

初めての一人暮らしの方
お引っ越しを考え中の方

ハトの

マメ本

快適ライフガイドブック

石川県最大の不動産情報検索サイト



ハトまる

8100.jp

お手軽
検索で
部屋探し!



ハトまるくん

検索

<http://www.takken-ishikawa.or.jp/>

公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会
石川県不動産会館 金沢市大豆田本町口46-8 TEL(076)291-2255

未来の街づくり

公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会





めでたくご卒業を迎えられた皆様、おめでとうございます。

楽しかった学生生活の思い出を胸に、

皆様の新しい生活が始まります。

就職や進学で初めてのひとり暮らしを始める方は

期待と不安がいっぱいのことでしょう。

この「ハトのママ本」の“ママ知識”を参考に、

皆様にとっての初めてのひとり暮らしが

快適にスタートすることをお祈りいたします。

公益社団法人 石川県宅地建物取引業協会

CONTENTS

失敗しないお部屋の借り方

- 部屋の希望条件・優先条件を決めよう…………… 2
- 情報収集してみよう…………… 4
- 気になる物件の下見に行こう…………… 5

引越しワンポイントアドバイス

- スケジュールを組もう…………… 6
- 諸手続きもおこたりにく…………… 7

原状回復の義務

- 原状回復とは？…………… 8
- どんなトラブルがあるの？…………… 9

(公社)石川県宅地建物取引業協会
マスコットキャラクター

ハトまるくん





部屋の希望条件・優先条件を決めよう

新築の物件で、家賃も予算に見合えばいい。そういうお部屋探しもありますが、やはり、どう暮らしたいのか、を考えることから始めたいものです。

通勤・通学に便利な場所がいい、物が多いので収納スペースがたっぷり欲しい、など自分の生活スタイルを考えることで自然とどのような物件が望ましいのかがはっきりします。

希望条件が出揃ったら、ここは妥協できない、というものから優先順位をつけて、これにかなうお部屋探しを始めましょう。

1 月々の家賃はいくらぐらい？

住む場所によって当然家賃も変わってきますが、家賃の他にも共益費などがかかる場合があるので確認を忘れずに。



2 敷金・保証金といった一時金の予算は？

敷金は預り金で、退去の時に戻ってくる性格のお金ですが、退去の際、借主の責任に帰する住居の損傷などがあれば修繕費用として差し引かれることがあります。保証金の場合は、退去の際に償却されるケースが多くみられます。



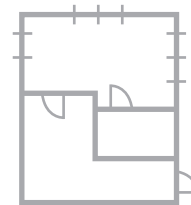
3 通勤・通学に要する所要時間は？

電車で通う、バスで通う、徒歩で通う…利用したい交通手段によって、住む場所を考えることも必要です。通勤・通学には、どんな交通手段が便利なのか事前にインターネットなどで情報を収集しておくといいでしょう。



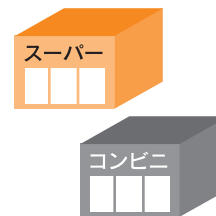
4 間取り・広さは？

家具・電化製品の置くスペースはもちろん、バス・トイレは別がいい、などといった希望を考えて間取りの希望を決めてみましょう。その他にも、2階がいい、角部屋がいいなどの条件も決めておくともスムーズです。



5 周辺環境は？

一人暮らしの場合、近くにコンビニやスーパーなどの生活利便施設があったほうが便利でしょう。





情報収集してみよう

情報誌に目を通して相場を知ること重要ですが、最も情報をもっているのは、地元に着した不動産屋さんです。住みたい地域の不動産屋さんを訪ね、条件を示して相談してみてください。全宅連傘下の宅地建物取引業協会に加盟している『ハトマーク』のお店なら安心して相談できます。



ハトマークは「安心と信頼」のマーク
全国47都道府県宅建協会会員のシンボルマークです。

間取り情報には、設備などを下記のような記号で表しているの
で、参考にしてください。

CATV	cabletelevision 有線テレビ
LDK	L=livingはリビング D=diningはダイニング K=kitchenはキッチン
R	roomのことで、1R=ワンルームのように使う
UB	unit bath ユニットバス
HPC	hard precast concrete 鉄骨とプレキャストコンクリートパネルを組み合わせた造り
PC	precast concrete プレキャストコンクリート造り
RC	reinforced concrete 鉄筋コンクリート造り
共益費	集合住宅の共用部分にかかる費用
敷金	借主の賃料債務を保証するために、あらかじめ家主に預けておく金額 アパートの退去時に、基本的には返却される
礼金	借主が家主に謝礼として支払う金額
追炊き給湯	浴槽の湯の湧かしなおしができる給湯設備
ロフト	部屋の一部を2層にした、上部スペースのこと



気になる物件の下見に行こう

気に入った部屋が見つかったら、下見に行きましょう。住んでから後悔しないためにも、実際の部屋を見てから決めることをお勧めします。

入居者がいて、まだ中を見られないような場合には、同じ仕様の別の部屋を見せてもらいます。また、新築物件の場合、多くは建物が完成前に入居を募集するので、その場合も、仕様が同じ別のアパートを見せてもらうとよいでしょう。

! 下見のポイント

アパートの立地

買物や交通の利便、近辺に騒音や汚臭の元がないかなどをチェック。周辺をできるだけ歩いて、自分の目で確かめましょう。

部屋の中

間取り図を見ながら、各室を見て回ります。メジャーとメモを持参して、家具の配置に必要な場所を採寸するとよいでしょう。キッチンや浴室、洗面などの施設が間取り図の通りになっているかを点検。ドアや窓の開け閉めがスムーズか、壁や床に汚れや痛みがないか、収納スペースは十分かをチェックします。

その他

自転車・自動車を利用する場合には、駐輪場・駐車場があるかどうか確認が必要です。他にも、女性の場合は駅からの道が夜間も安全かどうか、部屋が外から覗かれやすいかなどの防犯面もチェックしておいたほうがよいでしょう。





スケジュールを組もう

スケジュールには、各種の届け出、電話・電気・ガス・水道の手配なども組み入れます。

また、転居先では、家具や食器類などに破損がないか、確認しましょう。引越し先での近所まわりは引越し当日でなくても、あらかじめの片づけがすんだのちに伺えばよいでしょう。



引越し1ヶ月前

- 引越し業者の手配 数社に見積をとって引越し業者を決定
引越し日時、荷づくりの分担などを打合せ
- 家財に関するプラン 新たに買うもののリストを作る
新居の家具の配置を計画

引越し2週間前

- 転出届 転出日の2週間前から市役所で受け付けてくれる
- 郵便局に届出 現住所の管轄郵便局に届けると、
転居後1年間は郵便物を無料で転送してくれる
- 銀行・カード会社・保険会社へ連絡
- ガス・水道・電気・固定電話・インターネットプロバイダの手続き
- 荷づくりスタート

引越し当日・後日

- 荷物積込をチェック 業者の積み込み作業に立ち会う
- 新居で家財整理 寝具、着替えなどすぐ必要なものから整理する
- 転入届 転入後14日以内に市役所へ届け出る
- 運転免許証の住所変更 新居の管轄警察署に届け出る



諸手続きもおこたりにく

引越し前・引越し後にしなければならない手続きが多くあります。特に引越し後は、荷物の整理、新しい生活の準備などで忘れてしまいがちです。引越し先で困らないためにも、計画的に手続きを行いましょう。

引越し前

転出届	現在住んでいる市区町村役場で住民異動届を出し、 転出証明書を発行してもらいます。 (印鑑・身分証明書必要)
国民健康保険	保険証を返納し、資格喪失手続きを行います。 (印鑑・保険証必要)
郵便物の転送	郵便局で、旧住所宛ての郵便物を1年間は自動的に 転居先へ転送してもらえるように手続きします。

引越し後

転入届	引越し後14日以内に、引越し先の市区町村役場に 転出届の時に交付された「転出証明書」を持って行って 手続きを行います。 (印鑑・身分証明書必要)
国民健康保険	引越し先の市区町村役場で新たに加入手続きを行います。 (印鑑・保険証必要)
運転免許証	最寄りの警察署で、住所変更の手続きを行います。 (印鑑・住民票・免許証・ 他都道府県へ転居した場合は顔写真必要)
自動車の登録変更	引越し先の陸運支局で手続きを行います。 (印鑑・住民票・車庫証明・車検証必要)

上記以外にも、銀行や郵便局の口座や携帯電話・クレジットカードなどの住所変更は早めに行いましょう。





原状回復とは？

借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意(わざと)・過失(不注意)、善管注意義務違反(一般的に通常期待される注意義務)、その他通常の使用を超えるような使用による損耗(使って減らす)・毀損(こわす)を復旧すること。

部屋を退去する際、入居者には部屋を元の状態に修繕する「原状回復」義務があります。

生活をしていて自然に汚れたり、劣化したりする部分(畳やクロスの変色⇒経年変化)や、普通の使用により損耗する部分(家電製品の電気やけ⇒通常損耗)等は、原則、貸主の負担になりますが、借主が不注意等で壊してしまったり、汚してしまった部分(飲み物をこぼしたシミ、一般的な掃除を怠ったカビ、油污れ⇒故意・過失、善管注意義務違反)は、借主の負担になり、それらを修繕する費用として、退去時に敷金から差し引かれることとなります。

よって、借りている部屋を傷めないような上手な使い方をするのも重要です。

部屋を傷めない上手な使い方

- 重い家具や冷蔵庫、洗濯機などの家電製品は床に直接置かず、敷板の上に置くようにしましょう。脚の部分だけがへこんだり、着色してしまうのを防ぎます。
- イスの脚にテニスボールの一部をカットしたものをはめこみます。これで床に傷がつかず、下の階への音も減らせます。
- タバコはなるべく室内では吸わないようにしましょう。もし吸う時は、台所の換気扇の下で換気しながら吸うとよいでしょう。こうすることにより、クロスへのダメージを減らすことができます。
- テレビや冷蔵庫の裏にベニヤ板をたてかけておきます。これで電気焼けを防ぐことができます。
- 壁に釘を打つ時は、なるべく1つの面にまとめて打つようにします。そうすれば、その面だけを張り替えればよいことになります。
- 換気はまめにを行い、結露が出たらその都度壁を拭きます。油煙をあげる調理はなるべくしないようにしましょう。



どんなトラブルがあるの？

損耗・毀損が、経年変化によるものなのか、通常損耗によるものなのか、故意・過失によるものなのか、という解釈・判断をめぐってトラブルに発展する例がほとんどです。

よくあるトラブル事例を下記に記載しましたので、ご覧ください。

国土交通省では、これら解釈に一定の指針を設けるべく、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を示しており、また、各都道府県の宅地建物取引業協会では、「不動産無料相談」という相談窓口も設けられていますので、そちらも併せてご活用下さい。

- Q 不注意で壁のクロスの一部に大きな傷をつけてしまいました。部屋全体のクロスの張替費用を負担しなければならないのですか？
- A 不注意で傷をつけてしまったものは借主負担で修理が必要です。ただし、各部位ごとの経過年数を考慮して、最低限可能な施工単位で修理するのが妥当と考えられます。
- Q 家具を置いていたところと置いてないところで、日照による日焼けによって色が変わっています。このような場合も借主負担で修繕が必要なのですか？
- A 原則として家具を部屋の中に置く行為は、契約上許される行為であり、通常損耗と考えられますし、日焼け等による変色についても経年劣化なので、借主の負担はないものと考えられます。
- Q 夏に窓を開けていたら、突然の夕立により雨が大量に吹き込みました。放置したままだったところ、契約期間終了時に室内を確認した時、カーペットに大量のカビが生えていました。貸主から修繕費用を請求されたが、支払う必要はありますか？
- A 吹き込んだ雨の処理等を怠ったことに起因していた場合は、善管注意義務違反にあたる考えられますので、借主負担となります。
- Q 普段から掃除をきちんと行っていたにもかかわらず、ハウスクリーニング代を請求されました。支払う必要はありますか？
- A 借主が通常の清掃(具体的には、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り、換気扇、レンジ回りの油污れの除去等)を実施している場合は、次の入居者確保のためのものであり、借主が負担する必要はないと考えられます。ただし、手入れが不適切であったり、用法違反の場合は、借主負担になります。

