

お部屋探しは、大学生協へ!

～アパート・マンション&学生会館選び、成功への道～



大学生協事業連合東京地区の
住まい探し

インターネット **「お部屋発見」**
ご利用ください

住まい探しは事前の情報収集が大切。インターネットで家賃の相場をしらべておきましょう。大学生協提携の不動産会社・学生会館のホームページ、大学生協事業連合東京地区加盟大学生協のホームページとリンクしています。どうぞご利用ください。

<https://univ-room.jp>

お部屋探し、ここがポイント!

1. 質問は下見の時に

貴方にとって大切な事を、契約手続きが進んだ段階で質問して、答えが「できません」だったらどうしましょう。その時点から別の部屋を探す時間が掛かります。いい部屋は残っていないかもしれません。余計な費用が必要な場合もあります。下見の時に聞き忘れた事はなるべく早く問い合わせてください。

2. 高い安いは家賃以外の費用も含めて比較してください

最近は共益費・管理費が高い物件が増えています。またケーブルテレビやインターネット回線の使用料が別途必要な物件もあります。家賃以外の費用が月に5000円を超える場合もあるので、家賃だけで比較しないようにお願いします。

3. 女性のひとり暮らしは慎重にお部屋選びを

夜の街の様子は実際に見てみないとわかりません。時間に余裕があれば親子で夜間に歩いてみる、同じ大学の先輩に聞いてみるなども方法です。

4. 部屋の広さは面積で比較。帖数は参考程度に

お部屋の広さを表す場合に6帖とか8帖といった量の枚数(洋室では畳の枚数に換算)を使う場合がありますが、畳の大きさは何種類もあり統一ではありません。面積(m²)で比較してください。カーペットを購入する場合はお部屋の縦横の長さを測って下さい。@帖用と表示された物を購入したのに、小さかった・大きかったというトラブルが実際にあります。

5. 徒歩1分=分速80m

駅から徒歩何分と表示してある場合は1分間に歩く速度を80mで計算してあります。分速80mは時速4.8kmですので早歩きです。駅からの場合、改札口ではなく出口からの距離で表示しています。大きな駅だと出口から改札口まで数分かかる場合もあります。

6. 退去時の必要費用の概算を下見の時に確認

退去時の費用を事前に確定する事は困難ですが、ハウスクリーニング費用や鍵の交換費用※など固定的にかかる費用の概算は聞くことができます。時にこれらの費用が数万円に及び、退去時にトラブルになる事例があります。契約書には、これら固定的費用の金額は記載されない場合が多いので、概算は聞いておいてください。
※鍵の交換費用は入居時に必要となる場合もあります。

7. 大学までの交通費も重要なチェック項目

最近では通学定期の金額も、利用する鉄道会社のホームページで検索できるようになりました。都心の大学では、大学周辺の家賃が高いため、郊外にアパートを借りて電車で通学する方もいらっしゃいます。交通費も結構な出費ですので住まい選びの重要なチェック項目です。「バス+鉄道」「JR+私鉄」など異なる交通機関や異なる会社の乗継は割高です。同じ会社の同じ交通機関で済むと経済的です。



お部屋探しの重要ポイント

! お部屋は現地を見てから決めましょう。

* WEBの場合は、360°画像がストリートビューオンライン内見など活用しましょう



1 申込金は返金の確認をしてから預けてください!

申込金を預ける場合があります。申込金は契約が成立すれば初期費用に充当し、契約不成立の場合は返金されるのが一般的です。

*必ず「預かり証」を受け取ってください。
*キャンセルした場合、どの時点までなら返金されるのか、申込金を預ける前に確認してください。

よくあるトラブル

「貸主がOKしたら、その時点で申込金が手付金に変わるのでキャンセルしても返金できない」というトラブルが時々あります。一般的な住居用物件を不動産会社を通して契約する場合、賃貸借契約の成立前なら申込金は返金されることになっています。お金を支払う場合は「解約・返金」の確認は必須です。
*このトラブルは、不動産会社を通さずに、入居者が家主・貸主と直接契約する場合に特に多いです。



上手なお部屋探しはこのステップで!



電話で問い合わせ

まずは、電話やメールなどでお部屋の状況を確認しよう。生協のパンフ・インターネットで見たとってください。

オンライン内見も活用しよう

最近はWEB上で内見できるところも増えてきています。希望の条件などがあれば伝えておこう。訪問する際は紹介状を忘れずに。

周りの環境もしっかり確認

お部屋の中だけでなく、周りの環境もお部屋探しには重要なポイント。気に入った物件があれば、周りの商業施設なども確認しておこう。

いよいよ申し込み・契約 いろいろ比較したらお申込を! 契約= お金を払うということです。

最近はWEB上で内見できるところも増えてきています。希望の条件などがあれば伝えておこう。訪問する際は紹介状を忘れずに。

下見の予約をおすすめします

可能であれば平日の下見をおすすめします。下見は思ったよりも時間がかかるので、1日スケジュールを空けておいた方が安心です。

近年は「WEB内見」も充実していますので、状況に合わせて相談してみましょう。

※下見の時は遠慮せず質問を。特にお金に関する事項、解約に関する事、禁止事項は下見の時に質問してください。
※入居中の方がいらっしゃる場合は部屋の中は見られません。入居する予定の部屋と同等の別の部屋の見学で代用する場合があります。

2 入居審査

最近は信販会社やクレジット会社と提携した家賃保証会社を利用するケースが多く、金融機関と同等の審査が行われる場合があります。

【家賃保証会社】

最近は学生さんに部屋を貸す場合でも、連帯保証人(親御様)ではなく家賃保証会社を使う不動産会社・貸主があります。不動産会社・貸主によって、家賃保証会社の利用が必須の場合と、連帯保証人でもいい場合があるので下見の時に確認してください。
*家賃保証会社は信販会社と提携しているため、審査内容は金融機関とほぼ同等です。
*家賃保証会社のクレジットカードの作成が必須条件となっている場合もあります。
*家賃保証会社を使う場合、保証料として家賃の半月~1ヶ月分が借主(入居者)の負担となる場合があります。

3 重要事項説明、契約、初期費用の支払い。 契約したら「キャンセル」は原則不可です!!

契約が成立すると「キャンセル」は原則として出来ません。解約は契約書に定められた方法で行うことになりますが、契約直後に解約した場合でも、敷金以外はほとんど返金されません。追加でお金を支払う場合も想定されます。

●必要書類・情報を揃えましょう

必要書類・情報は不動産会社(家主)・学生会館によって異なるので早めに確認して用意してください。

●確認のポイント

*お金に関する事:家賃の発生日、支払い方法、家賃以外に必要な費用、退去時の費用、解約費用、更新費用など
*禁止事項:バイク駐車禁止または有料、ペット禁止など
*可能であれば正式契約の前に書類を受けとって通読されることをおすすめします。重要事項説明では宅地建物取引主任者からいろいろ説明されます。集中して聞きましょう。「下見の時の説明と重要事項説明書の記載内容が違う」というトラブルが時々あります。口頭で説明のあった事も記載してもらおうと後々のトラブルを防げます。

●初期費用の支払い

契約時に支払う費用を初期費用といいます。初期費用の支払いは前払い、契約と同時に、契約後など物件により異なります。
敷金+礼金+家賃(前払い)+管理費+共益費+仲介手数料=家賃の6ヶ月分が目安です。
*申込金を預けている場合は初期費用に充当されます。
*貸主指定の火災保険を使う場合は、初期費用支払い時に火災保険の代金も支払います。

契約に必要な書類・情報は早めに用意! 入手に時間がかかる物もあります。

【入居者が学生の場合の例】

*不動産会社(家主)・学生会館によって必要な物は異なります。確認してから用意してください。
●印鑑、印鑑証明、引越し前の住民票(入居者全員)
●入居者の合格通知または学生証
●連帯保証人の源泉徴収票または納税証明書等(勤務先や勤続年数等が必要な場合もあります)

【家賃が口座引落しの場合】

金融機関名、支店名、口座番号、口座名義人名、金融機関届け出印等が必要となります。
*口座引落しの手続きは契約後に行う場合もあります。

4 退去時の費用、ハウスクリーニング費用などの概算を確認!

賃貸物件のトラブルは退去時の費用負担に関してが最も多いです。特にハウスクリーニング費用やカギの交換費用の金額を確認せず契約し、退去時点で金額を聞いてトラブルになる事例が多いです。入居時点では金額を確定させるのは困難ですが概算は聞いておきましょう。

*無断で部屋を改造した、ゴミ部屋と化し臭いが消えないなど入居者に非がある場合は当然費用を負担しなくてはなりません。

初期費用
火災保険

【敷金(しきぎん)】貸主に預けておく保証金的一种です。退去時に返還されますが、家賃の未払いや部屋を破損させたような場合に差し引かれます。

*退去時に敷金から一定額を差し引く特約をする場合があります。

【礼金(れいきん)】契約時に貸主に支払います。昔は「礼金で畳替え」という習慣もありましたが最近はいはつきりしません。

*礼金は退去しても戻ってきません。

【管理費・共益費】共用部分の管理に使われる費用です。

【仲介手数料】不動産会社に支払う手数料です。家賃の半月~1ヶ月分が相場です。

【火災保険】貸主指定の火災保険に加入しなければならない場合