

初めての賃貸物件探し アドバイスシート

少しでもよい物件に出会うためには、それなりに準備が必要です。それはただ物件を下調べしておくだけではありません。物件を探す上での心構えや情報整理が意外と大きな点を占めています。

その1 物件探し

①「自分で考えている絶対条件を書き出してみる」

物件を探すのに意外と整理できていないのがこれです。最寄駅や賃料だけでなく、設備や自分のこだわりなど、まずは紙に理想の物件像を書き出してみましょう。たとえばこんな項目があります。

A 基本項目

項目名	内容	アドバイス
・最寄り駅	これが決まらないと始まりません。	→ できれば賃料が高い乗り換え駅は避けましょう。
・賃料	これも物件検索の最重要事項です。	→ 目安は月収の20～30%です。
・物件種目	アパート・マンション・貸家のこと	→ 「マンション」だからといって高いとは限りません。鉄骨・鉄筋コンクリート造の共同住宅のことを「マンション」というからです。
・間取り	1R・1K・1LDK・・・のこと。	→ 一人暮らし＝1R・1Kと思いがちですが、2DKも意外と多いです。
・駅からの距離	駅近はやはり賃料が高くなります。	→ バス便物件であってもチェック対象にしてみましょう。自転車という手もあります。
・築年数	築浅なほど賃料が高くなります。	→ しっかりした管理会社の物件なら築年数が経っていてもOK。設備が故障してもすぐに対応してくれれば良いのですから。
・階数	階上なほど賃料が高くなります。	→ 階数よりも防犯意識のほうが大事。周りの見晴らしが良い物件を選ぶ、厚手のカーテンを使う、貴重品が窓から見えないようにする、防犯用のガラスシートを貼る(その程度なら退去時に剥がせるので問題なし)などの対応策です。

B 設備項目

項目名	内容	アドバイス
・収納	押入・物入から下駄箱まで	→ 収納スペースが多いに越したことはありませんが、1Rや1Kでは当然限りがありますので、家具や収納グッズなども考慮した「収納設計」を考えましょう。「IKEA」(港北インターそば)へ行って考えるのも手です。
・ガス種	都市ガス・プロパンの種別のこと	→ 都市ガスのほうが基本的に安いです。プロパンならガス会社に事前確認。会社によって値段にかなり差があり。
・給湯器	お湯がどこから出るか (もっとも良いのはキッチン・浴室・洗面台の3点給湯)	→ 浴室にしかチェックがないのは、バランス釜の可能性大。キッチンからは基本的にお湯が出ません。しかし追い炊きができるのでデメリットばかりではありません。
・洗濯機置場	洗濯機を置くスペース(防水パン)	→ 必ず置場の寸法を測りましょう。買った洗濯機が入らないことも……。洗濯機用の壁付け水栓も確認しておきましょう。逆流止弁付への交換をおすすめします。
・エアコン	部屋備え付けのエアコンのこと	→ あれば最高。量販店でどうがんばっても取付費込みで7万円前後かかる。
・ネット環境	ADSL、CATV、光など	→ 物件により何が使えるか異なるので事前チェック。
・トイレ	トイレ別室は最低条件	→ 隅付(三角形のタンク)トイレは基本的に古いので注意。古いと、タンクの中のゴム弁が水を止められず水漏れを起こし、水道代がとんでもないことにトイレのゴム部品が交換済みかを確認してみましょう。

・浴室	ユニットバスがおすすめ	→ 「風呂ふた」がもしなかったら、仲介業者におねだりしてみましょう。
・洗面所	脱衣洗面所付は非常に少ない	→ 一人暮らしなら、なくてもどうにかかります。
・建具	窓・室内ドア・玄関ドア・雨戸など	→ 自分で開け閉めしてみましょう。建てつけが悪い場合があります。
・壁材	多くは「クロス」貼りです	→ 張替え予定があるか確認しましょう。場合によってはそのときは汚くても全面張替えすることになっているかもしれません。
・床材	多くは「クッションフロア」貼りです	→ フローリングのように見えても、触ると妙にやわらかいのでわかります。本物の木のフローリングは退去時に高額な修繕費を請求される場合がありますので注意が必要です。カーペットは論外です。
・照明	備え付けのものから端子だけの部屋まで	→ 球切れだけでなく、「引っ掛けシーリング」の割れをチェックしましょう。浴室の照明カバーもたまに穴が開いている場合もあるので注意。
・洗濯物	どこに干すか	→ ベランダや物干し金物は必須

C 周辺環境項目

項目名	内容	アドバイス
・買い物施設	コンビニ・スーパーなど	→ 車がなければ徒歩圏か自転車圏がいいでしょう。
・見晴らし	物件の周りの建物・植栽など	→ 周りが囲まれていると、日当たりだけでなく防犯上も良くないです
・日当たり	太陽の方角	→ 方位磁石持参で、南のほうに窓が向いているかチェック
・近隣関係①	隣や上下の部屋	→ 外に置かれている荷物や表札で家族構成がわかることも。 → 小さい子供がいそうな部屋や、若い男がいそうな部屋は注意。 多くのアパートは音が筒抜けです。
・近隣関係②	近隣の家など	→ 上と同様です。夜もチェックしてみましょう。
・ごみ捨て場	可燃・不燃・プラ・資源・紙類など	→ どこに何を捨てられるのか、事前に聞いてみましょう。

② 「やはり第一印象が大切」

ぱっと見て「いいな」と思った物件は、住所と物件名、賃料などを書き残しておくとともに、その印象を忘れないことです。デジカメで動画撮影しておいてもいいでしょう。いろいろ見ているうちに印象が薄れたり忘れてしまうことが多いからです。何が良かったか悪かったかをメモしておくこともオススメです。

③ 「賃貸物件はオーダーメイドではない」

賃貸住宅は、必ずしも入居する人のために考えられた間取りではありません。ましてや特定の人のために設計されたものではありません。100%満足するものはないと思っていたほうが賢明です。

「その間取りにどう自分が合わせていくか」そう考えてみましょう。

④ 「自分が良いと思った物件は他の人も良いと思っている」

人気物件はすぐに決まってしまう。不動産は先着順が絶対ですので「この物件だ」と思ったら即決しましょう。入居時の費用は概算であればすぐにわかります。

いい物件を確実に決めるためには、自分の判断基準を事前に明確にしておくことが大事です。

物件探しのときに持っておきたいグッズ		
①	方位磁石	どちらが日当たりのいい方角か知るのに必要です。
②	メジャー	各部のサイズを測るのに必須！
③	クリップボード	物件の図面などをはさんで書き込むのに使います。
④	懐中電灯	案内される物件に照明がついていないとき重宝します。
⑤	マイスリッパ	人が使ったスリッパが気になる人は持参しましょう。
⑥	メモ用紙	次のページに雛形を作ってみました。

借りたい物件 情報整理リスト

A: 基本項目

項目名	条件
・最寄り駅	
・賃料	
・物件種目	
・間取り	
・駅からの距離	
・築年数	
・階数	

B: 設備項目

項目名	条件
・収納	
・ガス種	
・給湯器	
・洗濯機置場	
・エアコン	
・ネット環境	
・トイレ	
・浴室	
・洗面所	
・建具	
・壁材	
・床材	
・照明	
・洗濯物	

C: 周辺環境項目

項目名	条件
・買い物施設	
・見晴らし	
・日当たり	
・両隣り・上下	
・隣家など	
・ごみ捨て場	

上記条件の優先順位

1位:	6位:
2位:	7位:
3位:	8位:
4位:	9位:
5位:	10位:

気になる物件メモ！

住所							
物件名				回目			
見た日時	年	月	日	時 分	担当会社		
間取り		賃料など	月々	円、共益費	円、敷金	ヶ月、礼金	ヶ月
気になる内容 調べた内容							



良かった点	
悪かった点	

その2	申し込み～契約まで
-----	-----------

① 申し込みする上での注意点

物件が決まったら、いよいよ申し込みです。申し込みは必ず「申込書」にて行います。ほとんどの場合、物件を見たその日に書くことになりますので、事前に以下の内容を調べておくといざと言う時慌てません。

項目名	アドバイス		
連帯保証人の内容 (場合により緊急連絡先)	自分のことはともかく、困ることが多いのがこれです。ほとんどの場合親や近い親族を立てます。		
	①生年月日	④勤務先	
	②年齢	⑤勤務先住所・郵便番号	
	③年収	⑥勤務先電話番号	
自分の勤務先内容	住所・郵便番号と電話番号は押さえておきましょう。		

② 「保証会社」について

最近「連帯保証人」ではなく、「保証会社」との契約を条件とする物件が増えています。不景気が続く中、この傾向はますます増えていくものと思われます。不動産管理会社にとって督促を代わりにしてくれるからです。

※「保証会社」って？

「連帯保証人」(契約者本人に何かあった場合に、本人に代わって家賃支払などの債務を負う立場の人)を立てない代わりに、契約者が一定の費用を支払って連帯保証人の代わりになってもらう業務を行う会社の総称。万一賃料が滞納になった場合には、その保証会社から督促の連絡が来たりします。保証会社は滞納になった賃料を、回収できるまでの間契約者に代わって不動産会社または家主さんに対して立て替えます。

保証会社	連帯保証人
連帯保証人をお願いする面倒がありません	物件を説明したり、説得したり、印鑑証明や実印・・・
家賃を口座振替にできる場合があります	多くの場合、自分でATMに行き振込で面倒、手数料も・・・
2年ごとに保証料がかかります(家賃の30～50%程度)	費用はほとんどかかりません(印鑑証明代くらい)
督促からはまず逃げられません(相手はプロです)	不動産会社しだいに対応異なるが、連帯保証人に迷惑をかけることに
クレジットカード決済の場合、ポイントがつくことも	家賃入金にとまなう特典はありません

必ずしもメリットだけではありません。選択できる場合には、自分の状況に合わせて判断しましょう。

③ 申し込み時に・・・

もし可能であれば、以下のことをおねだりしてみましょう。

A: 家賃交渉

人気物件でなければ、1000円でも家賃を値下げできるかどうか交渉してもらうのも手です。もちろん自分自身で電話するとか交渉するとかではないので安心して下さい。ほとんどの場合、案内してくれた人をお願いすることになります。しかし、それにより申し込み自体を断られることもあるので無理はしないで下さい。

B: 重要事項説明書・契約書の事前確認

審査が通ったら、という条件で事前にどんな契約をするのか契約書と重要事項説明書の雛形を見せてもらう

こともできる場合があります。こちらから申し出なければ見せてもらえることはまずありません。

C: 設備などの物件改善要求

部屋を見たときに気になったところをチェックしておき、たとえばトイレの便座が外れかかっていたとか、窓が開けづらかったりとか、あまりにも汚い部分があったりとか、気になるところがあれば事前に言うておきましょう。審査が通ってからでは修理対応ができないものもあるので、早めに言うておいたほうが確実です。もちろん、入居が可能になることが条件ですけど。

④ 申し込み後の注意点

申し込みすると、入居審査が始まります。早ければ当日、遅くて1週間程度かかります。入居審査を早く進めてもらうために、あなた自身も協力しなければならないことがあります。それは

「可能な限り電話連絡がつく状態にしておく」(連絡はほぼ携帯電話直接です)

審査中、質問事項や確認事項が発生して電話連絡がいく場合があります。電話に出られればベストですが、仕事中は出られないこともあると思います。そのときは必ず留守電機能をオンにしておきましょう。

また、どんな電話番号で連絡がかかってくるか、事前に携帯電話に登録しておくで安心です。

電話がまったくつながらないために審査に落ちるといことも実際にあります。注意しましょう。

⑤ 審査通過後の注意点

審査の可否の連絡があって、可であればいよいよ契約です。その事前準備として、以下のことをしておきましょう。

A: もう一回物件を見る(可能な場合)

契約が終わるまではいつでも断ることができるので、営業マンはたいてい言うことを聞いてくれます。

(審査通過後は断れませんかと言われるかもしれませんが、実際には法的に何のペナルティもありません)

入居後に使う家具の寸法取りや最終確認など、面倒でもやっておくといいでしょう。親切なところだと、カギを貸してくれることもあります。場合によってはカギ交換工事が終了して見られないこともあります。

B: 「入居時精算書」と「公共料金連絡先」を入手する

不動産会社によっては黙っていてもくれると思いますが、もしもらえなければ催促すればもらえます。

※「入居時精算書」: 正式な入居時費用の一覧表。でもたまに間違っていることもあるのでチェックしましょう。

※「公共料金連絡先」: 電気・ガス・水道を自分の名義で使用開始するには、自分で電話しなければいけません。

特にガスについてはガス会社の人と現地立会いの上で開栓するので、予定を合わせるのに数日余裕を見る必要があります。ほかのものは遅くても数時間で使えるようになります。

⑥ 契約時の注意点

いよいよ契約です。

契約時には以下の点を確認していきましょう。

A: 重要事項説明書のポイント

この書類は「宅地建物取引業法」という法律上、契約書を読む前に読まなければいけない書類です。文字通り、今回の契約書の重要な部分をまとめた事前確認書類と思えばわかりやすいと思います。

・貸主が誰か

- ・管理会社がどこか
- ・賃料や入居日などの契約条件は合っているか
- ・更新契約や更新料の有無
- ・特約があるか

などです。事前に確認さえしておけば、実はこの書類はあまり重要ではありません。

B: 賃貸借契約書のポイント

この書類こそが重要です。この書類に書かれていること内容を十分に理解して下さい。

ただ、最初のほうは重要事項説明書の内容の再確認です。本当に重要なのは、

- ・約款
- ・修繕に関する特約
- ・その他変な特約はないか

です。順番に説明いたします。

「約款」: 契約書と一緒に読まれる契約条件の一覧です。長い長い文章(第〇条 □□…みたいな)なので契約当日いきなり読まれても理解できません。事前に入手して目を通しておくといいでしょう。

「修繕に関する事項」: 部屋を出たときや住んでいるときに、どのような時にその修繕費や修理代が誰の負担になるかを明記してある場合があります。
部屋を出たときに「ハウスクリーニング代」や「畳表替え代」が無条件で負担になることが多いです。つまり→畳がない部屋は、出る時の修繕費が安いのです。

「その他変な特約」: たとえば敷金が原則返ってこないとか、1ヶ月でも賃料を滞納したら強制退去とか、明らかにおかしい、中には法令違反な契約書は残念ですが存在します。
これは専門家に見てもらうことをオススメします。

いつかはその部屋を出ることになります。出るときにトラブルにならないよう、最初が肝心です。

C: その他

そのほかにもいろいろや書類が登場しますが、主なものは以下の通りです。

- ・「火災保険」: これは必ず入って下さい。家財保険・借家人賠償・個人賠償のセットになっている保険です。
- ・「領収証・敷金預り証」: これは必ず受け取って保管して下さい。

契約時にもらった書類は、ひとまとめにして保管しておきましょう。原則再発行はできません。

初めてで不安でしたら、不動産に詳しい人を物件を見るときから連れて歩くのもいいでしょう。
実際の物件を見れば、またアドバイスも増えていくことと思います。