

部屋を見るときここをチェック

新入生センターの「アパート情報コーナー」をご利用になると、家主さんや不動産業者さんに現地を案内してもらい、部屋を見せてもらうことになっています。しかし実際に部屋を見せてもらっても、一体どこを見たらいいのかわかりにくいです。また、物件見学の際によく確認しなかったためトラブルになってしまうこともあるので、以下の注意事項をよく読んでおきましょう。

部屋探しのチェックリスト

環境

- 坂など地図上でわかりにくい起伏のチェック
- 大学までのルート、近くにコンビニなどがあるか
- 隣のアパートとの距離
- 線路や道路などの騒音の原因になるものは周りにないか

建物

- 建物のいたみ具合
- 窓の数と日当たり、風通し
- ベランダの方向
- ドアロックやチェーンロック、戸口の幅
- ガスは都市ガスかプロパンか、ガスレンジはついてるか
- 屋根のある自転車置き場があるか

台所

- 台所の広さ
- バス・トイレのタイプ
- 洗濯機をおくスペースはあるか
- 食器棚を置くようなら、その分のスペースがあるか
- 台所収納があるか
- 換気扇の大きさ

室内

- コンセントの位置、電気容量
- TVアンテナ端子の位置
- 電話モジュラージャックの位置
- 収納スペース
- いつから入居できるか
- 携帯電話の電波は入るか

環境

建物の立地は重要ポイントのひとつ！ 大学周辺は坂が多いため、地図上ではわかりにくい起伏も考慮に入れ実際に大学まで通うルートをチェックできるとよいでしょう。

また近くにコンビニなどがあるとよいでしょう。その点も大家さんに聞いてみましょう。

建物

外見から判断できる点としては、建物のいたみ具合や隣接する建物が日当たりや風通しの妨げにならないかどうかを見ておくといよいでしょう。

大家さんから実際に入居可能な部屋の場所を聞いて、外見から一通り眺めておくことも大切です。

玄関

大学生になって新たにひとり暮らしを始める人が多いかと思えます。学生アパートには新聞屋さん、郵便屋さん、宅配便など意外とたくさんの訪問者がいるものです。特に女性の場合はドアロックがしっかりしているか、チェーンロックやのぞき窓はついてるかなどをチェックしておくといよいかもかもしれません。また、大きな机やタンスなどを持ってこようと思っている人は戸口の幅のチェックを忘れずに。

台所

台所ではガスレンジがあらかじめ設置されている場合もありますが、自分で用意するのが一般的です。自分で持ってくる場合は「都市ガス」「プロパンガス」のガス種別に注意しなくてはなりません。また台所でもお湯が使えると非常によいでしょう。

バス・トイレ

浴室とトイレは別々になっているのが望ましいのですが、中には一体のタイプもあります。浴室では蛇口からお湯がでるタイプと風呂釜式のものがありますがどちらも長一短があるのでよく考えましょう。

室内

ひとり暮らしにはTVとインターネットは必需品です。端子の位置、コンセントの位置は必ず確認しましょう。TVのアンテナ端子がなければ室内アンテナを用意しなければなりません。

部屋に電話の回線の口がついているかを確認して、生協でインターネットの手続きをしてください。開通するまでに時間がかかりますので手続きは早めに行ってください。カーテンもぜひほしいので、サイズをチェックしておくべきでしょう。

最初は質素なひとり暮らしもだんだん物が増えると思います。そんなときのことを考えて収納スペースは十分あるほうがよいでしょう。

いよいよ契約！ここがポイント

契約時のチェックリスト

- いつから入居できるか
- 家賃の支払い方法はどうか
- 家賃の支払期限はいつまでか
- 解約時の予告期間はどのくらいか
- 特約事項は何かがあるか

☆後でトラブルにならないように、契約書はしっかり読んで、大切に保管しましょう。わからないことがあったら遠慮せずに大家さんや不動産屋さん尋ねましょう。わからないことをそのままにすることはとても危険で、トラブルの原因になります。

☆契約期間内の家賃の値上げなどの条件の変更は入居者と家主との協議がない限りありません。

How Much?

◆敷金

入居中に、畳や部屋の設備が破損した際、この敷金でおぎないます。したがって敷金は入居時に家主が入居者から預かるお金です。通常は家賃の1か月分が相場になっています。(敷金を預からない場合もあります。)

◆礼金・権利金

入居を補償する意味で、入居者が家主に支払う報酬です。転居時には戻りません。(礼金・権利金の有無は家主の意思で決まります。)

◆手数料

不動産業者が個々の物件について詳しい説明を行い、法律と慣例にもとづいて入居者と家主の契約に立ち会います。また、入居後は入居者のアパートに関する相談などに対してアドバイスします。手数料はこれらに対して支払う報酬です。

■契約期間

通常は1年契約。引き続き次年度も住みたかったらその旨を大家さんに伝えましょう。

■契約の解除

契約書を見てください。この例ですと、2ヶ月前までに不動産業者(または家主さん)に部屋をでることを知らせる必要があります。そうでない場合は2か月分の家賃を払わなければなりません。一部には「契約を解除する場合、残された契約期間の家賃全額を払うこと」という意味の特約事項が記述されているものもあるようです。契約するときはしっかりと契約書の内容を確認するようにしましょう。

■特約事項

契約書の1番最後に記されていることが多く、具体的な注意事項が記載されています。例としては「ペットの飼育の禁止」などです。

■修繕

大家さんの人柄にもよりますが、困ったことがあったらまず大家さんが不動産業者さんに相談するのがよいでしょう。通常の使用による老朽化は大家さんが修繕しますが、自分の不注意で壊したものは自分で修繕しなければなりません。

不動産賃貸借契約書

所在地 新潟市五十二番地の町8050番地 虹アパート1号室
 木造 第二階 建1棟 (造作付)
 二階 畳 6畳45 ㎡
 " " " " " ㎡ 計一室 17 ㎡
 " " " " " ㎡

賃貸借料 毎月 一金 30,000 円也
 敷金 一金 30,000 円也
 保証金・権利金 一金 円也

所有者(貸主) 新潟太郎 を甲とし(借主) 新大直行 を乙として前記賃料等を以て賃貸借をしたので下記の条項を双方承諾の上本契約を締結する。

- 第1条 賃貸借期間は平成18年4月1日より平成19年3月31日までとする。但し期間満了前に、甲乙合意の上更新することができる。
- 第2条 甲は本物件を平成18年4月1日乙に引渡すものとする。
- 第3条 賃料は前納とし、その支払方法は、当月分を前月末日迄に甲方に持参又は指定する場所へ支払うものとする。
- 第4条 乙は本物件を 居宅 用として使用するものとする。尚入居者は / 名とする。
- 第5条 乙が下記各項目に該当した場合、甲は何等の催告を要せずして、本契約を解除することができる。
 (1) 賃料を / 回以上滞納したとき。
 (2) 甲の文書による承諾なくして本物件を第三者に転貸又は譲渡し、或は使用目的を変更しようとしたとき。
 (3) 無断で他人を同居せしめたとき、或は増改築、構造変更等を行うとしたとき。
- 第6条 乙は本契約を解約するときは、必ず2ヶ月前に甲に予告するものとする。但し乙は予告期間における賃料相当額を甲に支払うことにより予告に代えることができる。
- 第7条 電気・ガス・水道・その他町内会費等は、賃料と別に乙が負担するものとする。
- 第8条 乙が故意及び過失によって建物に損害を与えたときは、その損害賠償の責を負うものとする。
- 第9条 甲は乙に対し敷金又は保証金を、契約解除の日より老月以内、利息を附さず返金するものとする。
- 第10条 乙は善良なる管理のもと当該物件内で、危険若しくは近隣の迷惑となる行為は一切してはならない。もしこれに反したときは、甲は乙に警告し尚従わないときは、通告の上本契約を解除することができる。

- 第11条 乙が甲に何等の通告なく自己の動産を引払い過去したときは、その質借権を放棄したものと見なし、本契約を解約したものとす。
- 第12条 本契約の期間満了又は解約をした場合、乙は必要費・有益費・立退料・移転料その他の金銭は請求をしないものとする。

上記確實に履行することを誓約し後日のため、本契約書式通を作成し記名捺印の上甲乙各通を保有する。

平成18年3月15日

甲(貸主) 住所 新潟市旭町1-1-1
 氏名 新潟太郎 印
 住所 新潟県長岡市上川町2丁目1番11号
 乙(借主) 氏名 新大直行 印
 住所 新潟県長岡市上川町2丁目1番11号
 連帯保証人 氏名 新大信一 印
 仲介業者 住所 新潟県新潟市五十二番地の町8050番地
 免許番号() 氏名 五十嵐不動産 印
 取引主任者 住所 新潟県新潟市五十二番地の町8050番地
 登録番号() 氏名 五十嵐信男 印
 印
 仲介業者 住所
 免許番号() 氏名 印
 取引主任者 住所
 登録番号() 氏名 印
 印

特約事項 1. 犬猫等ペット類飼育の禁止
2. 冬期間の凍結による破損は借主の費用と責任で修理工事。