介の不動産業者がいる場合は、重要事項説明書に建物や契約内容の概要が記載されていますので、これと契約書の内容と照合しながら当方の把握している契約内容と食い違いはないかを確認して下さい。賃貸契約書で注意するポイントとして、①物件の表示、賃貸面積などに食い違いはないか。なるべく正確な図面を添付してもらう。②使用目的の定めは適当か。利用状況や業務内容の変化に対応できるようある程度ゆとりが必要。③賃貸の期間、期間満了時の更新や更新料支払の約定は納得できるか。畠中途解約の規定の有無、解約する場合の予告期間は相当か。④敷金または保証金額の返還に据置期間や償却があるときは、内容は相当か。⑤賃料、共益費、付加使用料の負担、更新料や保証金の償却などを含め実質賃料が妥当か。⑥禁止事項や制限事項の内容で業務に支障はないか。ビルによっては細かな利用上の制限が付されることがあるので、利用上の細則などが添付されているときは内容に問題がないか点検する。⑦その他、借り主側が負担する修繕義務や負担の範囲は合理的かななどを点検する。

いずれにしても、基本となるのは契約書の内容ですから、不明な個所や疑問があればかならず契約締結前に確認することが必要です。