

物件のご案内からご入居までの流れ

郊外編



1【ご希望の条件は？】

ご予算・ご入居日・契約期間



まずこの3つが物件を探し始める際の柱となります。
(犬・猫などのペットをお持ちの方・飼う予定のある方は必ずご連絡ください)

ご予算... お勤め先から住宅費が出る方はそのご限度額や条件をご確認ください。賃貸アパートなど審査のある物件の場合は通常込みこみで月額家賃の40～50倍の年収証明を出す必要があります。

ご入居日... いつから郊外住宅にお住まいになりますか？即ご入居が必要ですか？ご家族が後から渡米される時期に合わせて？などそれぞれのご事情に合わせて物件のご紹介をさせていただきます。空き物件に即入居といっても契約書のやり取りなどに数日かかりますので最低一週間は余裕を見ていただいた方が無難です。

契約期間... 賃貸契約は通常一年以上で、多くの方は当初二年契約をされます。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契約を会社からリクエストされることが多いですが、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。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... お住まい選びで何を重視されるかとりあえず優先順位を上げてみてください。(戸建か複合住宅か・駅までの距離・物件の広さ・新しさ・庭の有無・お風呂のこと・など)それを踏まえ実際に物件をご覧になって、妥協できる点・絶対に譲れない点を率直にお伝えいただくと荘園不動産のAgentが臨機応変に対応させていただきます。

2【物件のご案内】

荘園不動産ではもちろん治安面・お子様の年齢による環境、学齢期のお子様がいらっしゃる場合は学校を現地校にされるか、全日制日本人学校にされるか、駅まで徒歩限定かなどお客様の生活スタイルやご希望に合わせて、現地で長く生活をしている経験豊富なAgentが地域情報を交えながら物件のご紹介をさせていただきます。

<物件の種類>

- ・一戸建て住宅・・・大きさは様々ですが、庭のあるいわゆる一軒家で人気がありますが、築年数のたったものが多くなりまた駅近も希少です。
- ・デュプレックス・・・一般的には左右別ユニットの一軒家を二世帯で使う形をさします。一戸建て住宅よりは築浅で、駅に近い物件が多いのですが、物件によってはある程度防音対策されたものがありますが、お隣の音が気になる場合もあります。
- ・2ファミリー住宅・・・左右でも上下でも2ファミリー住宅なのですが、特に上下別世帯が一軒家を構成しているものを指します。デュプレックスよりも音がすると思われがちですが、建物の構造次第で必ずしもそうとは限りません。またワンフロアが広く使いやすい面もあります。
- ・タウンハウス・・・何軒かが連なった長屋式の建物を指します。分譲され各ユニット毎に家主が違う場合もあります。芝刈りなど外回りのわずらわしさを気にしないでよい場合が多く一戸建てとデュプレックスの長所を持ち合わせた面があります。
- ・賃貸アパート・・・賃貸専門のアパートです。タウンハウス形態や日本で言うマンションビルのようなものもあり、プールやジムなどの設備があるところもあります。
- ・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。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。また決めたらすぐオファーをしましょう。

3【物件の決定とオファー】



どの物件にされるかお決まりになったらオファーをします。その時に希望されるオファー内容として以下のことを家主に伝えます。

- ①月額家賃
- ②契約期間
- ③契約開始日
- ④その他(解約事項、家賃に含まれること/含まれないことの確認、家の状態、清掃、修理等の依頼)

この際物件によってはApplication Fee(申込金)やCredit Checkが必要になります。アメリカにいらしたばかりでCredit Historyのないお客様はEmployment Verification LetterがCreditの代用となります。ご勤務先にあらかじめLetterの作成を依頼されておく手続きがスムーズです。

4【契約】

オファーが合意したらいよいよ契約です。
賃貸契約書(Lease Agreement)の作成(家主側)→内容をご確認いただき、ご質問・修正点などは担当Agentにご相談いただき疑問点はクリアにして、ご納得いただいた上でご署名願います。

テナント側の署名入り契約書 + Security Deposit + 初月家賃

上記3点をそろえて家主側に提出します。家主が契約書に署名をして双方の署名がそろったところで初めてその物件がRentedとなります。それまでは当該物件は見せ続けられますので、他のオファーが入る可能性があり「ここにする」と物件を決められたらその後の手続きはできるだけ速やかに進める必要があります。

(アパートメント・コンドミニアムなどの場合管理組合の承認、書類提出、ご入居のための経費があります)

*弊社で頂戴いたします不動産仲介手数料は郊外物件の場合、基本的には月額家賃一か月分をご入居時においております。

5【ご入居の準備】

Utilities(電気・ガス・水道・電話・テレビ・インターネット)のアカウント開設の手配は個人情報をご頂かなければなりません弊社でサービスで代行させていただきます。

ビルディングの場合(エレベーターの予約等)引越しの手配
テナント保険加入・鍵の入手

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Agentが立会い、物件の点検や設備の使い方をご説明します。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。修理が必要な場合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ことと発展し、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。

当地で家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。荘園不動産ではお客様にとってそういう思い入れがもてるような物件をご紹介しますと常々思っております。また当地で生活されていると様々な場面で異文化体験をされることと思えます。そういうことを「アメリカならでは」と受け止められ、お客様にとって実り多きニューヨークご滞在となられますように願っております。私ども荘園不動産ではお客様がより快適なご滞在生活をされますよう家主とのコミュニケーションをはじめ出来る限りのお手伝いをさせていただきたく所存しております。