

## ニューヨーク郊外の物件めぐり（あるお客様のケース）



<その 2.>

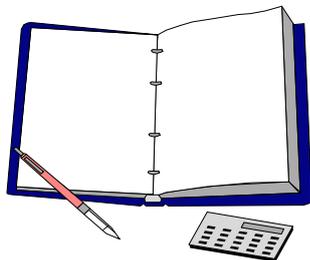
さて、<sup>どこに</sup>床仁瀬戸留<sup>せとる</sup>さんは日本にいらっしゃる奥様と相談され、結局駅から歩いて5分の新築 Duplex をお選びになりました。お庭はあまり大きくありませんが、やはり新しいピカピカのインテリアがお気に召したようです。



<sup>どこに</sup>床仁さん：「もしもし、荘子さん？あのお、妻と相談して昨日見学した〇〇通りの Duplex に決めようと思うんですけど、今後どういう風に手続きするんですか？」

荘子：「ハイ。まず、いつから・いくらで・どのくらいの期間借りるかというご希望をお決めください。それから、解約事項を確認する必要がありますね。契約者名は床仁様のお名前ですらよろしいですか？会社契約にされますか？」

<sup>どこに</sup>床仁さん：「そうそう、その解約事項って会社からも確認するように言われてるんですけど、どんなもんですか？あれっ？あと契約者名って僕でいいと思うんだけど・・・確認してみます。」



荘子：「まず解約事項についてですが、ご転勤でこちらにいらした方は、またいつご転勤で他の土地に移られるかわからないですね。恐らく3~4年の駐在期間だろうということでも、色々な状況の変化によって急に帰国命令が出る可能性もあったり、別の土地に移られることになったり。それで、そういうときに賃貸契約を解約してもらえるよう家主さんに最初から中途解約条項を入れてもらいます。駐在員の方には一般的な条項で当たり前みたいですが、これは実は特約事項です。」

注：当地では一般的には解約事項というのは二年契約をされた場合に、契約開始後一年経過後から二ヶ月前通告で、または三ヶ月前通告で解約が可能にするという条項です。（この事前通告の期間は個々にことなります）つまり、契約開始後 14 ヶ月間や 15 ヶ月間の家賃の支払い義務があるわけです。さらにペナルティが付く場合もあります。また、この〇ヶ月前というのは、Full Month 何ヶ月でということ、例えば二ヶ月前通

告の場合 1月10日に通告を出したとして、3月10日までの分の家賃を払えばいいということではなく、Full Monthで(2月+3月と)二ヶ月経過後の4月1日から家賃の支払い義務がなくなるということです。

契約が始まったら月単位で家賃を払うことが基本なためこういうことになります。ご契約の最初の月は日割りの家賃でお入りいただけますが、契約を終わる月は日割りにならず、一か月分をまるまるお支払いいただく必要があるということもこのためです。本来は契約期間のすべての家賃を支払い、「この期間、この値段で借りる」という契約のところを、金額がとて大きくなるためテナントの便宜のために月々の分割払いにしているわけです。

<sup>ここに</sup>  
**床仁さん**：「じゃあ細かいところを会社と確認してメールで連絡します。」

**荘子**：「お待ちしております。よろしくお願いします。」

荘子はこの後床仁さんからのオファー内容を家主側に伝えました。家主さんからは家賃額をもう少し上げて欲しいということ、またもう少し早い入居を希望され、床仁さんとのやり取りで、お互い歩み寄り、合意点に達しました。この状態を Accepted Offer といいます。ただし、これだけではまだサインをしたわけではないので、他の人にその物件は見せ続けられますからいつ誰がもっといいオファーをしてくるかはわかりません。

**荘子**：「床仁さん、家主さんが合意しました。契約書が出来ましたら、すぐお送りしますのでご確認ください。」

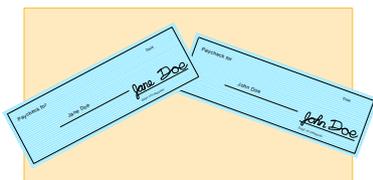
<sup>ここに</sup>  
**床仁さん**：「わかりました。わからないことは説明してもらえますか？」

決めていただきましたら、その後のプロセスはなるべく速やかに進める必要があります。前述のようにいつどんなオファーが入るかわからないからです。



**荘子**：「もちろんです。ご納得いただいた上でご署名ください。」

そしてテナント側が契約書にサインをして、Security Depositと初月分の家賃を添えて家主側に渡して、家主が契約書にサインをしたところでやっと契約完了です。



**荘子**：「ご入居日が近づいてきましたね。電気・ガス・水道・電話・テレビ・インターネットのアカウント開設はご希望でしたらサービスでお手伝いいたします。」

<sup>ここに</sup>  
**床仁さん**：「いやあ助かるなあ。お願いします。」

莊子 : 「テレビ・電話・インターネットはケーブル会社や電話会社のプランを選ばれる方が多いのですが、この設置の日は約3時間程度の幅でご在宅いただく必要があります。週末もやる場合がありますが、待ち時間はもっと長くなるようです。そしてその時に動作確認をしますなので、実際にテレビと電話とコンピューターを是非ご用意いただきたいのですが、いつがよろしいですか？」

そして莊子は床仁さんのご入居日の午後、ケーブル会社の設置予約を入れました。



さて、ご入居日当日…いよいよ新しいお住まいで…

<sup>とこに</sup>床仁さん : 「いやあ、色々見せてもらいましたが、やっぱり新築はいいなあ。駅も近いし、広い庭はないけど公園があるしね。」

<sup>とこに</sup>床仁さん : 「妻がアメリカで運転するのが怖いというので、ここなら安心だな。ペーパードライバーなんですよ。」

莊子 : 「そうですね。やっぱり新築は気持ちいいですね。この辺りは公園もお買物も、駅も学校も全部歩いて行けますから便利ですよね。」

莊子 : 「今からお住まいのご説明をさせていただきますが、注意事項はこの冊子にまとめてありますので必ずご一読ください。こちらでは、日本と違ったことがチョコチョコありますので気をつけていただかなければならないことがあります。それに慣れていただければきっと快適なアメリカらしい生活をしていただけることと思います。」

注: 荘園不動産ではご入居時に「快適にお住まい頂くために」という冊子をお渡ししております。必ずお読みいただくようお願い申し上げます。

莊子 : 「ご契約時に家主にお渡しいただきました Security Deposit 返却の最大のポイントは『**ご入居された時と同じ状態で返していただく**』ということです。もちろん自然と使っていて汚れてきたものは含まれませんが、か？という解釈も家主さんとテナには、日本で賃貸住宅を借りて、でお過ごしいただきたいと思いま家管理しているような気持ちで、ら、水漏れがあったりしても「少し主側に伝えてください。後で大事ってくれなかったのか？」と言われそして、退去される時には十分お掃除をしてください。お引越しでそれはそれはお忙しいと思

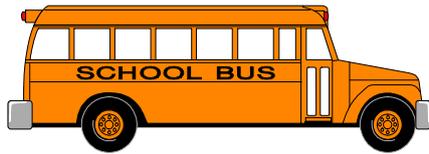


これがその自然と出来た汚れなのとさんと違うこともあります。一般的返す時以上にきれいに使う位の感じ。その物件を借りている間はそのお住まい頂ければ思います。ですからまあいいかと思わず、すぐ家になって、「何故ここまでなのに言ないように十分気をつけてください。

いますが、とにかくお掃除は念入りにしてください。時間がなければ専門業者のクリーニングサービスを頼まれるのもいいと思います。」

<sup>どこに</sup>**床仁さん** :「そうなんですか。よくわかりました。」

**荘子** :「お住まいになって、色々なことが出てくると思いますが、そんな時は家主さんか私にお気軽にご連絡ください。」



さて、<sup>どこに</sup>床仁さんご家族と一緒にこの家で初めてのアメリカ生活をスタートされました。お子様はお一人は学校にすぐ慣れ、もうお一人はちょっと苦労されたようですが、学校の先生のサポートのあり段々になれていったようです。奥様にもお友達が出来て、毎日楽しく過ごされていらっしゃるようでした。

あっという間に月日が経ちある日、<sup>どこに</sup>床仁さんから久しぶりにお電話がありました。そして…。

つづく

