



賃貸ガイド

1. 希望条件の整理

- ・ 入居日
- ・ 予算
- ・ 部屋タイプ
- ・ 希望エリア
- ・ 入居期間
- ・ ビルの付帯設備（プール、プレイルーム等）
- ・ 室内に洗濯機、ブラインドの有無
- ・ ペットの飼育の有無
- ・ 家具付き／なし
- ・ 子供の学区を選択(住んだところできる)
- ・ 駐車場付き／なし
- ・ 景色等の眺望の有無

2. ウェブ検索

- ・ 物件を見る
- ・ 不動産会社に問い合わせ

- ・ マンスリーマンションのご予約

3.物件見学

- ・ 物件選びのチェックポイント

4.お申し込み

- ・ 契約/お支払い
- ・ 契約時の必要経費
- ・ お支払い
- ・ 契約時の必要書類

5.入居

- ・ ユーティリティー工事予約
- ・ 家具の手配
- ・ テナント保険
- ・ 鍵の受け渡し
- ・ 入居時の物件インスペクション
- ・ 入居直後のトラブル処理

6.入居期間中

- ・ 貸主への連絡
- ・ 毎月の支払い
- ・ ビルのスタッフについて
- ・ 修理の依頼、補修費の負担について
- ・ 部屋の清掃、手入れ
- ・ 更新手続き

ご希望条件の整理

物件探しの成功の秘訣は、希望条件の整理から始まります。下記の項目をチェックしてみましょう。

入居日

見学可能な物件は、即入居から1ヶ月先ぐらいまでの物が大半です。また、即入居と言っても、物件を決めた日から契約手続きに最短でも3日から10日かかる事を念頭において下さい。コンドミニウムの場合は管理組合の認可に2週間から2ヶ月かかりますのでご注意ください。

予算

一般的に家賃の45~50倍以上の年収（税引き前）、学生で連帯保証人をたてる場合は保証人に家賃の約90倍以上の年収がないと入居審査に通りませんのでそこから逆算して予算のめどを立ててください。また、会社からの補助がある場合、どのような仕組みになっているかあらかじめご確認ください。〔家賃、敷金、不動産手数料、家具代、駐車場代、など〕

部屋タイプ

ステューディオ、ワンベッドルームなど、マンハッタンの物件には様々な部屋タイプがあり、住む人数によって変わってきますので、どの部屋タイプがいいか、検討しましょう。部屋タイプの表示はベッドルーム数とバスルーム数、面積はスクエアフィート（ $1\text{m}^2 = 10.96\text{ sq.ft}$ ）で表示されています。

スクエアフィートを11で割って頂くと簡単に平米のざっくりとした計算ができます。

入居期間

入居期間によっては、選べる物件も異なります。家具なし物件は、基本的に1年

あるいは2年契約となります。家具付き物件は1年未満のものもありますが、物件数は非常に限られています。企業の駐在員の場合、2年目以降の中途解約条項を契約に盛り込むことを義務づけている会社が多いので、あらかじめご確認ください。

ビルの付帯設備

ビルによってヘルスクラブ、プール、ルーフトップ、ストレージ、ラウンジ、子供の遊び場、レストランなどの施設がついているところがあります。使用料は家賃に含まれている場合と含まれていない場合があります。駐車場はビルの付帯設備としてついていても料金は家賃には含まれていません。月々の支払い額や、日々の過ごし方にも影響を及ぼしますので、希望する施設をあらかじめ検討しておきましょう。

室内の機器類

一般的に冷蔵庫、コンロ、オーブン、電子レンジ（古いビルはない）、食洗機、冷暖房機はアパートについています。洗濯機/乾燥機がついている部屋は非常に少なく、一般的にビル内にランドリールームがあり、稀に各階に1台ずつ設置されている場合もあります。

ペットの飼育の有無

ペットを飼う借主の数が年々増加する傾向にかかわらず、ペットOKのビルは非常に限られています。猫は基本的に問題ありませんが、犬に対しては厳しいビルが多く、まったく認めないか、認めても重量や種類規制がある場合が多いです。ペットをお飼いの方は、物件選びに注意が必要です。

家具付き/家具なしの希望

家具付き物件がいいのか、家具なし物件がいいのか検討しましょう。数は多くありませんが、家具付きのアパートがあり、物件によっては1年未満の契約も可能です。内容は基本的な家具だけのものから、電化製品、食器、リネンまで生活用品すべてが揃っているものまで部屋によって様々です。家賃は、家具なしの同程

度のものとは比べると\$50-\$350くらい高めに設定されています。

家具付きの場合の多くは、保証金の額を多くして請求される事があります。

家具のダメージで、退去後にもめる事がありますので、ご入居の際に必ずお写真をお取りするのをお勧めします。

希望の学校区を選択

お子様がいらっしゃるご家庭の場合、公立校はお住まいになる住所で学校が決まるため、必ずご契約前にお子様のご入学希望の学校に空きがあるかを確認しましょう。

希望の物件タイプ

入居する物件タイプによっては、入居にかかるコストや時間も異なってきます。各物件タイプのメリット・デメリットを把握して、どの物件タイプがいいのか、検討してください。

ビルの種類

コンドミニアム

日本の分譲マンションと同じタイプ。契約は物件の個人オーナー（貸主）と行われます。貸主と借主の契約締結後、ビルに委託されている管理会社（マネジメントカンパニー）に書類一式を提出して入居認可（Approval）をとる必要があります。契約から認可が下りるまでの期間は、3日から1ヶ月半くらいで、予定がたて難しいです。

賃貸ビル

賃貸専門のビルディング。契約書締結後は2日~10日で入居可能。

コープ

各個人オーナーがビルの株式を保有し、共同運営していく日本にはないタイプ。一般に厳しい書類審査、面接が必要。入居認可

(Approval) が下りるまでの期間は、3週間以上かかるところが大半ですが、アメリカに来たばかりの方には難しいビルが多い。

コンドミニアムと賃貸ビルの違い

マンハッタンの賃貸物件は賃貸ビル（ビル一本を一人の貸主が所有・管理する賃貸マンション）とコンドミニアム（ユニットごとに違う貸主が存在する分譲マンション）の2つに分かれます。一般的に、賃貸ビルの方が借主に有利で入居後のトラブルも少ないため駐在員の場合、賃貸ビルで契約するよう勧めている会社が多いのが実情です。

	コンドミニアム
家主（契約相手）	個々のユニットオーナー
初期コスト	\$200-\$3,000
入居時期	管理組合の認可に1-4週間
解約条項	家主によって対応が違う。両者からの解約が条件となることも有り。
修理	家主経由の対応となるので時間がかかる場合が多い。
セキュリティデポジット	家主によって対応が一律でない。

	賃貸ビル
家主（契約相手）	ビル全体を所有する管理会社
初期コスト	\$50-\$200
入居時期	約 1 週間以内
解約条項	1年目以降、60日前通知、違約金は0～2ヶ月（不可のビルもあります）
修理	対応が迅速。
セキュリティデポジット	対応が一律で不当な未返却はない。

ウェブサイトで物件を見る

NY Home & Living, Inc. のウェブサイトをご覧ください、掲載外にも数多くの物件がありますので、まずお問い合わせ下さい。個々のニーズにあった物件リストをお送り致します。ニューヨークの物件は日本と違い不動産会社同士で同じ物件をシェアしているため、1社で他社の物件もご覧頂けます。他社の物件で気になる物があれば、ご遠慮なく弊社担当者にお知らせ下さい。人口過密状態のマンハッタンでは物件の動きが非常に早く、特に良い物件は一瞬にしてなくなります。まずはだいたいのマーケットをご理解されるのにウェブをお役立てください。

不動産会社に問合せ

ウェブサイトのお問合せからご希望をご記入ください。NY Home & Living, Inc. ではお客様のご希望に最も近い物件情報をより効率的にご提供する為にご希望条件を出来る限り詳しくお送り下さい。条件に合わない物件のご紹介がなく、スムーズで最適な物件探しにつながります。

マンスリーマンションの予約

住居が見つかるまで、NY Home & Living, Inc.のマンスリーマンションをぜひご利用ください。無料携帯やギフト、空港お出迎えリムジンサービスなどの特典がついた「ご赴任楽々パッケージ」も便利です。

マンスリーマンションのお申し込みが終了したら、次はいよいよ物件見学です。

物件選びのチェックポイント

NY Home & Living, Inc.ではお客様の効率を考え、できる限り多くの物件を短期間でご案内します。正しい物件選びをするために(1)ご見学前に担当者がその日のオリエンテーションを行いますので概略をつかんでください。(2)見学をしながら、1件ごとに気に入った点、気に入らなかった点をメモしてください。1件ずつ比較して消去法で見ると整理しやすい方法です。(3)最後に担当者がその日のご案内物件のまとめを行います。再度、物件の整理、絞込をしてください。一般的に物件見学時には、次の要素をチェックすると効率的です

1. 明るさ
2. 静かさ（10階以下で交通量の多い通りに面した部屋は要注意）
3. 使い勝手の良さ（部屋のレイアウト、キッチン、バスルーム、洗濯機付き、ブラインドが付いている、ウオシュレット設置可能など）
4. ビルの付帯設備（ガレージ、ヘルスクラブ、ストレージ、プレイルーム、ラウンジの有無）
5. ビルの管理状況（サービス状態）
6. ロケーション（交通の便、買い物の便、子供の学校への便の良さ等）
7. 治安の良さ
8. 景色の良さ

ご希望の物件が見つかり、ビル指定の申込書を提出します。ビルによっては小額のお申し込み料（アプリケーション・フィー）が課せられる場合があります

契約/お支払い

契約書（リース）ができあがると、まず借主がサインをし、必要書類、必要経費の小切手とともに提出します。契約書内容に目を通し、特に貸主との個別の取り決めである追加条項（ライダー）を、注意深く読みましょう。不明な点は担当者にお問い合わせください。数日後、貸主のサインが入ったものが戻ってきます。レンタルビルの場合、上記は必要ありません。管理組合に入居申請をして許可を得るための費用、荷物搬入エレベーターの使用料、あるいはディポジットです。ビルによりディポジットの場合と実費がかかる場合があります。ディポジットの場合、入居後、必ずビルに返却を請求してください。

お支払い

契約時の支払いは小切手で行います。通常、"Certified Check" 或いは"Bank Check"で要求されます。これは銀行によって支払いを保証されたチェックの事で、自分の銀行（どこの支店でも可）に行けば簡単に作ることが出来ます。

NY Home & Living, Inc.でお取引のある企業駐在員の方はNY Home & Living, Inc.で上記費用を一旦お立替払いしますので契約時にはお支払いは必要ありません。

契約時の必要書類

契約時には、下記書類が必要となります。

- ソーシャルセキュリティー番号
- パスポート
- 雇用証明書（Employment Letter）：年収、役職、雇用年数を英文で示した
もの

- 在学証明書
- 銀行残高証明書 (Financial Letter)
- 各種紹介状(Reference Letter)

日本から来られたばかりの方がすべての書類をそろえるのは至難の業です。NY Home & Living, Inc.では可能な限り書類審査が簡素化されるよう交渉しますのでご相談ください。

NY Home & Living, Inc. ユティリティーサービス (無料)

ご契約後、お客様のご入居までの搬入エレベーターの予約、電気、電話、ケーブルTVの申し込みを無料でお手伝いします。アメリカでは日本では考えられないような手違いや遅れがあることが多く、これらの手続きがなかなかスムーズに事が運びません。担当者にお気軽にご相談ください。

家具の手配

レンタル家具がお手ごろで便利です。NY Home & Living, Inc.でも家具屋のご紹介をします。

テナント保険

万が一の火災や水漏れなどに備え、テナント・ポリシーと呼ばれる、テナント保険（借主側の保険）に入ることをお勧めします。ビルやオーナーによっては加入を義務づけているところもあります。保険料は年間約 \$ 250- \$ 500です。

NY Home & Living, Inc. では、弊社に日本語で保険のお申し込みが出来る担当者がおりますので、エージェントにお訪ね下さい。

鍵の受け渡し

鍵は入居時にフロントデスクからもらうのが一般的です。合い鍵作成、若しくは鍵の交換が必要な場合は借主負担となります。尚、鍵の交換については貸主の許

可が必要です。

入居時の物件インスペクション

NY Home & Living, Inc.では、ご入居時に物件インスペクション（点検）を担当者がお客さまと一緒にまいります。備品の使用説明等も行いますので、安心です。また、ご入居当日に弊社マンスリーマンションにご滞在の方には、無料でお車をお出ししております。

入居直後のトラブル処理

引越し直後、部屋に問題があれば、そのまま放置せず、速やかに貸主に伝えましょう。そのまま放置すると、退去時にセキュリティー・ディポジット（敷金）返却のトラブルのもととなる場合が多いです。レンタルビルはビルのフロントデスク、コンドミニアムは貸主または貸主から委託された管理会社に直接連絡します。

言葉の問題や勝手がわからない場合はNY Home & Living, Inc.の担当者にお気軽にお尋ねください。

貸主への連絡

貸主への連絡はトラブルを避けるためできるだけ書面で行うようにしましょう。コンドミニアムの場合は直接貸主に連絡する場合と、貸主が委託した管理会社に連絡する場合があります。貸主の連絡先は契約時に確かめておきましょう。又、修理の依頼や家賃交渉などを、入居中の対応をお願いする相手ですので良い人間関係を保つよう努力しましょう。

毎月の支払い

電話、電気、ケーブルTVの料金は、請求書が自宅に届きます。家賃に関しては、請求書を出さない貸主もありますが、期日が来たら忘れずに支払うようにしましょう。支払い方法は小切手を送付するのが今までは一般的でしたが、最近は銀

行のオンラインサービスを利用すると便利です。

ビルのスタッフについて

ビルディングにはフロントに常駐するコンセルジェ、ドアの開閉やちょっとした荷物を持ってくれるドアマン、修理の責任者であるスーパー、その下で働くハンディマンなどがいます。朝晩の挨拶、ちょっとした会話などを通じてコミュニケーションを図り、ニューヨーカーのライフスタイルを楽しんでください。又、便宜を図ってもらったときや、クリスマス時期にはチップを渡すのが一般的です。クリスマスのチップは平均\$30~\$50/人でマネーホルダーのクリスマスカード等に現金を入れてクリスマスの前までに個々であげるのが一般的です。

修理の依頼、補修費の負担について

補修費は電球などの消耗品は借主負担、冷蔵庫、エアコンのように備え付け機器が故障した場合は貸主負担となります。レンタルビルはフロントに連絡、コンドミニアムの場合はまずは貸主あるいは貸主が委託した管理会社に連絡し、そこからビルのハンディマンなどに依頼するため、レンタルビルより時間がかかる場合が多いです。

部屋の清掃、手入れ

定期的に正しい清掃や手入れを行って快適に住みましょう。便利なクリーニングサービスを定期的に入れるのもお勧めです。ビルのフロントやNY Home & Living, Inc.でご紹介できますのでお問い合わせください。正しい使用を怠ったためにセキュリティー・ディポジットのトラブルとならないよう注意しましょう。

更新手続き

NY Home & Living, Inc.では更新の手続きを無料でサポートいたします。

NY Home & Living, Inc.では、物件の最終インスペクション、セキュリティー・ディポジット返却などをサポートいたします。