

物件のご案内からご入居までの流れ

マンハッタン編



1 【希望条件の整理】

ご予算・ご入居日・契約期間



まずこの3つがアパートを探し始める際の柱となります。その他ペット可・駐車場（お住まいの契約とは別契約・別払）等、必要な条件がある場合は忘れずにご連絡ください。

ご予算・・・ まずご予算をお決めください。そして、雇用証明レター（年収・雇用期間・ポジション・雇用元連絡先などの記載されたもの）をご用意ください。研究留学などのため当地では収入がない方で保証人も頼めない場合物件によっては保証会社を使うことの出来ますので別途ご相談ください。

ご入居日・・・ 即ご入居の必要があっても物件を決め、契約を結び実際にお入りになるには3日以上はかかります。通常10日程度の余裕を見ていただいた方が無難です。またコンドミニアム物件ですと、賃貸契約成立後管理組合の承認を得る必要があります。2週間から1～2ヶ月かかりますのでご注意ください。また1ヶ月以上先にご入居をご希望の場合は内見が出来ない物件も多い点ご了解ください。

契約期間・・・ 賃貸契約は通常一年または二年です。一年未満の場合は家具付の短期アパートなどを中心にご紹介することになりますが、物件に限られる傾向があります。契約途中に転勤等で契約のキャンセルが必要な場合に備え、中途解約事項を付けた賃貸契約を会社からリクエストされることが多いので、物件ご案内時に必ず確認の必要があります。この中途解約は一般的には契約開始一年経過後からある条件のもとで解約が可能となる条項ですが、市況次第でその条件が変わったり解約事項を拒否される場合もあります。駐在員の方には一般的な条項でも、契約上は特約事項であるということをご理解ください。

その他・・・ 物件の設備（プール・ジム・サウナ・子ども用プレイルーム・サンデッキなど）でご希望があるかどうか？またそれらの施設の利用料が必要かなどチェックしましょう。ユニット内の設備としては通常は冷蔵庫・ガスレンジ・オーブン・暖房設備はついていますが電子レンジ・食器洗い機・冷房設備はないところもあります。洗濯乾燥機が室内にある物件は大変少ないので、それを絶対条件にして物件選びをするのかどうかよくお考えください。駐車場がビルに付設されている所もありますが、その契約や支払いはアパートとは別になります。ペット可の物件は限られますので犬・猫をお持ちの方は必ず事前にお申し出ください。また日当たり・広さ・新しさ・眺望・ロケーションなどご自分の優先順位をハッキリさせておくと効率のよい物件探しが出来ます。

2 【物件のご案内】

<物件の種類>

- ・賃貸アパート・・・賃貸専門のアパートなので空きがあれば一番早く、数日でご入居できます。
- ・コンドミニアム・・・分譲マンションで、ユニットの個人オーナーとの賃貸契約になります。家具付の場合もあります。契約時に経費がかかりますが、オーナーにもある程度負担してもらえる場合もあるので交渉してみる価値あります。
- ・コープ・・・・・・日本にはない所有権の形態で、オーナーは各ユニットの階数・面積の割合で株を所有しているというもの。賃貸するには審査・面接など入居承認が下りるまで1～2ヶ月かかることが多いです。

物件のご案内はもちろん無料でさせていただきますのでお気軽にご相談ください。ご家族構成・ライフスタイル・お勤めや学校の場所など総合的に考えてお住まいを選んでいきましょう。条件のいい物件はすぐ決まってしまうことが多いので即断が必要です。また決めたらずぐ以下の申し込み手続きが必要となります。

3【お申し込み】

申込書の記入 + 申込金のお支払い (信用調査料が含まれる場合もあり\$100~\$200が一般的。)



申込書をもとに家主側が契約書を作成します。



契約書の内容を十分ご確認ください、
ご納得いただいた上でご署名ください。
疑問点は担当Agentにお問合せください。

4【契約書提出時に必要なもの】

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1) サインをした契約書* 2) 敷金 (月額家賃の1~2ヶ月分)* 3) 初月家賃 (1か月分)* 4) 雇用証明レター* 5) パスポート・ビザ* 6) 銀行残高証明(英文) 7) 紹介状 8) 不動産仲介手数料 | <p>注: 左記4) 雇用証明レター (学生さんの場合は在学証明書) は必ず必要ですので事前にお勤め先や学校から入手しておいてください。</p> <p>・コンドミニアムやコープの場合はビルディングに対してかかる経費が左記の他に必要となります。</p> <p>・不動産仲介手数料は基本的には年間家賃の15%をお願いしております。</p> |
|---|--|

*はご契約時に必ず必要になります。それ以外は物件によって違いますので別途ご確認ください。

敷金・初月家賃などの経費はBank CheckやCertified Checkで支払う必要があります。
ご契約に際し、銀行口座番号・前居住地住所・借家の場合はその家主名と連絡先・パスポートやソーシャルセキュリティ番号などかなりな個人情報を家主側から要求されます。
いらしたばかりでまだ銀行口座を開設されていられない方やソーシャルセキュリティ番号をまだお持ちでない方はご相談ください。

5【ご入居準備】

荘園不動産ではご入居時、電気・電話・テレビ・インターネットの申し込み代行、また家具搬入のためのエレベーターの予約などご新居設営の準備をサービスでさせていただきます。
レンタル家具のご紹介もさせていただきますのでお気軽にご相談ください。

テナント保険加入が義務付けられているアパートもありますが、契約書に謳われていなくても不測の事態に備えご加入されることをお勧めします。

6【ご入居】

契約開始日 = 家賃を払い始める日 = カギを受け取れる日 = ご入居可能日 となります。

荘園不動産の担当Agentが立会い、物件の点検や設備の使い方をご説明いたします。問題があるようでしたらご入居当初のみならず、すぐ家主に伝える必要があります。修理が必要な時や緊急時の連絡先はご入居時にお伝えします。要領がお分かりにならない場合は荘園不動産にご遠慮なくご連絡ください。不具合やトラブルをそのまま放置しておくとならぬと大事に発展し、テナント側の責任とされる場合がありますので十分ご注意ください。

当地で賃貸物件を借りている間は、その物件を「管理する」ような気持ちでお住まいいただくと幸いです。荘園不動産のAgentはお客様にそんな愛着の持てるお住まいを見つけていただきたいと願っております。