特集 Search for the House

いい物件に巡り会う為にII

前回は大まかにお部屋見学の注意点や敷金に関する情報をご紹介致しました（バックナンバーNo.79／08年9月号参照）。今回はその内容を踏まえてもう少し掘り下げた内容になっております！
不動産屋のタイプや間取り図の見方、敷金を守る知識等役に立つ情報満載です☆

広域・地域密着タイプの メリット・デメリット

不動産屋には主に駅沿線上に幅広く支店をもっている「広域タイプ」と、昔からの地域密着型で、少数店舗で経営している「地域密着タイプ」という２つのタイプがあります。

広域タイプ

いわゆるフランチャイズ形式で広域に展開している不動産屋。至る所に支店がある。

○ 効率よく探せる
沿線上の情報を集結して、コンピューターで管理している為、手際がよく物件情報量が豊富にあります。

安心感がある
従業員教育が行き届いており、名前が有名な分、詐欺まがいの契約を迫る業者はかなり少ないと言えるでしょう。

サービス力がある
他社との競争激化により、様々なアフターサービスが受けられる可能性があります。
（仲介手数料０.5ヶ月等）

× 先入観による判断の誤り
大手だからという先入観と、若い営業マンの熱心な営業に押し負けて契約してしまう場合もあります。

地域密着タイプ

地元に根付いた古き良き不動産屋。駅前や付近にある小さな店構えが多い。

○ 融通が利きやすい
家主との付き合いが長く、信頼関係が厚い為家賃や礼金の値下げ交渉が通じやすいでしょう。

お宝物件に会いやすい
古い地主さんから直接委託を受けているお宝物件に出会えるのはここだけ。インターネットにも雑誌にも載せていない正にお宝物件です。

△ 当たり外れが大きい可能性も
成約時に商品券をプレゼントしてくれたり等の厚遇で迎えてくれる所もあります。逆に家賃をふっかけてきたり等モラルのない業者に当たる事もあります。

× 限られたエリアしか紹介出来ない
大手に比べ情報量が少なく、カバーエリアも狭い。よって紹介物件数も少ない為、自分に合う条件が見つかり難いとも言えます。

結論として、両方の不動産屋へ足を運んだ方が良いと言えます。特に地域密着タイプの不動産は入り難いイメージがありますが、そういう所に良い物件が眠っていたりしますよ。

不動産屋の営業トークとその対処

不動産屋定番の「営業トーク・決まり文句」をご紹介します。あらかじめ知っておけば、焦って契約してしまう様な事態を防げるでしょう。

其の一 実は・・・他にも希望者がいるんですよね～

定番の営業トークです。焦らせて契約にこぎつけるのが目的です。類語として、『あなたに優先権がありますが、お申込みされないなら次の方に決まりますよ』『良い部屋は早く決まりますよ』等があります。

良い部屋が早く決まるのは確かですが、焦りは禁物です。結果的に他の人に契約されてしまったとしても、良い部屋は又出て来ます。内見も契約も、あなたのペースで進めるのがベストです。

其の二 この部屋、お勧めですよ

ここで重要なのは、あなたにとってお勧めかどうかです。

又、先に条件の悪い物件を見せた後に本命を勧める事で、本命物件の印象を良くする狙いもあります。

あなたの希望を満たしていない物件は比較対象にしない様にしましょう。

其の三 家賃、幾ら迄なら出せます？

7万円迄出せるのであれば、「6万5千円迄」と上限を低めに掲示するのがベスト。

例えば7万5千円迄と高めに言ってしまうと、不動産屋はその価格以上の物件しか紹介してくれなくなります。

又、後々家賃や礼金を交渉する際にも生きてきます。6万7千円の部屋に対して、『家賃6万5千円だったら決められるんだけどなぁ』というセリフが使えるからです。

其の四 お引っ越しはいつ迄に？

不動産屋は、あなたの焦りを見ています。

仮に引っ越し期日が迫っていたとしても、「良い物件があればすぐにでも引っ越しますが、なければ更新します」という受け応えで焦りを上手く隠しつつ、熱意をアピールしましょう。

其の五 どこ行っても同じですよ？

こんな事を言って引き留める不動産屋は、仕事の質が悪い可能性が高いです。

気にせず別の不動産屋を当たりましょう。広域タイプの不動産屋しか回っていないなら地域密着タイプの不動産屋へ。

又はネットで探す等、方法は幾らでもあります。

以上が主に不動産屋が使う契約をあおる営業トークの種類です。

確かに契約欲しさにこれらを言ってくる不動産屋もいますが、先入観で「ははーん、これは」と疑ってかかると、良い物件を見逃してしまう事があるのも事実です。人によって条件は様々ですし、求める環境も異なります。

つまり、良い物件かどうかはあなた自身が納得して決めるべきなのです。

知っておきたい賃貸知識

◆管理費（かんり・ひ）

ゴミ置き場・ポスト・廊下・階段といった共有スペースの掃除や設備保守、警備等への対価です。

そういったサービスが機能していないのであればきちんと伝え、支払いを拒否する事も1つの考えです。

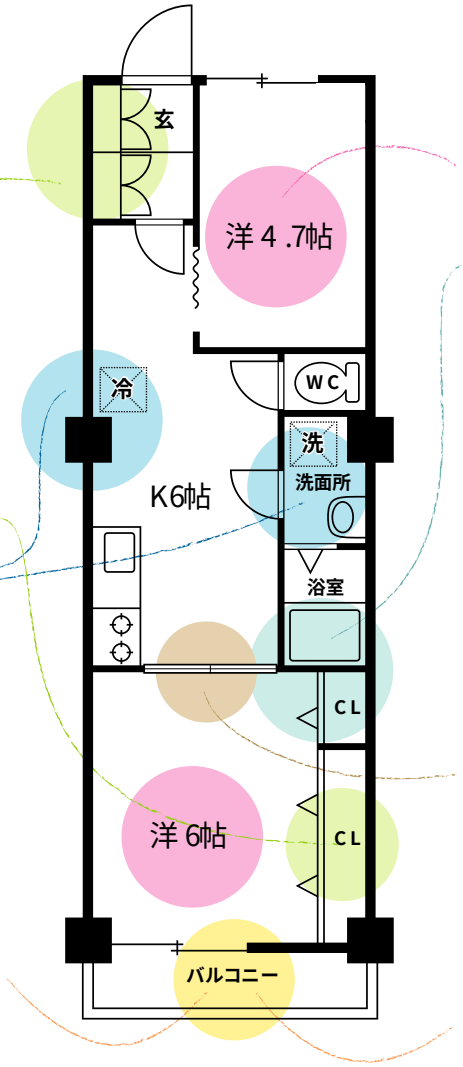
◆共益費（きょうえき・ひ）

建物の玄関や自転車置き場といった共有スペースの修繕費、エレベーター等共有施設の運転費、植栽等の環境配備費です。エレベーターの利用に関しては1階と10階に住む人では利用頻度が違いますが、これは仕方のない事です。

共有する物がない物件に関しては支払う必要はありませんし、何に使うのか不動産屋に聞いても良いでしょう。

間取り図から分かる事・分からない事

不動産屋ではまず条件に合う間取り図を幾つか見せてくれます。ここで気を付けるべき間取りの見方の一部をご紹介します。



収納（靴箱・クローゼット etc）

○ 収納スペースの数はポイントが高いといえます。部屋の広さは収納力によって変化するのです。

× 間取り図では実際の収納スペースの「高さ」が分かりません。カサやブーツ、服は全て入るのか等実際に確認をしましょう。

冷蔵庫・洗濯機

○ 冷蔵庫・洗濯機置き場が室内にあるか確認しましょう。

× 部屋に無理矢理洗濯機置き場を作っている事も。
本当に置けるのか現場でチェックしましょう。

日差し

× 窓からの日の入り方は、必ず現場で、そして昼間の確認が必要です。隣接する建物次第で入り方が全く違ってきます。大切なのは方角ではなく、採光性です。窓が上手に配置してあれば、北向きでも日中明るく過ごせます。

床

× 洋室といってもカーペットの床なのか、フローリングなのか分かりません。ここも実際に現場で確認しましょう。

風呂場・湿気

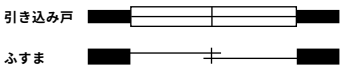
○ 浴室は「洗い場のあるお風呂」UBはユニットバス（トイレ・風呂場一体型）という意味です。

× バスタブの大きさは実際の間取り図とは違う事もあります。シャワーの水圧も実際に出して確認しましょう。

× 浴室に隣接したクローゼットは、壁が薄いと湿気がこもる可能性があります。
折角の洋服も湿った様な触り心地が取れない事も・・・。

引き込み戸・ふすま

○ 引き込み戸か、ふすまかは、以下の表記で判断出来ます。



ベランダ・バルコニー

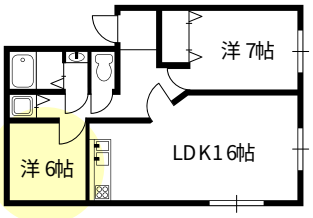
○ 通常「ひさし」があればベランダ、なければ「バルコニー」と呼びます。

ちょっと"通"な間取り図の見方

「間取り図は２LDKなのに、実は1LDKの物件がある」

右の図は2LDKの様に見えます。しかし、法律上採光・換気に必要な窓がない部屋は、「居室」として取り扱う事は出来ず、「納戸」扱いとするのが正解です。

従って、この間取り図は正確には「1LDK+納戸」という事になります。使用制限があり、イメージも悪くなる「納戸」という表記を使いたくない不動産業者がよく使うトリックの１つです。



少なくとも１0軒は見に行くつもりの心構えでいた方が見る目も養われて、より良い物件を見つける事が出来ます。時間が許す限り、１軒でも多く見に行きましょう。

理想は昼と夜の両方で見に行く事がベストです。

敷金トラブルをなくす為の極意

退去時の敷金返還によるトラブルは今尚絶える事のない問題です。敷金は預けたお金ですので、基本は戻ってくるのが当たり前なのです。

そんな大切な敷金を守る為にも、事前に対策を講じて入居前、そして入居中も意識しておく事が大切です。

■まずは入居時

入居前からあった傷にあなたの責任はありません。ですので、まず部屋の床の傷や汚れ、バスルームのカビ等があった場合は必ず写真に収めます。

その際、必ず日付入りで撮っておきます。チェックが終わったら写真やメモをコピーし、不動産屋にも渡しましょう。

すると退去時に「この傷は最初からあった」と主張する事が出来ます。例え小さな部分であれ、念入りに撮影しましょう。

■入居中、大事なのは日頃のケア

通常生活による部屋の汚れは問題ありませんが、怠惰な生活による部屋の汚れは借り主の責任になります。日頃から掃除を怠る事のない様にしましょう。特に気を付ける場所は水回りです。バスルーム・トイレ・キッチンは最も汚れやすい場所です。日頃から換気と掃除を怠らない様にしましょう。

天井や壁紙に付いたタバコのヤニは基本「通常生活の汚れ扱い」で敷金から差し引かれませんが、誤ってカーペットやフローリング等を焦がしてしまうと保管義務違反となり、原状回復費用として差し引かれます。

又、釘打ちによる壁の穴（押しピンは契約書に記載がない限り、通常の使用の範囲内であればセーフです）、ペンキによる塗装等は完全に借り主負担で費用が差し引かれます。

■泣き寝入りしない敷金回復法

日常の使用に気を付け、あらゆる予防線を張っていたにも関わらず、家主や不動産屋から不当に差し引かれた敷金は、必ず取り戻せます。

しかし多くの方が泣き寝入りをしているのも事実。大切なのは自分でも不動産の知識を学習し、そしてその応対を面倒臭がらない事。

ここからは大事なお金をきちんと取り戻す為の最善の方法をご紹介します。

Step 1 退去時は必ず立ち合う事

退去時に不動産屋や家主と部屋のチェックをします。その時に傷の説明や写真を収め、自分に過失がある物だけを確認します。

立ち合いがない場合は自分でチェックし、写真を撮る

自分の明らかな過失による傷は正直に申告しましょう。入居時の写真と比べて判断した事が証明出来ればベストです。

Step 2 書面でジャブを打つ

敷金は通常1ヶ月～40日程で銀行に振り込まれます。戻って来た敷金に疑問があり、相談しても不動産屋や家主が掛け合わない場合は「内容証明郵便」で書類を郵送しましょう。

※書式は郵便局にあります。

Step 3 調停で話し合って解決を図る

内容証明郵便によって入金が済めば問題ありませんが、何の連絡もない場合は調停もしくは少額訴訟（※訴訟には少額訴訟と通常訴訟があります）を起こします。少額訴訟は1回の審理で済みますので手間も時間も掛かりません。

調停に必要な費用は5千円以下です。大抵の場合、和解となりますが、和解が成立しなかった場合は少額訴訟へ進む事になります。

Step 4 証拠を集めて訴訟に備える

訴状を作り、簡易裁判所に提出します。後日裁判所から裁判する日の連絡が入りますので、証拠（契約書・写真・証人等）をしっかり集めて備えましょう。（訴状の書き方は裁判所で指導してくれます。少額訴訟には弁護士は必要ありません）

Step 5 どんなトラブルも裁判で決着がつく

裁判で審理が進み、和解という形で終息に進みます。あなたの言い分が正しければ必ず敷金を取り戻せるでしょう。

※和解が成立しなかったら通常訴訟に進みますが、恐れる事はありません！

具体的な敷金トラブルの事例

ここでは具体的にどのような敷金トラブルが発生するのか、代表的なケースをご紹介します。
「知っているのと知らないとではウン十万の差！」になりかねない事も・・・。

事例1

入居前から壊れていたトイレタンク。交換費用を敷金から引かれた！

解答 トイレや風呂の様な日常生活をする上で必要な設備については、借り主が故意に壊したり、粗雑な使い方をする様な過失がある限りは借り主が負担。
通常に使用していたのに壊れた、又は元々壊れていた場合、その補修・交換費用は大家が負担すべき。（判例による）

事例2

フローリングにタバコの焦げを作ってしまった。「フローリング全張り替え代」を請求され、敷金の無返還と更に不足分を請求された！

解答 損傷した部分の修復に必要かつ最小限の工事費を負担すればよい。故に損傷部分を盾にとり、全面張り替えの費用を負担しろという要求は、明らかな不当要求。全体張り替えの費用を持つ必要はない。

事例3 出し代えた「雨漏り修繕費用」は払って貰えないの！？

入居中天窓より雨漏りがあり、不動産屋に言っても「大家に言っておきます」ばかりで一向に動いてくれない。仕方なく業者に見て貰うと「建て付けの悪さが原因による雨漏り」。それを不動産屋に言っても全く動かず、台風シーズン到来で雨漏りをし始めた為、仕方なし業者に工事依頼、費用 3万円を払った。

不動産屋に言うも「伝えときます」のまま。退去の時、大家に言ったら「聞いてないよ！勝手に工事して。不具合ないか確認する」と言われた。後日、「問題なかった」と不動産屋通して連絡あって終わり。おかしくない？？

解答 雨漏り修理は、建物保存の為の必要修繕に当たる。この費用は「必要費」といい、支出したら直ちに全額を大家に請求出来る「必要費償還請求権」が発生。故に大家は請求の時点で必ず払わなければいけない。

事例4 日陰で湿気の多い部屋。換気も気を付けていたけど、壁紙が剥がれた箇所や所々にカビも。退居時に「壁紙張り替え、全額敷金から引きます」って言われた！

解答 女性の一人暮らしの場合、防犯諸事情から例え部屋にいたとしても窓を開けっ放しにしておく事は危険性が高い。その上で出来る限り防湿等に気を遣っていた上での結果。

カビの原因については建物の構造上、環境上の問題がカビを発生させ、壁を損傷した事が明らかな為、借家人に責任はない。故に壁の修繕費用は大家が全額負担すべき。

事例5 「ハウスクリーニング代は全額借り主負担」の特約、知らなかった！説明もされてないけど、絶対従わなければいけないの？

解答 ハウスクリーニング費用負担についての説明を受けていない時は、「特約条項は、ただの例文に過ぎない」と主張する方法がある。

又、特約といえども「建物の賃借人に不利なものは無効とする」という規定が設けられている為、明らかに借家人が不利なものであれば無効になる場合もある。納得いかない場合、特約があっても家主としっかり話し合う事が必要。ハウスクリーニング費用を借家人が全額負担する必要がない事を認識しましょう。

参考文献／『敷金を 100%取り戻す本』 紀藤 正樹／データハウス 『敷金は全額返してもらいます！』 鈴木 和幸／メタモル出版

いい物件に巡り会う為にII

昨年9月の特集「良い物件に巡り会う為に」の知識を基に、編集部スタッフが実際に物件探し＆契約！

私はこうして希望物件を

お得に賢く契約しました！

スタッフHの場合

契約

■引っ越しデータ
過去の賃貸契約回数3回／今回で4件目

今年1月、諸事情あって親を近所に住まわせる為の物件探しが始まりました。急な話の為時間がなく、早ければ早い程という状況の為、土日2日間で兎に角家の周辺物件を見回り（その数30弱、電話で話した不動産屋は10数件！）。

いい物件があれば看板に記載された不動産屋に電話、家賃・諸費用を聞いてはメモり、自宅に間取りのファクス依頼。

今回知ったのは、『同一物件でも仲介業者によって敷金等の初期費用が違う事がある』という事。意外でした。

後は業者や担当次第で『交渉出来る枠が広がる』という事。なので本気で決めたい物件なら、"恐れず積極的しかし、無礼なく"交渉すべき。（人気物件だと難しいかもですが）

その結果、当初「礼金1ヶ月・敷金2ヶ月（内1ヶ月敷引き）」→「礼・敷金なし」に！

その他に入居者負担として「部屋消毒代15750円」とあったのですが、『薬品アレルギーなので』といって外して貰い、仲介業者指定の火災保険加入を「ひいきがあるので自分で入っていいですか」と伝えて"共済系保険"にした為、随分安く済みました。

契約書もモレなく目を通し、不明なものは全て確認。運が良かったのか今時珍しい位に「妙な特約」もなく、本来当たり前なんだろうけど驚く程良心的・真面目な"地域密着タイプ"の仲介業者でした。

以前は「敷金の返還・契約書の特約etc.」に関して無知だった為に、業者から暴利を貪られていた事を考えると未だ腹が立ちますが、もう恐いモノなし！今では退去時が楽しみな位です。

スタッフYの場合

契約

■引っ越しデータ
過去の賃貸契約回数2回／今回で3件目

今年4月末に家族全員が引っ越しする事が決まり、5月末には各々引っ越す事になりました。引っ越し決定から完了まで1ヶ月という短い期間で、今回引っ越しをしました。

まずは不動産屋選び。知り合いの紹介で1件と、以前利用した事があった不動産屋1件を今回選択。不動産屋で紹介する物件には若干そこの性格みたいなものを感じとれます。同じ条件でも全然違う角度で見せて貰えて大変参考になりました。いずれも広域タイプの不動産屋です。

物件を見学の際は、必ずデジカメとメモ帳を持参。気になる所は全て撮影し、設備の件や費用の件を聞いてメモ。

又、翌日自分の足でその物件迄行って通勤感覚や交通の便を調べました。実際に不動産屋に連れて来て貰うのと、自分の足で行くのでは全然感覚が違います。間取り図記載の駅から徒歩○分はあてになりませんから・・・。

今回利用した2つの不動産で同じ物件の見積もりを出して貰い、それをネタに「実は他社ではこの物件の初期費用が●●円でしたので、これ以下だったらここで決めたいと思いますが・・」とずるい作戦を使い、結局チラ見せした他社の見積もりより安く見積もってくれて初期費用を3万円近く落とす事に成功！

契約時には特約事項がないか確認。特約なんて今まで知りませんでしたので、今回はきちんと確認出来て良かったです。

お部屋探しは様々な知識が備わっていると金額面が大きく違ってきます。是非、特集や本を参考にして、お部屋を探される事をオススメします。

みんな大好き 心理テスト

Q 幼児番組を観ていると、画面では人気キャラクターの動物の着ぐるみ 3匹が元気に飛び跳ねています。

1. この 3匹の動物達、あなたならどんな動物で構成しますか？
   (日)
   (月)
   (火)

2. 3匹それぞれの性格を作ってあげるとすれば？
   (日)
   (月)
   (火)

3. 3匹の中で一番親しみを感じるのは？

4. ③で答えた動物のぬいぐるみを貰いました。
   あなたはどうしますか？

診断は 17ページです

みんな大好き 心理テスト

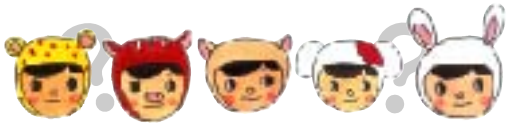
テストは 3 ページです

幼児番組は成長した現在のあなたにとって‘ 懐かしさ ’の表れ。それは、あなたが過去に付き合った（又は憧れていた）男性との‘ 懐かしい思い出 ’に繋がります。

1. 1番目に挙げた動物は、最近迄付き合っていた、もしくは憧れていた男性のイメージです。2番目、3番目はそれ以前に付き合っていたか、憧れていた男性のイメージです。

2. それぞれの男性の性格を表しています。

3. 一番思い出の深い相手を表しています。もし、とても強烈な親近感を表しているとしたら、まだまだその人に対して未練があるのかも…。



4. Q 3での男性と再会した場合のあなたのとる行動を暗示しています。例えば・・・

●「部屋に飾る」と答えた人は、懐かしい思い出を壊さない為に、深い付き合いは望まないタイプ。彼の事は過去の思い出として割り切っている人でしょう。

●「友達にプレゼントする」と答えた人は、もう 1対 1のお付き合いは怖いのでグループ交際を求めるタイプ。
もしくは、付き合った事に後悔を感じて、相手を拒む人。

●「抱いて寝る」と答えた人は、もう 1度深い付き合いをしてしまうタイプの人です。