



お部屋探しの
POINT

お部屋探し。基礎編

希望条件の決定をしましょう

お部屋探しにおいて、重要な要素は大きく分けると

①予算②設備(物件種類)③立地の3つです。

まず自分の希望条件を決定することが、お部屋探しのスタートです。

予算

生活する上でかかる費用は、住居関連費・食費・書籍代・文具・教材費・交通費・通信費・教養娯楽費等です。住居関連費には家賃・管理費・電気ガス・水道料金・町内会費があります。

一般的に家賃は収入(仕送り・奨学金アルバイト代等)の3分の1程度に抑えることが望ましいとされています。

設備

必要な設備を考え、あらかじめ優先順位をつけておきましょう。

■専有部分

間取りや窓の位置、風通し、キッチンを使い易さ、収納、洗濯機置場等

■共用部分

ゴミ置き場、エントランスやオートロック・鍵など防犯設備やインターネット環境及び駐車場や駐輪場等

立地

一番重要になるのが住居から目的地までの所要時間になります。

乗り換え回数、急行などの停車駅であるか等の確認も必要になります。また、駅までの距離、住居周辺の環境も考える必要があります。たとえば、都市部なのか、田園地帯にあるのかで町並み、環境も変わってきます。

「ここまでは大丈夫」「これはNG」など、基準を決めておきます。

家賃 敷金、礼金 更新料 通勤時間 駅までの時間 防犯性 病院 教育施設
商店(スーパーや薬局、コンビニなど) 遊べる施設 部屋の間取り 収納スペース
日当たり 方位 設備 騒音や階段等の音の響き具合 駐車場や駐輪場
入居可能時期 携帯電話の電波状況 コンセントの数 ドアの開け閉め 窓の具

条件に優先順位を付けて上位3つ当てはまったら合格!というように妥協点を決めましょう。

これだけは確認しておこう!



退去時のことも考える!

退去時に嫌な気持ちにならないように、部屋探しの段階で「ハウスクリーニング代がいくら位かかる?」と聞いておくとういでしょう。

2年契約だから、必ず2年住まなければならないという訳ではありません。契約途中の解約で、違約金が発生するか、確認しておきましょう。

お部屋探しの
POINT

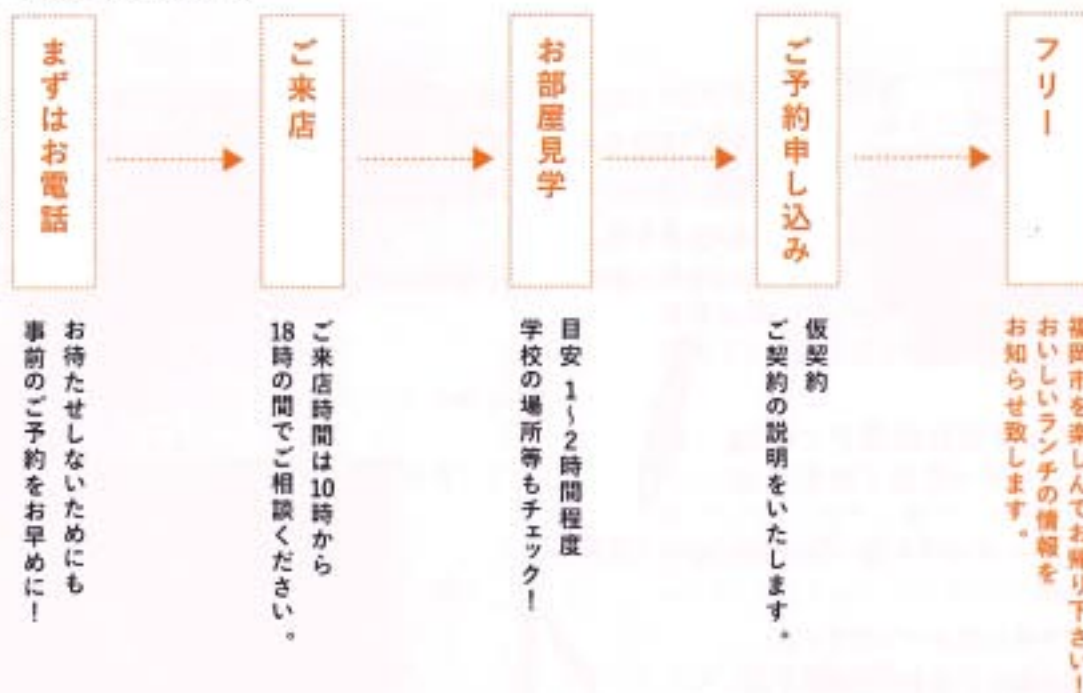
気になる物件が見つかったら

とにかく早めに電話連絡をする!

好条件、好立地の物件が2ヶ月・3ヶ月後もあると思うべからず!



内覧までの流れ



ご来店時に必要なものチェック

- 印鑑(認印) 学生証 合格通知証及び採用通知証
 健康保険証 手付金をご用意ください

※詳細についてはスタッフにご確認ください

遠方の方や忙しくてどうしても
ご来店できない方は。



お客様の条件にあったお部屋をチョイスしてメールやLINEでお部屋情報を送信いたします。
詳しくは当お部屋探しのサポーターまでご連絡を!

部屋サポ
☎092-292-9501



お部屋探しのポイント①

部屋を決める大切な内見

1日に複数件みる場合は最初のほうの物件の記憶は薄くなっています。
カメラで記録しておく判断し易くなるので必ず写真を撮っておこう!



コンセントの位置や携帯の電波の入り具合や床の質感等を含めて、
間取り図からは見えてこないものを見に行くのが内見の役割です。
間取り図がとてよくできていても実際の部屋はイマイチということもよくある話。
しっかりと現地の状況と部屋の内見で見てください。

持っていくと便利な必須アイテム
メジャー・メモ・図面(間取り図)

寸法を測っておいたほうが引っ越しの時に何かと便利です。

- ▶ 部屋の縦横
- ▶ 洗濯機置き場の防水パンのサイズ
- ▶ 洗濯機置き場の水道までの高さ
- ▶ クローゼットの奥行きと高さ(ハンガーポールまでの高さ含む)
- ▶ 冷蔵庫置き場のサイズ
- ▶ 床からカーテンレールまでの高さ



お部屋探してよくある質問

Q. 初期費用を抑える方法はありますか?

A. 「礼金なし」や「仲介手数料なし」、一定期間賃料が無料になる「フリーレント」の物件もあります。契約時に必要な費用を抑えることができますので、ぜひ問合せください。

Q. 家賃以外の費用はどんなものがありますか?

A. 物件によってはエレベーターや建物の共用部分に使われる管理費・共益費、駐車場代、駐輪場代などもありますので確認が必要です。

Q. エアコンは設備ですか?

A. 大半の賃貸物件がエアコン付きになっています。たまに、そのエアコンが残置物となっているケースがあります。

残置物の場合は、壊れても修理はしてくれませんのでお問合せください。

Q. 入居が2ヶ月先だけど物件は押さえることはできる?

A. できません。家賃発生日を遅らせてもらうよう交渉することはできますが、「条件にピッタリでここに決めたい!」という事であれば早めに家賃を払うしかありません。結局早い者勝ちという事になります。

Q. 退去予定の部屋を内覧したいけど。

A. 不動産会社を通して、今住んでいる人に中を見せてもらう事もできますがほとんどの場合断られる事が多いのが実情です。中を見ないで申し込む人が現ればその人が優先となります。



お部屋探しのPOINT

お部屋探しのポイント②

見落としがちなところをチェック!

内見時の部屋チェックで見落としがあったりすると、入居してから後悔することの無いようちゃんとチェックをしよう!



日当たり

「南向きだから大丈夫!」なんて思っていたら大間違いです。
目の前に建物があったりする場合は、かなりの影響を受けます。
窓を空けてしっかり確認しましょう。

部屋の汚れ、傷など

部屋の汚れ、壁紙の汚れ、フローリングの傷などチェックをしましょう。
気になるくらい大きな傷の場合は、修理してくれるか確認をしましょう。

また壁紙が汚い場合は、入居するという条件で張替えをしてくれるケースも多いです。

カビ、結露をチェック

湿気のこもりやすい箇所をチェック!
下駄箱・クローゼット・浴室の近く・トレイの収納部分
特にRC(鉄筋コンクリート造)の物件の場合などは要注意です!

コンセントの位置

テレビのアンテナ線の位置やコンセントの位置も把握しておく引越し計画がスムーズです。
もらった図面に書き込んでいくといいでしょう。
● 壁コンセント2口
● テレビアンテナ線
● 電話線
● 光ファイバー線 等

設備

ウォシュレットの有り無しやエアコンの製造年(エアコンは年々電気代が安くなっている)や給湯器の使い勝手やお風呂の追い炊き機能がついているかどうかを確認します。

ドア、窓を開け閉めしてみる

ドア、窓、クローゼットの扉などがスムーズに動くかどうか確認しましょう。
築年数の古い物件だと、サッシが古くなっていて窓を開けるのが大変な場合もあります。
動きが悪い場合は、入居するまでに修理をしてくれるのか、確認を取りましょう。

部屋サボからのアドバイス!

お客様がトラブルや不快な思いをしないために!

女性の方は防犯を考えた部屋探しをしましょう!

最近ではピッキングや強盗やいろいろな犯罪も心配な時代になってきました。女性の場合、「のぞき」「ストーカー」「下着泥棒」の被害にあわないためにも、特に1階はお勧めしません。
オートロックやテレビ付きインターフォンがお勧めですがこれが付いている物件というのは家賃も高くなります。安心をお金で買うという割り切りも必要になります。

内覧に来られる時は午前中に。

基本的に部屋には電気が無く日中の明かりで部屋の中を見ます。冬場の午後からになると部屋の汚れや設備の具合を確認するのが難しくなります。

契約書はきちんと目を通すように。

短時間で部屋を決めないといけないこともありますが決して契約書を読むことも無くハンコを押す、ということが無いようにしましょう。余裕をもって契約を交わすことをお勧めします。分からない事や疑問を持ったらず必ず尋ねるようにしましょう。

生活環境を把握することをお勧めします。

住んでみないと分からない事もありますが隣人の騒音や住人以外の人の出入り、ゴミ出しの仕方、共用部の掃除、深夜営業のネオンや臭い、カラオケの音、など以前にもトラブルがあったかどうか等、状況を把握するのも大事なお部屋探しの決め手になります。

知らなかった!? 物件状況の事実

いい物件ほどライバルも多い!?

条件が良い物件は、自分たちだけではなくライバルたちにとっても気になっていることが多いものです。いい物件ほど決まるのが早いのです。

専門学校

9月 ● **物件状況** ◎ 敷金0円礼金0円等好条件あり!
優良物件多数あり!! 条件面や好立地でセキュリティ面がしっかりしている物件が余裕で確保できます。

10月 ● **物件状況** ○ 部屋の引き合いが頻繁になる時期です。
「敷金0円」でも礼金1カ月の物件出現。
駅に近い物件から決まっていきます。

11月 ● **物件状況** ▲ 物件申込みの繁忙期に入ります。
家賃が高騰 (3,000 ~ 5,000円UP) していきます。
「敷金0円」でも礼金2カ月の物件出現!

合格発表開始 **この時期より物件状況が変わってきます**

12月 ● **物件状況** ● 敷金1カ月、礼金1カ月が必要。
まだ探せば良い物件も残っていますが引越し屋さんや運送業の繁忙期のために家賃以外での出費も重みます。

1月 ● **物件状況** ▲ 高家賃、敷金2カ月、礼金1カ月が必要。
好条件や好立地などの物件が少なくなるために立地環境の悪さやセキュリティ面が不安な物件が残っていきます。

2月 ● **物件状況** × 希望の家賃、環境等の選択はほぼ不可。
この時期に入ると社会人の転職などもあり物件自体が減るために物件状況は悪くなります。内覧もできない可能性があります。

進路決定



条件に合う物件は必ず、写メを撮り記録しておくこと!
後から出た物件と比較し易くなります。



家賃とは別途にかかる費用

契約時にきちんと把握しておくこと

ご契約時には家賃以外に敷金や礼金、火災保険、鍵交換、仲介手数料等が必要になります。物件ごとに異なりますので、その都度ご相談、ご確認下さい。



時期によってこれだけ違う経費

賃料40,000円 共益費3,000円/月の場合

敷金	0円	同じ物件でも時期によってはこんなに差が:	敷金 家賃1ヵ月	40,000円
礼金	0円		礼金 家賃1ヵ月	40,000円
前家賃	40,000円		前家賃	40,000円
管理費	3,000円		管理費	3,000円
仲介手数料	43,200円		仲介手数料	43,200円
保証会社	21,500円		保証会社	21,500円
鍵交換費用	19,440円		鍵交換費用	19,440円
火災保険	15,000円		火災保険	15,000円
諸経費	10,800円		諸経費	10,800円
合計	152,940円		合計	232,940円

その差はなんと **80,000円**

部屋サポでは初期費用が10万円以下の物件もありますのでお気軽にご相談ください!