

# 不動産会社・営業マンの誠実度見極めチェックシート

理想の部屋探しを叶えるためのパートナー選定基準・内見時チェックリスト

賃貸契約の成否は「会社・担当選び」で決まります。問い合わせ対応、見積もり、内見時の言動から相手の誠実度をロジカルに見極め、不要な出費や入居後のトラブルを未然に防ぎましょう。

## フェーズ1：問い合わせ・初期対応（内見前）

判定	タイプ	チェック項目・見極めのポイント
<input type="checkbox"/>	優良サイン	レスポンスが早く、文章が丁寧・論理的 問い合わせから原則24時間以内に返信があり、こちらの質問に対して明確な回答がある。
<input type="checkbox"/>	優良サイン	事前に概算の初期費用内訳を開示してくれる 「まずは店舗へ」と渋らず、メールやLINEで大まかな見積もりを快く送ってくれる。
<input type="checkbox"/>	危険サイン	「おとり物件」が疑われる強引な店舗誘導 現地待ち合わせを頑なに拒否し、「他にも希望者がいるので、必ず一度店舗に来てください」と急がす。
<input type="checkbox"/>	危険サイン	店舗や他のスタッフの電話対応の雰囲気が悪い Googleマップの直近口コミで、星1~2の具体的な接客トラブルが複数報告されている。

## フェーズ2：内見・接客時の言動

判定	タイプ	チェック項目・見極めのポイント
<input type="checkbox"/>	優良サイン	物件のデメリット（弱点）を自ら教えてくれる 日当たり、壁の薄さ、夜間の周辺環境、住民の質など、住んでから気付くマイナス面を隠さず話す。
<input type="checkbox"/>	優良サイン	地域のリアルなローカル情報に精通している 周辺のスーパーの営業時間、ラッシュ時の混雑、治安など、生活に直結する知識を持っている。
<input type="checkbox"/>	危険サイン	「今日決めないと無くなります」と過剰に煽る こちらの検討時間を奪い、不安を刺激して強引に申込書を書かせようとする。
<input type="checkbox"/>	危険サイン	質問への回答が曖昧、またはごまかしがある 構造（防音性）や過去のトラブルへの質問に対し、「大丈夫だと思います」など根拠のない回答で流す。

## フェーズ3：見積もり・初期費用の算出

判定	タイプ	チェック項目・見極めのポイント
<input type="checkbox"/>	優良サイン	費用明細の「目的」をすべて読みなく説明できる 「これは火災保険」「これは鍵交換代」など、何のための費用かをすべて論理的に説明できる。
<input type="checkbox"/>	危険サイン	不要な任意オプションが初期見積もりに強制的に盛られている 「室内消毒代(1.5万～)」「入居サポート(1万～)」「消火剤」が事前説明なしに入っている。
<input type="checkbox"/>	危険サイン	オプションの外し交渉をすると、態度が急変・拒絶する 「これは外せません」「大家さんの指定です」と嘘をつき、任意オプションの削除を拒む。

### 【総合判定】この会社・営業マンに任せて大丈夫？

#### 優良サインが多い場合

誠実なプロフェッショナルです。あなたの要望を大家さんに交渉してくれる可能性も高いため、信頼して手続きを進めましょう。

#### 危険サインが1～2個

要注意。特に「任意オプション」は毅然とした態度で「不要です」と外し交渉を行い、反応を最終確認してください。

#### 危険サインが3個以上

【仲介会社を変更推奨】同じ物件でも別の不動産会社で契約可能です。余計な費用を払わされる前に、他社へ相談しましょう。