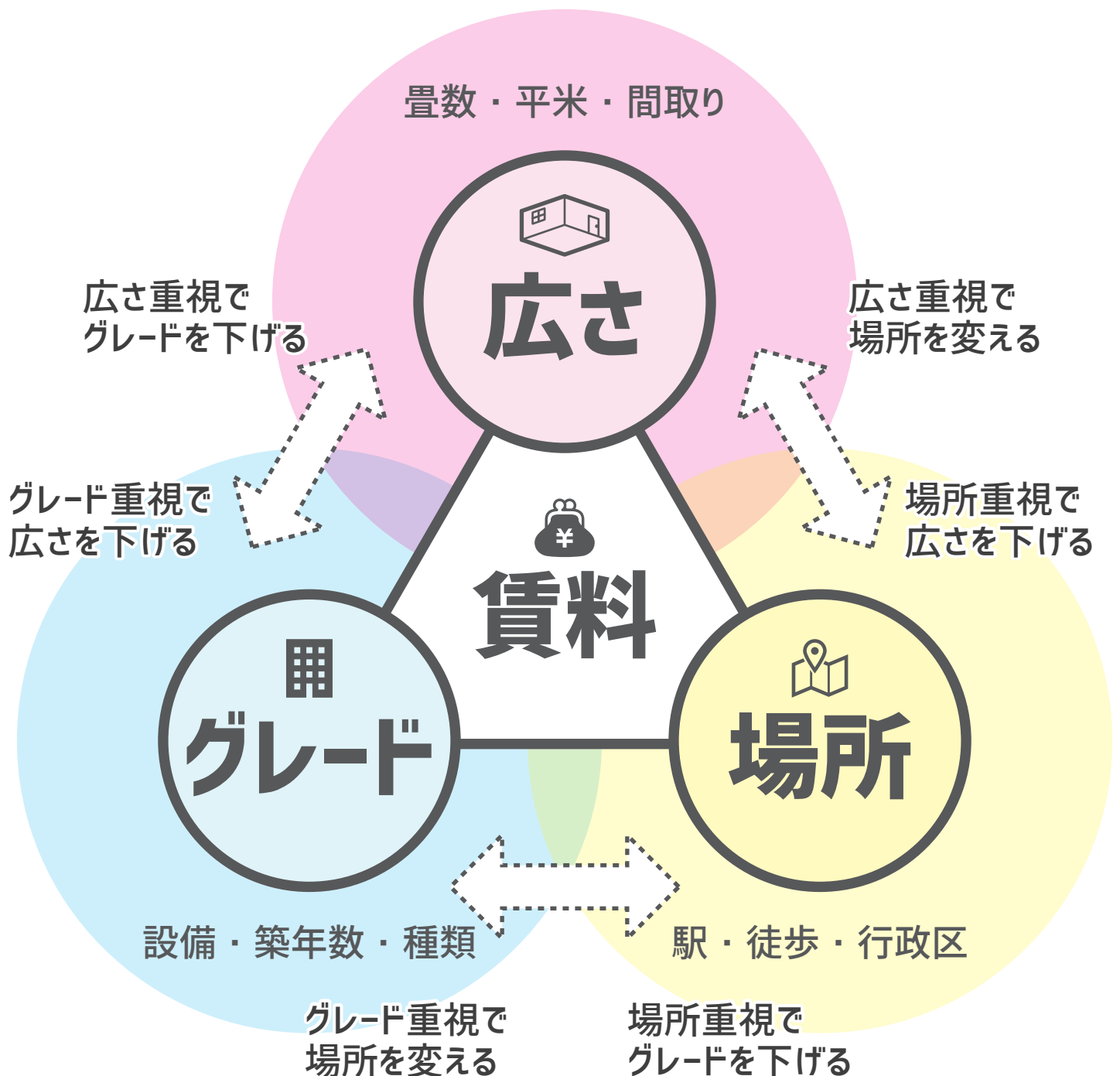


物件選び 3つのポイント

希望条件の順位付け



3点のバランスで賃料（相場）が決まる



アパート・マンションの特徴

一般賃貸物件といえばアパート・賃貸マンション

Apart アパート



アパートとは不動産業界の通称として、構造的な区分からは木造・軽量鉄骨造・プレハブ造で建築された建築物を指します。アパート (apart) は英語の「アパートメント (apartment)」を元にした和製英語です。2〜3 階建ての小規模・低層が多く、階数は木造、軽量鉄骨造の構造上の制限により 2 階建てが多くなります。



築年数の古いタイプです。部屋が和室であることも少なくなく、設備も年季を感じます。その反面、家賃は安くおさえることができます。



一般的な木造のアパートです。フローリングやクッションフロアのものが主流です。



軽量鉄骨造のアパートです。外観や内装は木造のアパートと似ていますが柱や梁などの主要構造部に鉄骨が使われています。



住宅メーカーが建築したアパートです。メーカーによって外観や内装のデザインに特徴が見られます。

Mansion マンション



マンションとは鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、ALC 造、もしくはその他の構造で建築されたものを指します。アパート同様にマンション (mansion) も和製英語です。語源である英語では豪邸などの意味で用いられることが多く、共同住宅の意味はほとんどありません。昭和 30 年代初め頃から不動産業者が高級感をイメージするために「マンション」と銘打って売り出したことに由来します。



鉄骨造のタイプです。軽量鉄骨造と比較して厚い部材を使用しているため、耐震性に優れています。



ALC 造のマンションです。ALC とは軽量気泡コンクリートのことで、断熱性や耐火性に優れている構造です。



鉄筋とコンクリートを組み合わせて強度を増した、鉄筋コンクリート構造で耐久、耐火、耐水に富んでいます。



建築費用が高いため、分譲マンションなどの戸数の多い物件であることが多い、鉄骨鉄筋コンクリート造です。

浴室 - Bathroom -



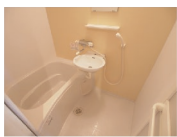
1990 年以降に建築された物件ではユニットバスタイプが主流です。ユニットバスは工場であらかじめ天井・浴槽・床・壁などを成型し、現場でそれらを組み立てます。



【バランス釜】
浴槽の横に風呂釜があって、直接お湯を沸かすタイプです。昭和の終わり頃までよく使われていました。



【3 点ユニットバス】
浴槽・トイレ・洗面台がひとつになったタイプです。水回りの掃除が簡単にできるのがポイントです。



【2 点ユニットバス】
浴槽とトイレが別々で、洗面台とセットになっているタイプです。トイレと浴室を分けて生活したい方にオススメです。



【ユニットバス】
浴槽のみのタイプです。完全な浴室スペースとなっているため、洗い場が広く快適です。

洗面台 - Washstand -



不動産業界では浴室以外の場所にある洗面台のことを「独立洗面台」と呼びます。様々な種類があり、鏡の裏が収納として使用できるタイプのものや、デザイン性重視のものもあります。



【スタンダード】
収納がない簡易的な洗面台です。築年数の古い物件ではこのタイプが付いていることがあります。



【シャンプードレッサー付】
ノズル部が伸び、洗髪用のハンドシャワーとして使う「シャンプードレッサー」が付いているタイプは特に女性の方々に人気です。



【デザイナーズタイプ】
機能性よりもデザイン性を重要視したタイプです。デザイナーズマンションなどの、お洒落な物件に多く見られます。



【サニタリールーム】
洗面台とトイレが同室にある洗面脱衣所はサニタリールームと呼ばれています。

トイレ - Lavatory -



現在はほぼ全ての物件が洋式便器を採用しています。最新のものになると、デザインやエコに配慮して、タンク一体型となっているものがあります。



【和式】
築年数の古いアパートなどで見かけることがあります。きわめて稀な設備となっています。



【洋式】
最も設置数の多いタイプです。



【洋式（暖房便座機能付）】
便座部分が暖まる機能が備わっているため、冬の寒い時期には重宝します。



【洋式（温水洗浄機能付）】
温水洗浄機能が付いているタイプです。「ウォシュレット」や「シャワートイレ」という商品名で広く知られています。

キッチン - Kitchen -



昭和 50 年代以降システムキッチンが普及し続け、現在に至ります。システムキッチンとは共通な色や寸法の各種ユニットを組み合わせ一体としたキッチンのことです。



【電気コンロ】
電熱線が発熱することにより機能するコンロです。



【ガスコンロ設置可】
シンクと繋がってガスコンロなどが置ける土台が付いているタイプです。



【システムキッチン（ガス）】
ガスコンロが 2 口付いたタイプのシステムキッチン。

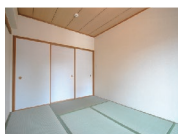


【システムキッチン（IH）】
ガスや火を使用せず、電力のみで動作する電磁調理器です。IH に対応した鍋や、フライパンが必要になります。

床材 - Floor Material -



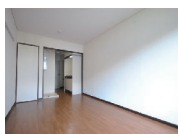
主に住宅に使用されている床材はフローリング・畳・カーペット・クッションフロアなどが代表的なものとなっています。



【畳】
築年数の古い物件に見られます。クッション性が高く、吸放湿機能もあり、リラックスするのに適した素材です。



【カーペット】
吸音性・防音性があることと、滑りにくい素材のため、転倒などの危険を減らすことができます。



【クッションフロア】
見た目はフローリングに似たものが多く、表面には厚手のビニールで裏には緩衝材が付いていて水に強いので使い勝手が良いです。



【フローリング】
木材のため、断熱効果や通気性が良く、温度を一定に保つ力があります。掃除がしやすいのも魅力のひとつです。

収納 - Storage -



洋室にはクローゼット、和室には押入が付いていることが標準です。間取り図の表記で、Clo、Sto などと表記されることがあります。



【押入れ】
押入は畳 1 枚～1.5 枚分の広さであることが多く、奥行きもあり収納力があります。



【クローゼット（小型）】
ハンガーパイプが標準で付いていることが一般的です。小型タイプは片側の折れ戸タイプが多く見られます。



【クローゼット（大型）】
大型タイプは両側の折れ戸タイプや引き戸タイプが大半です。



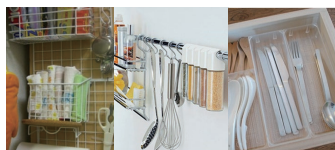
【ウォークインクローゼット】
文字通り、人がその中に入り収納の出し入れができる程度の広さのある収納スペースのことです。WIC と省略されることがあります。

下見チェックポイント



洗濯機置場の場所・サイズはどうか

室内・バルコニー・玄関のどこにあるか
防水パンがあるかどうか横幅・奥行きを測って
サイズに合った洗濯機を選びましょう。
洗濯機を買う際に排水溝の位置をよく聞かれる
のでチェックしましょう！



食器収納がどれくらいあるか

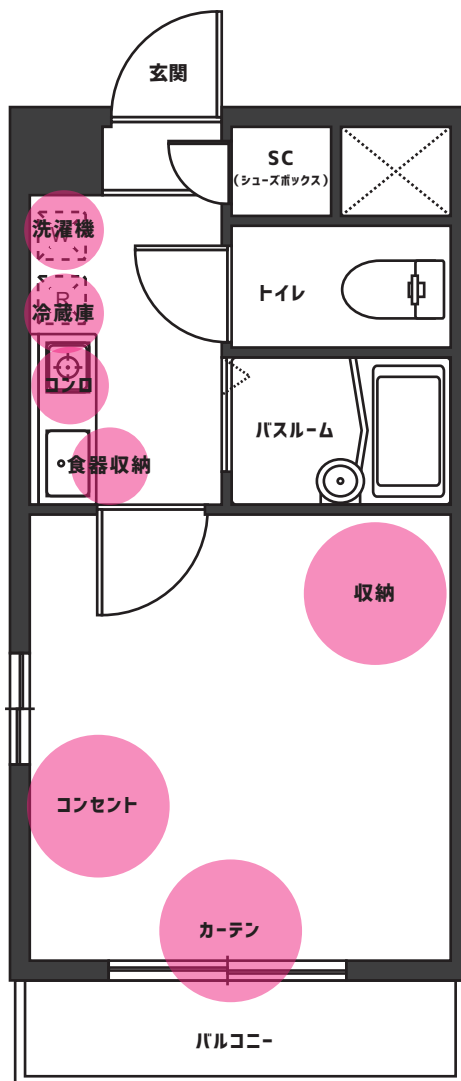
ワンルームのキッチンコンパクトなので
1人分の食器が納まる程度です。
大きさに合わせて便利グッズを使って工夫する
と良いです。



コンセント・テレビと 電話ジャックの数と位置

ジャックの位置によって使いやすい
家具家電の配置を考えましょう。
延長コードなどを活用するのもオススメです！

一般的な1Kのお部屋



コンロは備え付けか 新規で設置をするものか

コンロを自分で設置する場合は
横幅・奥行きを測って自分のお気に入りの
コンロを選びましょう！



冷蔵庫の場所・サイズはどうか

横幅・奥行き・高さを測りましょう！
冷蔵庫の上にレンジなどを置くとスペースが
有効に使えます！



収納はあるか

ハンガーパイプがあるタイプか棚になっている
タイプか自分の持ち物に合った収納の仕方
を考えましょう。
ハンガーパイプがない場合のオススメグッズは
つっぱり棒！カラーBOXを使うのもコツです！

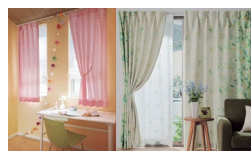
お部屋の内見の ポイントを 教えちゃいます！



靴下など履くことをおすすめしています！



メジャーを持っていき、採寸しましょう！
カメラ・スマートフォンでお部屋の内装や
外観などを撮影しましょう！



カーテンについて

カーテンレールの横幅・床からの高さを
測ってお気に入りの柄を選びましょう！

採寸表

物件名		号室	
-----	--	----	--

番号	採寸箇所（単位 mm）	縦（長さ・高さ）	横（幅）	奥行
例	カーテン	1850mm	1650mm	-
01		mm	mm	mm
02		mm	mm	mm
03		mm	mm	mm
04		mm	mm	mm
05		mm	mm	mm
06		mm	mm	mm
07		mm	mm	mm
08		mm	mm	mm
09		mm	mm	mm
10		mm	mm	mm
11		mm	mm	mm
12		mm	mm	mm
13		mm	mm	mm
14		mm	mm	mm
15		mm	mm	mm
16		mm	mm	mm
17		mm	mm	mm
18		mm	mm	mm
19		mm	mm	mm
20		mm	mm	mm

照明器具		エアコン	設 備 残置物
シャワートイレ		駐車場・駐輪場	
インターネット環境			

確認事項

初期費用の試算



家賃 70,000 円
管理費 5,000 円の
お部屋の場合

※注意事項

- ・前家賃に関しては、賃料発生日によって日割り計算になる場合もございます。
(日割りの場合は、賃料 ÷ 総日数 × 入居日数)
 - ・保険 / 鍵交換代 / 24 時間サポート / 抗菌・消臭はお部屋によって金額が変わる場合もございます。
 - ・保証会社ご利用の場合、金額は保証会社によって異なりますのでご確認ください。
※一般的には賃料の 0.5 ～ 1 ヶ月分です。
- 上記は個人で直接契約した場合の例です。

試算 (例)

前家賃	70,000 円
管理費	5,000 円
敷金 (1 ヶ月)	70,000 円
礼金 (1 ヶ月)	70,000 円
火災保険料	20,000 円
保証会社費用	70,000 円
鍵交換代 (税込)	16,500 円
仲介手数料 (税込)	77,000 円
24 時間サポート (税込)	16,500 円
消臭・抗菌 (税込)	18,000 円
合計	433,000 円

不動産賃貸契約用語集

初期費用

契約時にかかる費用。礼金、敷金、仲介手数料、前家賃、火災保険料、引っ越し費用などで、一般的には「家賃の約 6 ヶ月分」が目安といわれています。上記の試算例をご参照下さい。

敷金

大家さんの預かり金。通常は家賃の 1 ～ 2 ヶ月分を契約時に預けます。退去時には原状回復費を差し引いた額を返還してくれますが、返還額にまつわるトラブルが多いので、契約時には特約内容を確認しましょう。敷引など返還されない敷金もあります。

保証金

関西地区など一部地域で使われていて、家賃を担保する意味で家主に預けている金銭のこと。家賃を滞納した場合や退去時の原状回復費に充てられます。関西での保証金は、家賃の 1 ～ 2 ヶ月が基本です。

礼金

契約時に大家さんに謝礼として支払うお金で、家賃の 1 ～ 2 ヶ月分を請求されることが多いです。敷金と違い、退去時も返還されません。

前家賃

入居前でも契約開始日以降は賃料が発生します。契約開始日から次の家賃支払日までの家賃を日割りで先払いします。

管理費

賃料以外に建物の維持管理、設備のメンテナンス等にかかる費用負担のこと。共益費と呼ばれることも。一般的にエレベーターなどメンテナンス費用がかかる設備の多いマンションのほうが、アパートよりも高いことが多いです。アパートで数千円以内、マンションだと数千円から 1 万円以上が目安となります。

保証会社

連帯保証人を代行する会社で、所定の保証料を支払い、利用します。連帯保証人が高齢であったり、収入が少ないなどの理由で連帯保証人が立てられないなどの際に利用する事が多いですが、管理会社によっては保証会社の加入が必須の場合もあります。

火災保険

契約期間中の火災、水漏れを対象にした保険のこと。

連帯保証人

借りた人に何かあったときに代わって賃料を支払う責任・能力がある人のこと。賃貸契約ではほとんどの場合に必要で、親や親族に頼むことが多いです。保証会社の加入により割愛にできる場合もあります。

仲介手数料

契約を仲介した不動産会社に支払う手数料。家賃の 1 ヶ月分（管理費などは含まない）が上限とされています。申し込みをしたが契約をしない場合、基本的には仲介手数料は請求されません。

重要事項説明

契約の際に宅地建物取引主任者が契約の内容、建物の内容、条件、特例等を、書面にして説明をすること。

更新料

賃貸契約は一般的に 2 年ごとに更新されます。契約期間が満了して引き続きそのまま住む場合に支払うもの。家賃の 1 ヶ月分が相場。

更新手数料

賃貸契約を更新する際、不動産会社へ支払う更新事務手続きの手数料。不動産会社によっては必要ないこともあります。

解約届

退去することを不動産会社に連絡すること。一般的には 1 ヶ月以上前までに書面で、とされていることが多いですが、ケースにより異なりますので必ず契約書で確認をしましょう。

原状回復

退去時に、入居時の状態に部屋を戻すこと。原則として経年変化や通常の生活による磨耗は貸主側の負担で、借主の故意・過失によって汚損・損壊したものがあれば、その修理費が請求されるのが一般的です。しかし、契約に特約があれば、その内容が妥当で借主の同意がある限り優先されるので、契約時によく確認しておきましょう。