

失敗しない
アパート選びのポイント



株式会社 東陽宅建

はじめに

これから新転地での新しい生活をひかえておられる皆様にとって、一番最初にやらなくてはならないことで、しかも最も重要なことのひとつにアパート探しあげられることと思います。わたしたちは、そんなあなたのお力に少しでもなれたらと思います。一口にアパートと申しましても実にさまざまな物件がございます。ある程度の予備知識とイメージができていませんか、迷うばかりでなかなか決めることが出来ません。そこで、これからお部屋探しのポイントから契約までの手順を分かりやすく解説していきたいと思います。

内容

- * ご契約の流れ
- * 用語解説
- * お部屋を選ぶときのポイント
- * ご契約の際の注意点
- * ご入居に際しての注意点

具体的な物件の詳しい資料につきましては、(株)東陽宅建 または、
アパート賃貸那須塩原店の窓口にてお尋ねくださいませ。

用語解説

礼金：入居に際して大家さんに支払うお礼のようなもの。
返還にはならない。

敷金：退去時の修繕や家賃の滞納に備えて大家さんが預かるもの。
退去時に畳替えやルームクリーニングなどの費用を差し引いて余れば戻ってくる。場合によっては汚れ具合や破損の状況によっては、
敷金だけでは足りなくなり別途徴収されることもあるので注意！

共益費：共用施設・設備（共用廊下の電気や駐車場の外灯など）の維持管理費として毎月家賃と一緒に支払うもの。

仲介手数料：業者に支払う手数料。このあたりでは家賃の1か月分+消費税が通常。共益費の分は含まれない。

更新手数料：契約更新（通常2年）ごとに発生する費用。このあたりは二分の1ヶ月+消費税のところが多い。

重要事項説明書：契約の前にその物件の権利関係や取引の条件などについて説明された書面。

前家賃：家賃は通常、毎月末日までに翌月分を支払う。月の途中で契約した場合には、その月の日割り計算した家賃と翌月分の家賃が必要となる。

定期借家契約：数ヶ月の短期から数年間の長期まで契約期間が明確に定められており、更新は出来ない。貸主・借主の合意で再契約は出来る。

メゾネット：1つの住居が二層にわたる形式になっている集合住宅で、1階と2階を利用することが出来る。

ご契約の流れ



連帯保証人についてご注意

今回、連帯保証人となられる方は、通常の保証人と違い**催告の抗弁権**と**検索の抗弁権**が一切認められず、**債権者などからの請求・執行は一切回避できないことをご承知おきください。**

催告の抗弁権とは？主たる債務者に請求せずに、保証人に請求してきた場合、保証人は、まず主たる債務者に請求せよと主張できることをいいます。

検索の抗弁権とは？主たる債務者に、執行が容易な財産がある場合は、まずその財産を執行するように主張できることをいいます。

今回保証人となられる方には、この催告の抗弁権と検索の抗弁権がありませんのでご注意ください。

お部屋選びのポイント

お部屋を探す際にポイントとなることは、大きく4つあります。

家賃 間取り 立地 設備 です。

これらの4つの条件がすべて自分の希望通りの物件があればよいわけですが、現実にはなかなかありません。そこで、アパートを探す際にどこで妥協できるかということが最大のポイントとなります。

つまり、「これだけは絶対に譲れない」というのは何か、「これはしかたないな」というのは何かをあらかじめはっきりしておくことが肝心です。

よく、「どこでもいいから」とか「とにかく安いところ」という方がいらっしゃいますが、こういう方はどの物件を見てもピンとこなく、決めることが出来ないのです。

家賃：生活を圧迫しない無理のない設定で（一般には、家賃は収入の3分の1までが目安と言われていますが、他にクレジットやローンのある方はそれも含めて考えたほうがよいでしょう。最近家賃の延滞が増えています。）

間取り：生活に適合した広さと使いやすさを重視（最近は収納スペースが多いアパートも増えていますが、古い物件だと思ったより持ち込む物が多くなることも・・・）

立地：利便性重視か環境重視かを決めておく（通勤通学に便利なほうがよいのか、日常の買い物などに便利なのがよいのか、静かなところで暮らしたいのか・・・等）

設備：最近の建物は防音断熱効果も高く、テレビドアホンや追い炊き機能付のものが多くなってきましたが、古い物件の中にはエアコンも付いていないところもあります。その他にもカードキーかどうかや、駐車場スペースは2台分取れるかどうかなどもチェックが必要です。

これらのことを充分検討し、ある程度イメージを作ってから実際に物件を探すと見つけやすいでしょう。ポイントとしては、希望条件には少し幅を持たせて具体的にしておくということと、譲れる条件と譲れない条件をはっきりさせておくということです。

ご契約に際してのご注意点

ご契約に際しましては、次の点にご注意くださいませ。

- * ご契約の前に入居審査がございますが、これは第3の調査機関に依頼して審査をするもので、場合によってはご入居をおことわりすることもございます。その際の理由、または詳しい内容につきましてはお教えすることができませんのであらかじめご了承くださいませ。
- * ご契約の前に重要事項の説明をよく聞いてください。
- * 契約書の内容は保証人の方と共によく理解してください。
- * 保証人と連帯保証人の違いについてよくご理解ください。

ご契約時に準備していただく書類につきましては次の通りです。

- * ご入居される方全員の住民票（または運転免許証の写し）
- * ご契約者の認印
- * 連帯保証人の印鑑証明書
- * 連帯保証人の実印
- * 契約金（精算書をご覧ください）

ご入居に際してのご注意

電話：新築に限らずアパートによっては、電話の引き込み工事を必要とする場合がございます。その際の工事代金につきましては、ご入居さまのご負担となりますのでご注意ください。（一般に引込工事代金は9,300円・移転工事費は2,100円くらいですがNTTとよく打ち合わせをしてください。）

ガス：ガスについては、ガス会社との直接契約になります。ご入居の際には立会いが必要となります。ガス会社さんによっては、保証金が必要となる場合がございますのでご注意ください。

テレビ：テレビの電波にはUHFとVHFがあり、この地区は矢板中継所管内でUHFです。他のVHF地区で使っていたテレビを持ち込まれる場合には設定を変える必要があります。その際には、当社へご連絡いただければ調整にお伺いいたしますが、調整料が3,000円かかります。

悪臭：入居したばかりのときには、排水口から悪臭がすることがあります。これは水が通っていないなかったために、臭いが逆流しているためで、水道をご使用になりますと1週間ほどで臭いはなくなります。特に、トイレ・洗濯機の排水口・流しは早く水を流し込んでください。

駐車場：ご入居される前には、必ず駐車場をご確認ください。また、持ち込まれるおクルマの車種・ナンバー等を事前にお届けくださいますようお願い申し上げます。

車庫証明：おクルマのご購入などで、車庫証明が必要な場合はお申し付けくださいませ。その際には、新しいおクルマの車種・色などをお知らせください。また、新しい車検証が出来た際にはそのコピーをご持参くださいますようお願い申し上げます。なを、お家賃が未納となっている場合には、車庫の使用承諾は出来ませんのでご注意ください。

排水口のつまり：排水口がつまったとき、トイレに異物を入れてしまったなどの入居者の責に帰す場合には、その修理等に関する費用は、ご入居様のご負担となりますのでご注意ください。（修理費：3,000円～）