

**大家さんが知っておきたい
入居者のお部屋探しの実態**

**申込までの基本行動と
仲介会社の裏ばなし**

入居者の基本行動

サイトでお部屋探し



<ステップ1> 引越したいと思ったら

- 引越し時、いったいいくらかかる？
- 条件をよく絞る ● 情報をとにかく集める

<ステップ2> 不動産屋へGO！

- 目的にあった物件を扱う不動産会社を探す
- 訪問を予約・・・他のたくさんの募集図面も用意

<ステップ3> 下見へGO！

- できればたくさん見たいけど・・・徒歩か車で！
- お部屋・共用部をチェック！よし！気に入った

<ステップ4> いざ、契約

- 申し込み・・・入居審査・・・必要書類の用意
- 契約書・重要事項説明書への署名/捺印

ネットですべての情報が手に入る！

賃貸初心者が**失敗**しがちな、
お部屋探しチェックポイント



初めてでも、2回目でも住まい探しのポイントはコチラ！

住まい探しのコツ、ご紹介します！



よし！気に入った

上手な情報収集で上手なお部屋探し



**敷金返還に成功！
経験者は語る！
絶対に
やっておくべき
最強交渉術！！**



入居者は 私たちの想像以上に情報を持っている！

部屋探しのイメージをネットで検索



予算と実際の部屋のイメージを掛け合わせる



駅からの距離は？



ロケーションは？

家賃は？



敷金・礼金は？

築年数は？

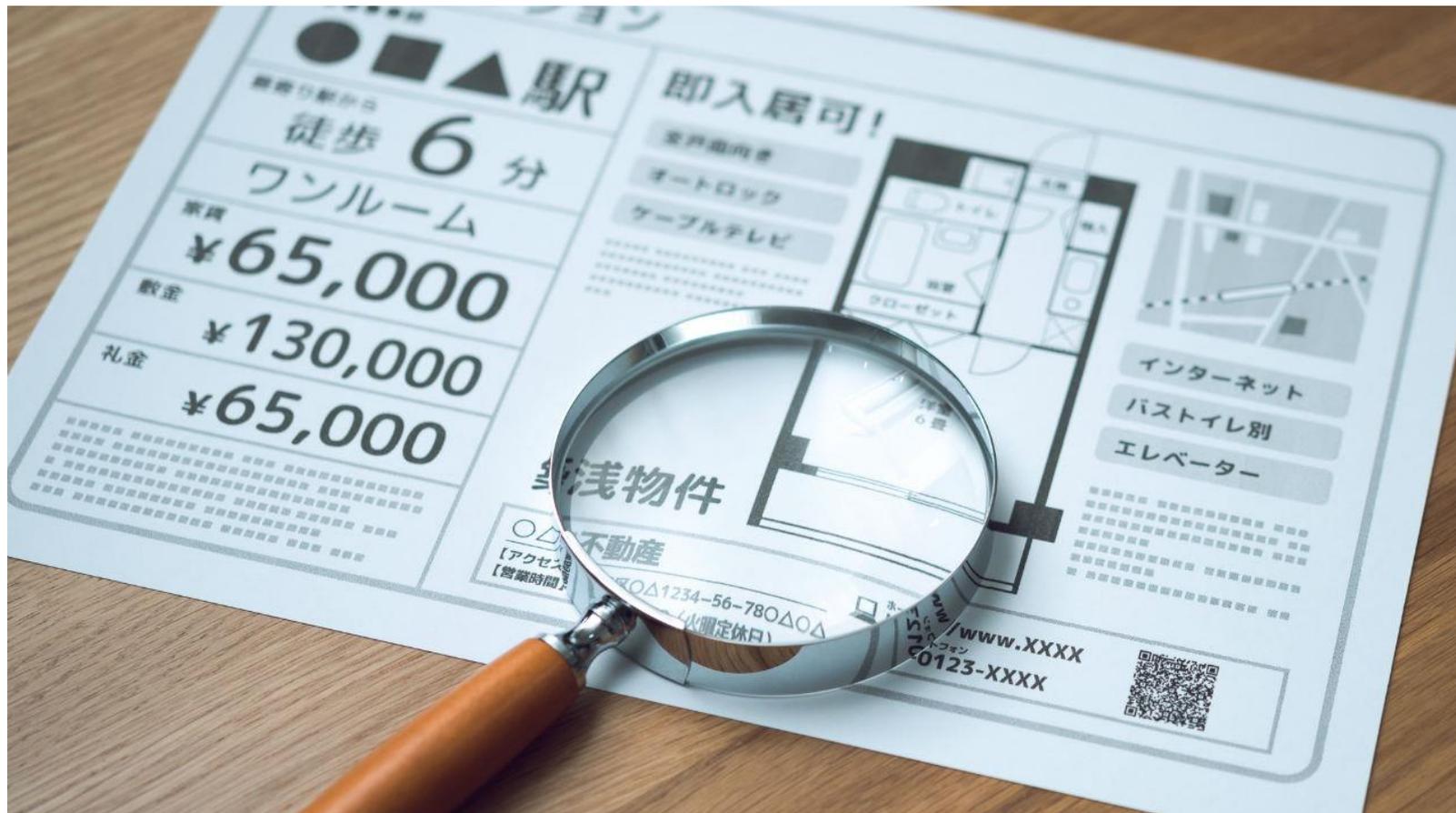


セキュリティは？

不動産屋さんにGO！



図面を見る



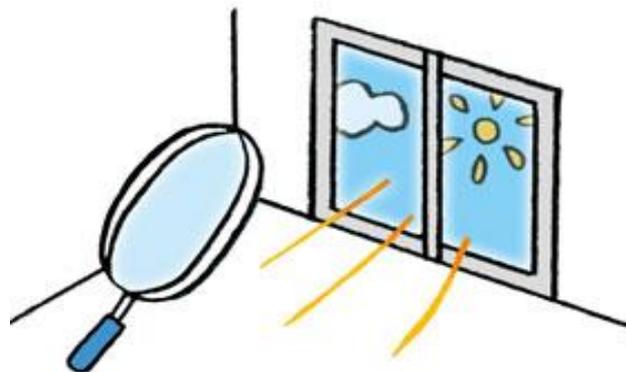
実際に見に行く



先ずは何を見るのか？

- 間取り
- 内装の汚れ、傷
- 設備、動作、汚れ、傷
- 天井
- 日当たり
- カビ、結露
- 窓からの眺望
- ドア、窓
- 水回り
- ブレーカー
- 洗濯機置き場

室内のチェック ポイント21項目



- スマホの電波状況
- コンセント・TV端子
- 玄関
- キッチン
- バス・トイレ、洗面台
- 収納スペース
- ベランダ・バルコニー
- ロフト
- 近隣の騒音
- 匂い

建物の チェック ポイント 8項目

- エントランス
- ポスト
- ゴミ置き場
- 駐輪場
- セキュリティ環境
- エレベーター
- 宅配ボックス
- 建物前の道路



第一印象の重要性

脳科学の実験より

なぜ、第一印象が大事なの？

最初に会ったときの
記憶が残る！



初頭効果

最初の印象が あなたの物件を左右する!

第一印象は6秒で決まる

良い印象を与えるのは一瞬!
印象悪いリカバリーは2時間必要!

私たちは9割以上印象で判断される

目からの印象

耳からの印象

服装・表情・しぐさ・動作

声の調子・言葉遣い・滑舌など

55%

38%

残り7%は中身

これからは印象が大切な時代

癒し



センス



これからは見せかたでなく
「魅せかた」が重要

センスのよい演出



多くの方が、美しいと思うことを表現・演出する



お洒落・センスはお金がかからない・・・

定食屋さん・・・

フタのしょうが焼き

もちもち紀州豚の生姜焼き

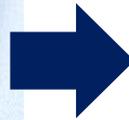








図面はお見合い写真と同じ



見せかたで同一人物も別人に・・・

アピールの足りない図面

賃貸マンション

- ☆エアコン
- ☆バス・トイレ別
- ☆システムキッチン
- ☆2人入居可



※当社指定の火災保険に加入
 ※更新料/新賃料の1ヶ月分

南向き
 日当り良好！！



101号室

※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。

物件名	賃貸マンション		
居室数			
間取り	2DK		
賃料	95,000円		
実費条件	礼金	1ヶ月	
	敷金	1ヶ月	

物件所在地			
交通			
建物名			
構造・築年	ALC造	3階建	
面積	42㎡	坪	
閉鎖内訳			
築年月	H2 /	築年	2年ヶ月
管理費等	3,000円 /		
駐車場	20,000円	入居日	即
現況	空		
本件設備			
各戸設備			
保証	/ 年 / 円		
備考			

物件番号

アピールの足りない図面②

賃貸アパート

名称:
 所在:
 構造: 木造2階建
 築年: 1991年2月

2DK 振り分けタイプ

12号室 (34.78㎡) 即入居可
 賃料 **88,000**円

13号室 (35.24㎡) 即入居可
 賃料 **94,000**円

- ◇ ルームシェア向き
- ◇ ファミマ・交番、至近
- ◇ スーパー近し
- ◇ バス・トイレ別
- ◇ Bフレッツ ※別途契約
- ◇ 室内きれいなめ

〈条件〉

- 敷金…… 2ヶ月
- 礼金…… 1ヶ月
- 共益費…… 3,500円
- 更新料…… 新賃料の1ヵ月分



※図面と現況が異なる場合は現況を優先とします。
 ※当社指定の家財保険加入して頂きます。

ペット共生型賃貸 Part II 堂々完成

Thule Unoki

東急多摩川線「鶉の木」徒歩8分
自由が丘まで10分、渋谷まで22分



ブラームスの小径

約20メートルの小道に、ブルーベリーやかわいらしい花を咲かせる植栽が低木・中木・高木と素敵に配置され、まるで植物園のように植物のネームプレートが迎えてくれます。夜にはライトアップされた植栽が心を癒してくれます。

ペット専用設備

- 空気清浄機
- ペットの足洗い場
- リードフック

小型犬～大型犬・猫
複数匹ペット相談

※ペット専有あり、詳細は
お問合せください。



ペット飼育されていない方も福利厚生特典が付きま

※ペット専用があります。



シャンプードレッサー

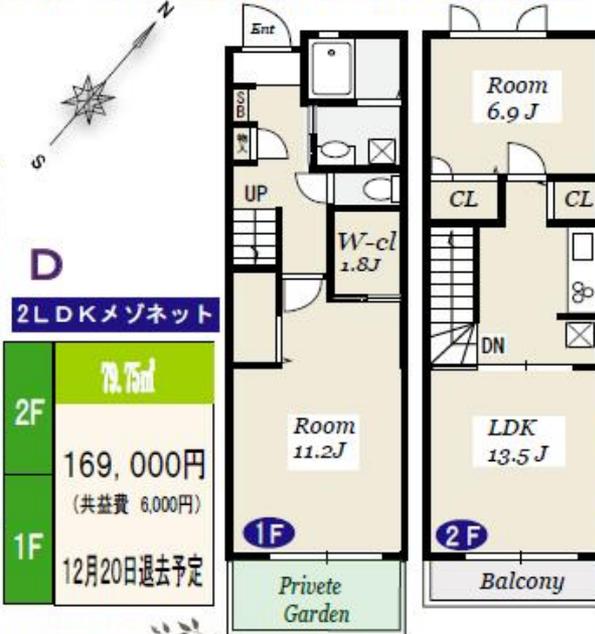
広々リビング

1Fには専用庭

お散歩コース多摩川まで
徒歩1分

現地内見できます。お問合わせください。

四季折々の彩りが美しい「ブラームスの小径」リズミカルに配された植栽・デザイン外構は、貴方のお気にいり間違いなし



D
2LDKメゾネット

	79.75㎡
2F	169,000円 (共益費 6,000円)
1F	12月20日退去予定

充実した設備

- システムキッチン
- TVモニター付きインターフォン
- 防犯シャッター
- ディンプルキー (ダブル)
- 浴室乾燥機
- グリル付き3口ガスコンロ
- 専用庭
- 床下収納
- シャンプードレッサー
- 追い焚き機能付き
- 地デジ対応浴室12型TV

- 独立洗面台
- フローリング
- CATV
- エアコン
- 駐輪場 (無料)



植栽にマッチした落ち着いた外観

■ 物件概要

- 物件名/ [REDACTED]
- 住所/ [REDACTED]
- 竣工日/ [REDACTED]
- 構造/ 軽量鉄骨2階建て
- 礼金/ 1ヶ月
- 敷金/ 1ヶ月
ペット飼育の場合2ヶ月 (1ヶ月完全償却)
- 共益費/ 2LDK : 6,000円
- 家財保険/要加入 (2年間)
一般20,000円 ペット22,000円
- 駐車場/P2 敷地内 (18,900円/月)

その他、退室時のクリーニング費用負担があります。
契約時必要書類: 契約者様住民票・身分証明書
保証人様印鑑証明・承諾書
※賃料のお支払いは指定の口座振替になります
口座振替手数料 (210円/月) ご負担となります
(法人契約の場合は相談)
賃料引き落としの為、㈱アプラス社の賃料引落サービスを使用
させていただきます。※要審査。

JR・東急東横線・ブルーライン・京浜急行線・相鉄線駅 徒歩6分 5線利用の好立地 日当たり&眺望良好
 横浜の歴史を語る丘の上で暮らす 高級賃貸

For Business
 For Shopping
 For Off Time



丘陵の斜面を生かした明るい南向き。エントランスは1階部分と6階部分の2ヵ所にあり、どちらも豪華な天然素材で仕上げたエントランス



リビングと和室



大型システムキッチンにはグリルのほかに3段のオープンレンジも



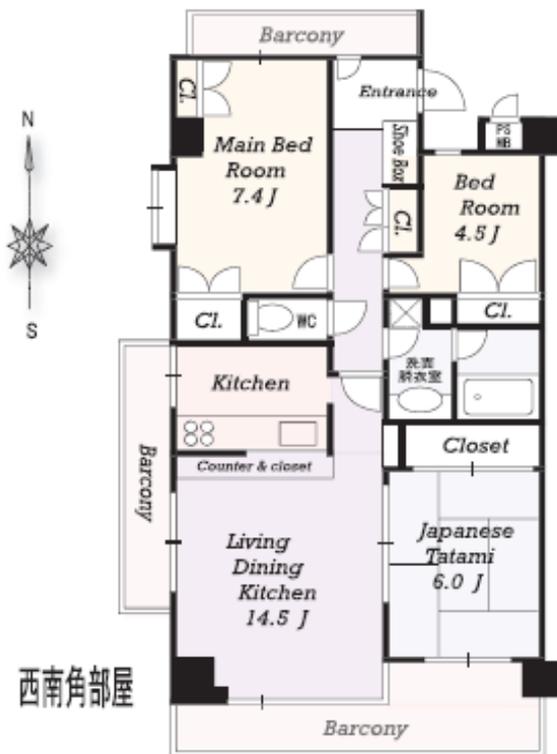
洗面台



収納たっぷりのトイレ

横浜高島屋、モアーズ等有名大型店舗が軒を並べるショッピングゾーンの横浜西口が生活圏です。

横浜駅 徒歩6分 高級分譲賃貸



西南角部屋

3LDK 号室 (専有面積75.20㎡)

賃料 円 (共益費10,000円)

物件概要

住所：
 構造：SRC造10階建て 9階
 面積：901号室 75.2㎡
 現況：3月中旬
 竣工：平成1年1月
 礼金：1ヶ月
 敷金：1ヶ月
 駐車場：敷地内・敷地外 31,500～35,000円

(敷金1ヶ月、仲介手数料1か月分)
 その他、退室時のクリーニング費用負担があります。
 当社指定の保険に加入して頂きます。(2年間 2万円)
 全部屋抗菌施工：18,900円が別に契約時にかかります。
 仲介手数料1.05ヶ月かかります。
 契約時必要書類：契約者様住民票・身分証明書・収入証明書
 保証人様印鑑証明・承諾書・収入証明書
 ※賃料のお支払いは指定の口座振替になります
 口座振替手数料(210円/月)ご負担となります(法人契約の場合は相談)

充実した設備

- ・オートロック
- ・エレベーター
- ・USEN放送付
- ・システムキッチン(4口・グリル・3段オープン付)
- ・フローリング
- ・追炊機能付バス
- ・多収納
- ・駐車場敷地内
- ・管理人常駐
- ・エアコン 2基
- ・独立洗面台
- ・室内洗濯機置き場
- ・3方向角部屋
- ・3箇所バルコニー付

※図面が現況と異なる場合は現況を優先いたします

新築



ペット共生型新築マンション

猫・小型犬・複数NG
健康相談・トラブル相談
しつけ相談・ペット施設紹介

ライフアシストによる
ペット審査がございます。
(ペットクラブ会員特付)



JR中央総武線「中野」駅まで徒歩9分 東京メトロ丸の内線「新中野」駅まで8分

Outline

住所：[]
構造：RC 地下1階地上5階
竣工：2015年11月下旬予定(11月下旬入居可予定)
敷金：1ヶ月(ペット飼育時2カ月、償却1カ月)
礼金：[]
共益費：5,000円
契約期間：普通借家契約2年契約
更新料：新賃料の1ヶ月
-仲介手数料がかかります。
-火災保険にご加入いただけます。(2年間 18,500円)
-賃料引落サービスをご利用いただけます。200円/月(別途消費税)
-審査状況により保証会社をご利用いただく場合がございます。
-前家賃は当月分日割と翌月分までお支払いいただけます。
-短期解約違約金有(1年未満の解約は賃料・共益費1ヶ月分)
-ご契約は弊社にご来社いただけます。(下記住所参照)
必要書類
契約者様：住民票、身分証明書
保証人様：印鑑証明書、連帯保証人引受承諾書
※審査状況により収入証明が必要な場合がございます。ご了承ください。

Equipment

- ◆オール電化
- ◆オートロック
- ◆独立洗面台
- ◆温水洗浄便座
- ◆1口IH
- ◆エアコン
- ◆TVモニター付インターフォン
- ◆浴室乾燥機
- ◆室内物干し器具
- ◆ハンガーパイプ付き棚
- ◆シューズボックス
- ◆駐輪場(登録制・200円/月)
(※各戸一台まで(全7区画))

1R

C type



B type



501・502はロフト付き!!



共益費 5,000円

C	001	25.53㎡	賃料 87,000円
A	102	21.00㎡	賃料 85,000円
A	202	21.00㎡	賃料 85,000円
A	302	21.00㎡	賃料 85,000円
A	402	21.00㎡	賃料 85,000円
A	502	21.00㎡	賃料 91,000円
B	101	22.23㎡	賃料 86,000円
B	201	22.23㎡	賃料 86,000円
B	301	22.23㎡	賃料 86,000円
B	401	22.23㎡	賃料 86,000円
B	501	22.23㎡	賃料 92,000円



建築中写真



ロフトは501・502のみ!!



OSHARENA ZUMENN JIREI
株式会社 スタイリッシュスピードホーム

国土交通大臣(2)第7965号 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 公益社団法人全日本不動産協会
POUGFFVDDHJHJJJIJDSETOUGFFVDDHJHJJJI
POUGFFVDDHJHJJJIJDSETOUGFFVDDHJHJJJI

取引形態	代理
借主負担	100%
客付	100%
担当	本田

相鉄線 「上星川」駅 「西谷」駅 徒歩12分 開国Y150の街でプレミアム空間を堪能する！

More Crest



高級分譲賃貸マンション5LDK 気品と格調にこだわるマンション邸宅 横浜駅まで10分の好アクセス

物件概要

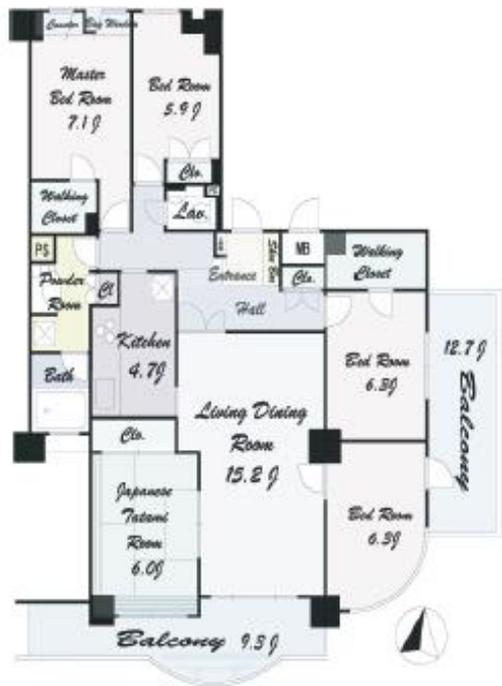
住所： ██████████
 構造： RC造7階建て
 面積： 510号室 120.51㎡
 (バルコニー 計36.43㎡付)
 入居： 3月初旬
 竣工： 平成元年
 礼金： 2ヶ月
 敷金： 2ヶ月
 駐車場： 敷地内(13,000円)仲介1.05ヶ月のみ
 その他、退室時のクリーニング費用負担があります。
 当社指定の保険に加入して頂きます。(2年間 2万円)
 全部屋抗藻施工：21,000円が別に契約時にかかります。
 契約時必要書類：契約者様住民票・身分証明書・収入証明書
 保証人様印鑑証明・承諾書・収入証明書
 ※資料のお支払いは指定の口座振替になります
 口座振替手数料(210円/月)ご負担となります(法人契約の場合は相談)

分譲の充実設備

- ・オートロック ・エレベーター ・ルーフバルコニー
- ・エアコン(2基) ・追い炊き ・照明
- ・システムキッチン・WIC
- ・フローリング ・
- ・シャブードレッサー
- ・追炊機能付バス
- ・CATV(YOUTV)
- ・駐輪場
- ・駐車場敷地内



※格調高い独立システムキッチン
 ※現況優先



東南角部屋

5LDK 号室 (面積120.51㎡)



※写真が現況と異なる場合は現況を優先いたします



← モアクレスト外観
長谷工施工



← 駅前には
大型スーパー銭湯
「満点の湯」
25時までOPEN



← 横浜唯一の渓谷
「陣が下公園」
が徒歩5分以内

ある管理会社は、最新の広角レンズを採用



iPhone 13

普通のレンズ



広角レンズ



普通のレンズ



広角レンズ





最新のバーチャル ホームステージング



before



After



before



After



before



After



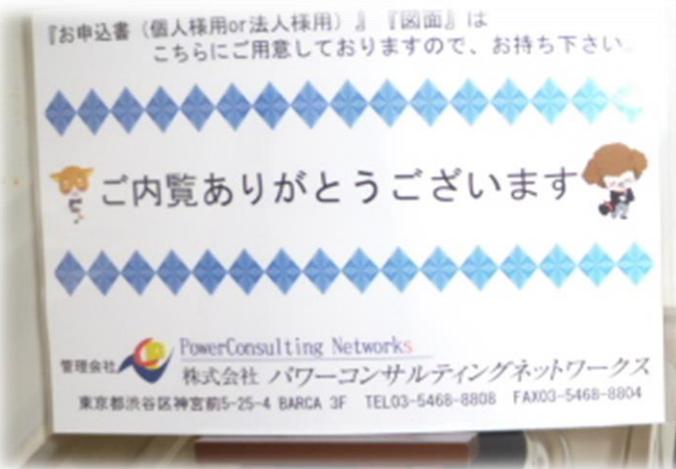
ある管理会社はTHETAを採用



パノラマ画像



内見のお客様を逃さない

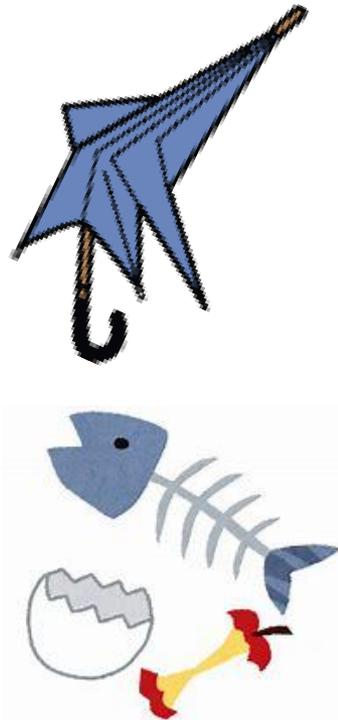




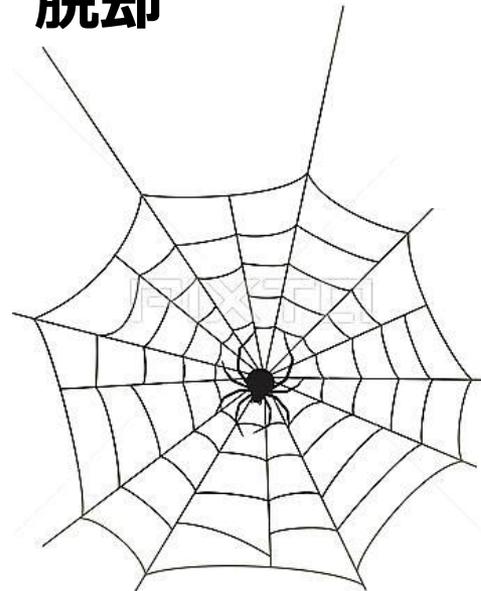


入居者のハートを捉える・・・NGを排除する

- エントランス部分にゴミが散乱
- 郵便受けがチラシであふれてる
- 共用灯が切れている
- ショウジョウバエが飛んでいる
- 壊れた傘や私物が置かれている
- 鉄部等のペンキが剥がれている
- 放置自転車や粗大ごみが放置
- クモの巣が張っている



3K (汚ない、暗い、臭い)
脱却



室内をみて最終決定します

エアコン

- 壁掛けタイプ
- 天井埋め込みタイプ
- 室外機

キッチン

- システムキッチン
- 換気扇（レンジフード）
- 換気扇（プロペラ）

水まわり

- 浴槽・鏡・トイレ
- 浴室乾燥機
- 洗濯パン
- 洗面所

お部屋まわり

- フローリング
- カーペット
- ガラス・サッシ
- クロス



例えば・・・ドアノブやコンセント









資源回収場所 ごみ密着集積所

Recyclables and Garbage Collection Point

リサイクルできる物は資源として活かしましょう!

資源

- 資源回収
- 資源物 (紙類、プラスチック、ガラス、金属)

火

燃やすごみ

燃やすごみ

- Burnable garbage
- 可燃物

水

水資源

土

土資源

燃やさないごみ

- Non-burnable garbage
- 不燃物

第2・第4

2nd 4th

月

MON

粗大ごみ

- Oversized garbage
- 大形ごみ

申込制です。電話で受付センターへご連絡ください。
電話 (5296) 7000
System for making request
Call the information center.

資源を持ち去らないでください。

この回収場所に出された資源は、市民の皆さんと江戸川区が協力してリサイクルするものです。

江戸川区基西清掃事務所 電話 3687-3896
Edogawa City Kasei Sanitation Office TEL 3687-3896

燃やすごみ



資源 プラスチック

資源回収







101

水081319道





残念な植栽・アプローチ



子をみれば親がわかる



物件を見ればどんな大家さんがわかります

綺麗な状態を維持しよう！