

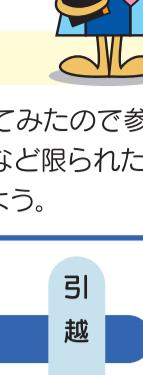


# お部屋探しマニュアル

HOW TO

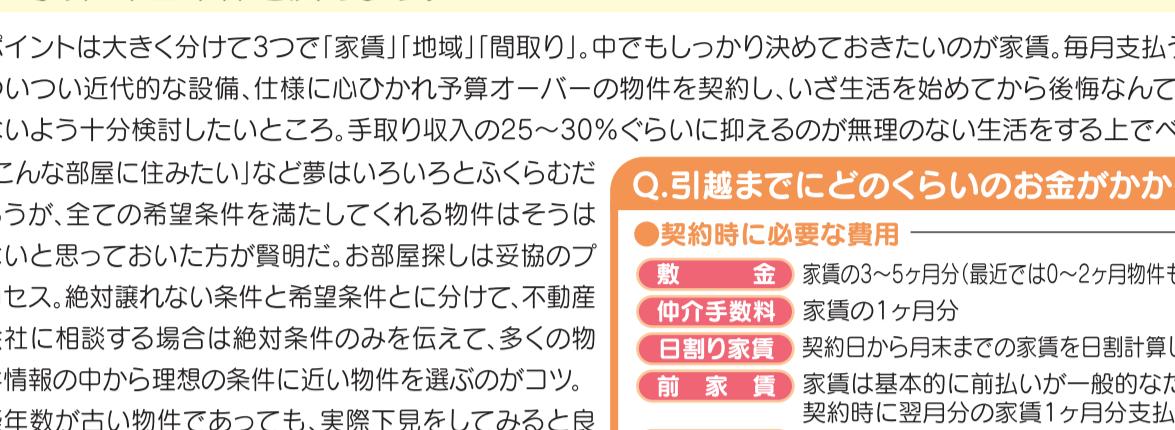


## Lesson.1 お部屋探しを始める前に・・



### 1.引越までのスケジュールをたてよう。

まずは引越までのスケジュールをおおまかに決めよう。下記に一般的な流れと時間を記してみたので参考にしていただきたい。とんとん拍子で決まることがあるが、社会人など仕事の休みを利用してなど限られた時間の中でのお部屋探しになるので、慌てないためにもある程度ゆとりをもってお部屋探しをしよう。



### 2.予算・希望条件を決めよう。

ポイントは大きく分けて3つで「家賃」「地域」「間取り」。中でもしっかり決めておきたいのが家賃。毎月支払う家賃、ついつい近代的な設備、仕様に心ひかれ予算オーバーの物件を契約し、いざ生活を始めてから後悔なんてことのないよう十分検討したいところ。手取り収入の25~30%ぐらいに抑えるのが無理のない生活をする上でベター。

「こんな部屋に住みたい」など夢はいろいろとふくらむだろうが、全ての希望条件を満たしてくれる物件はそうはないと思っておいた方が賢明だ。お部屋探しは妥協のプロセス。絶対譲れない条件と希望条件とに分けて、不動産会社に相談する場合は絶対条件のみを伝えて、多くの物件情報の中から理想の条件に近い物件を選ぶのがコツ。築年数が古い物件であっても、実際下見をしてみると良い物件もたくさんある。古い=汚いという固定概念をもつていると、せっかくの掘り出し物件もみすみす見逃すことにもなりかねないので、ある程度の柔軟性も必要。

#### Q.引越までにどのくらいのお金がかかる？

##### ●契約時に必要な費用

- 敷 金 家賃の3~5ヶ月分(最近では0~2ヶ月物件もある)
- 仲介手数料 家賃の1ヶ月分
- 日割り家賃 契約日から月末までの家賃を日割計算した額
- 前 家 賃 家賃は基本的に前払いが一般的なため、契約時に翌月分の家賃1ヶ月分支払う

火災(家財)保険 1~2.5万円(1~2年分)

##### ●その他

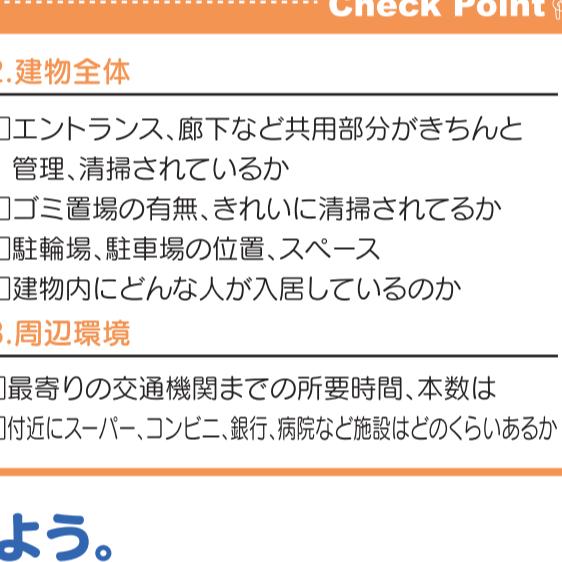
引越し費用、家具・家電の購入費など

### 3.情報収集をしよう。

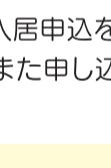
物件情報を集めるのなら、情報誌を活用するのがもっとも手軽に多くの情報が得られる。自分が希望する地域がどんなタイプの間取りが多いのか家賃相場はどのくらいなのかまずは比較してみよう。自分の希望と地域の相場があまりにも違う場合は、他の地域で探した方が良い物件が見つかるという場合もあるぞ。

#### ◎物件資料からいろいろな情報を読みとろう。

- ①種別……建物には種別があり、一般的に鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨構造の共同住宅をマンション、軽量鉄骨造、木造の2階建共同住宅をアパート、ハイツ、コープなどと呼ばれる。比較的新しい建物をハイツ、コープという場合もある。
- ②専有面積……同じ戸数でも、1枚の大きさの違いで随分部屋に入った時の印象が異なる場合があるので、専有面積を確認してみよう。
- ③間取り図……部屋の広さや収納スペース有無、キッチンなど水回りの位置など確認。あとは実際、物件の下見の際に自分の目で確かめ。
- ④賃貸条件……1階か2階、角部屋か中部屋で部屋に違いがある場合があるので要チェック。
- ⑤入居日……「即入居可」「〇月末退居予定」「〇月初旬入居可」「〇月中旬完成予定」などと表記されている。新築物件の場合建築が遅れて入居予定日が遅れることもあるので、再度契約前にはしっかりと入居可能日の確認は必要。



## Lesson.2 お部屋を見に行こう。



### 1.不動産会社に問い合わせ、訪問しよう。

希望条件に合いそうな物件をいくつかピックアップしたら、いよいよその物件を仲介している不動産会社に事前に問い合わせをし訪ねてみよう。通常、訪問すると希望条件などをアンケート形式のものに記入して、それからいくつか希望と合いそうな物件資料を見せてもらい、下見に行くような流れが一般的。良い物件を見つけるためにも不動産会社の担当者との信頼関係は大切なので、きちんとした身なりと態度で臨みたいもの。

### 2.物件の下見をしよう。

物件資料の間取り図をもとに、資料では分からず実際の日当たりや室内の広さ、周辺環境の状況など、下記のチェックポイントを元に生の情報をキャッチしよう。

#### チェックポイント

#### Check Point

##### 1.室内

- 各部屋の広さは十分か
- 日当たり、風通はどうか
- 収納スペースは十分か
- キッチン、バス、トイレ、洗面台など使い勝手はいいか
- 自分が持っている家具が入るか
- 騒音や振動はどうか
- 給湯、エアコン等の付帯設備はすぐ使用できる状態か
- コンセント、TV、電話端子は十分あるか
- 外から部屋を覗かれるような状況にないか

##### 2.建物全体

- エントランス、廊下など共用部分がきちんと管理、清掃されているか
- ゴミ置場の有無、きれいに清掃されてるか
- 駐輪場、駐車場の位置、スペース
- 建物内にどんな人が入居しているのか

##### 3.周辺環境

- 最寄りの交通機関までの所要時間、本数は

- 付近にスーパー、コンビニ、銀行、病院など施設はどのくらいあるか

## Lesson.3 入居申し込みをしよう。

### 1.入居申込書

下見をして、気に入った物件が見つかったら、その不動産会社に意志表示をし、入居申込をする。具体的には、入居申込用紙に記入をし、申込金を払うこと。(正式な契約時に契約金に充当、また申し込みをキャンセルした場合には返還されるものなので、そのことを明記した預り証を受け取ろう。)

### 2.入居審査

入居申込書をもとに、家主や、保証会社等の入居審査を受けることになる。審査の結果は、通常即日～2週間以内で不動産会社から連絡がくる。家主等から入居の承諾が得られると、契約の日時を決めて、書類や現金、印鑑の準備を行う。

#### Q.契約時に必要なものは？

#### Check Point

##### ●入居者の住民票

##### ●入居者の印鑑

##### ●保証人の印鑑証明書

##### ●保証人の実印

※上記は、あくまでも一般的な例です。他に入居者・保証人の所得証明等も必要な場合や、保証人不要の物件もあります。

不動産会社によっては異なる場合もあるので、必要書類を確認しよう。

#### Check Point

#### Check Point

希望条件に合うような物件をいくつかピックアップしたら、いよいよその物件を仲介している不動産会社に事前に問い合わせをし訪ねてみよう。通常、訪問すると希望条件などをアンケート形式のものに記入して、それからいくつか希望と合いそうな物件資料を見せてもらい、下見に行くような流れが一般的。良い物件を見つけるためにも不動産会社の担当者との信頼関係は大切なので、きちんとした身なりと態度で臨みたいもの。

### 3.契約書への署名、捺印

契約書はたいてい2部交付される。契約書は必ずよく読んだ上で署名、捺印をし、1部は自分で保管、1部を返す。一度署名、捺印すれば契約書に書かれた条件を受け入れた事になるので、わからない部分は質問をし、よく理解した上で契約をしよう。下記に契約書で主に注意したい項目を記しているので参考にしていただきたい。

#### Q.契約書のチェックポイントは？

#### Check Point

##### ●契約期間&更新(通常の借家契約の場合)

賃貸借契約では、1~2年間の契約期間とされている場合が多い。この期間が満了する時に契約を更新するか終了するか決めることになる。契約期間が何年なのかしっかり確認しておこう。

契約更新するときには、更新料を支払うケースや、自動更新される場合もあるので契約時に確認を。

##### ●家賃の支払い方法

毎月の家賃、共益費をいつ、どのような方法で支払うかが記載されている。

家主に直接支払う場合と、管理する不動産会社を通して支払う場合があるので確認しておこう。

##### ●契約の解約

契約期間の途中で、入居者の方から契約を終了させる場合は、予め解約を予告する必要がある。

一般的には、終了の1ヶ月前とされていることが多いが契約時確認。

##### ●敷金の返還

原則として、敷金は退去時に返還されるが、部屋を契約前の状態に戻す(原状回復)の義務があるためその修復費用などが差し引かれその残金が戻ってくる。但し敷金以上に修復費用がかかった場合、その不足分を支払わなくてはならない場合や、違約金が発生する場合も…。

## ◎現在、賃貸に住んでいる人はその解約手続きも忘れずに！

### 1.退去予告は通常1ヶ月前までに・・

一般的に、賃貸借契約では、1ヶ月前までに退去予告することになっている。引越シーズンの3月退去時などは混乱を避けるため、中には2~3ヶ月前までという場合もあるので、契約書もしくは不動産会社で退去通知時期、方法を再確認しよう。家賃は解約月の末まで支払う必要があるので、契約書の確認を。

### 2.退去時の敷金精算

原則として、借主には契約時前の状態に戻す(原状回復)の義務があるが、普通に暮らしていて生じる自然消耗は元に戻す必要がない。但し、借り主の故意又は過失によっての汚損の補修費用は借り主負担となる。いずれの場合契約書に書かれていれば、その内容が優先される。敷金から修繕費用が差し引かれる額が決定する。念のため、明細を後日精算書をもらって確認しよう。

### 3.退去立ち会い

退去時の精算トラブルを避けるためにも、退去立ち会いは貸主(または管理の不動産会社)と借主双方立ち会いの元で。部屋がどの程度汚れているか、破損した所はないかなど確認し、それによって敷金から差し引かれる額が決定する。念のため、明細を後日精算書をもらって確認しよう。