

鶴田不動産 コラム

VOL.14 「部屋を借りるとき」

第14回目の今回のテーマは、ずばり
「部屋を借りるとき」についてです。

- ▶ ここでは、簡単にポイントを説明いたします。
- ▶ ご参考いただければ幸いです。

- ▶ 1. 住まい（部屋）を探す前に
- ▶ **ポイント1～希望条件を整理しておきましょう**
- ▶ ①希望する家賃
- ▶ ②入居希望時期
- ▶ ③通勤時間
- ▶ ④駅から徒歩（ ）分以内
- ▶ ⑤間取り（1R、1DK、1LDK、2LDK、3LDKなど）
- ▶ ⑥部屋の階数（1階、1階以外、3階より上など）
- ▶ ⑦お風呂・シャワー（お風呂とトイレ一緒は、不可など）
- ▶ ⑧トイレ（ウォシュレットなど）
- ▶ ⑨エアコン（設置済み）
- ▶ ⑩駐車場・駐輪場
- ▶ **⑪ゴミ置き場 ※ゴミ置き場をみれば、住人の雰囲気が大分わかります。**
- ▶ ⑫ペット飼育
- ▶ ⑬エレベーターの有無（赤ちゃんがいるときなどは、あると便利です）
- ▶ **ポイント2～希望条件の優先順位を決めよう！（大体3つぐらい）**

▶ 2. 不動産店を訪問

▶ 希望条件が整理出来たら、不動産店を訪問し、部屋を探してもらいましょう。

▶ ポイント3～下見のポイント

- ▶ ①間取り（台所の広さ、部屋数など）
- ▶ ②周辺環境（駅からの距離、スーパー、コンビニなど）
- ▶ ③構造（木造、鉄骨造など）※防音性は、耳をすまして音をよく聞きましょう。（TVの音など）
- ▶ ④日当たり（方角、日照時間など）
- ▶ ⑤収納スペース（押し入れの有無、広さや使いやすさ）
- ▶ ⑥洗濯機置き場（部屋内、部屋外など）
- ▶ ⑦冷蔵庫置き場（どのくらいの大きさの冷蔵庫を考えているか）
- ▶ ⑧携帯電話の電波状況
- ▶ ⑨ゴミ置き場

▶ ポイント4～間取り図の用語定義

- ▶ 1 R（ワンルーム）～部屋とキッチンが仕切られていないタイプです。
- ▶ 1 K（ワンケー）～部屋とキッチンが仕切られているタイプです。
- ▶ 1 D K（ワンディーケー）～部屋とダイニングキッチンが仕切られているタイプです。
- ▶ 1 L D K（ワンエルディーケー）～部屋とリビングダイニングキッチンが仕切られているタイプです。

▶ 3. 契約をする

▶ ポイント5～契約の準備をする

- ▶ ①住民票、所得証明書の準備。
- ▶ ②最初の1か月分の家賃+共益費（管理費）、敷金・礼金、仲介手数料、損害保険料の準備。
- ▶ ③連帯保証人の準備 ※「家賃債務保証制度」を利用する場合、保証料が発生します。

▶ ポイント6～契約

- ▶ ①「重要事項説明」を受けます。 ※分からないときは、質問しましょう。
- ▶ ②契約書は、2通作られます。内容を確認し分からない点などが無ければ、
▶ 契約書に印鑑を押します。
- ▶ ③入居した後に困ったときに連絡する担当者を確認しましょう。
▶ ※契約をした不動産店とは別の場合もあります。（管理会社など）

▶ 4. 入居する

▶ ポイント7～入居時に室内確認をする

- ▶ ①壁や床、畳などのキズや汚れ。 ※写真を撮っておくと後で原状回復時の証拠になります。
- ▶ ②部屋に付いている設備がきちんと動くか。
- ▶ ③不具合等を発見した時は、**すぐ担当者に連絡して**直してもらいます（網戸の破れとか）。

▶ 5. 入居中の規則

▶ **ポイント8～入居中の留意点**

- ▶ ①家賃等の支払い ※支払いが遅れないように注意しましょう。
- ▶ ②生活ルールの遵守
- ▶ ③生活騒音の注意
- ▶ ④ごみの出し方
- ▶ ⑤台所の掃除 ※こまめに掃除することにより汚れが抑えられます。
- ▶ ⑥浴室・トイレ ※こまめに掃除することにより汚れが抑えられます。
- ▶ ⑦廊下・階段に私物を置かないようにしましょう。
- ▶ ⑧喫煙は、火の後始末を十分に注意しましょう。
- ▶ ⑨勝手に同居してはいけません。
- ▶ ⑩ペットに注意 ※猫の爪とぎ、鳴き声等
- ▶ ⑪長期不在は、担当者に連絡をしましょう。
- ▶ ⑫契約途中の解約は契約書のルールを守りましょう。
- ▶ **※○か月前までの解約申し込みが決まっています。**

▶ 6. 契約が終わるとき

▶ **ポイント9～部屋を明け渡すとき**

- ▶ ①自分で持ち込んだものを移します。
- ▶ ②管理の担当者といっしょに、部屋の様子を確認します。
- ▶ ③キズや汚れなどを確かめます。
- ▶ ④キズなどの原因、理由があればキチンと伝えましょう。
- ▶ ※入居時に撮った写真が証拠になる場合も。

▶ **ポイント10～原状回復**

- ▶ ①原状回復の内容を確認します。 ※契約書に書いてある場合があります。
- ▶ ②納得いかない！自分の責任ではないなど。 ※トラブルが一番多いのが原状回復です。
- ▶ ③賃貸住宅紛争防止条例があります。

▶ **ポイント11～賃貸住宅紛争防止条例とは（入居前の説明で確認しておきます）**

- ▶ ①宅建業者が契約に先立って賃借人に説明することを**義務付け**られたものです。
（書面を交付します）
- ▶ ②説明内容は、原状回復についてです。

▶ **注意！**

- ▶ ※特約として通常**の原状回復義務を超えた義務を課される場合があります。**
- ▶ ※宅建業者対応の相談窓口東京都の場合「**東京都不動産産業課賃貸ホットライン（電話）**」
があります。

今回の格言

「家は借りた方がいいのか買った方がいいのか」

- ▶ ※「家は借りた方がいいのか買った方がいいのか」、これは、永遠のテーマです。
- ▶ このテーマの結論は、それぞれの方が決めることだと思います。
- ▶ ご参考として、こんな言葉もあります。
- ▶ 「本は買って読め、家は借りて住め」
- ▶ 「本は買って読め」は、
- ▶ 本を図書館で借りるなという意味ではないそうです。
- ▶ 本は、一度読んだらおしまいではなく、時間をおいて読み返してみたり、
- ▶ 家に置いておいて必要な時に参考にしたり有用なものなので買った方が良い
- ▶ という意味だそうです。
- ▶ 「家は借りて住め」は、
- ▶ 家は高価なものなので、家にお金を使ってしまうと、ほかに有用（有益）なことに
- ▶ お金が使えなくなる。だから家にお金を使わないで、
- ▶ 自分の有用（有益）なことにお金を使ったほうが良いとの意味だそうです。
- ▶ ※大金が動くことなので、本当に悩ましいテーマです。人生まで考えさせられます。