

お部屋探しマニュアル

無事に就職先が決まり、晴れて新社会人に!と安心する暇もなく、すぐに取り掛からなければならないのが「一人暮らしのための部屋探し」。どんな手順で、どうやって部屋を決めるの?悩みが尽きないあなたに向けて、ノウハウをご紹介します!

部屋探し&引っ越しスケジュール

はじめての一人暮らしは楽しみな反面、不安も……。やるべきことが多すぎて正直何から手をつけたらいいかわからない、という人も、きちんとステップを踏んでいけば大丈夫!

STEP
1

住みたい部屋の条件を決める

約1.5カ月前

予算を決めよう

最初のステップは、予算を決めることから。収入と支出から毎月支払える家賃や生活費を割り出し、引っ越しの初期費用などを算出する。しっかりプランニングすれば、その後の条件決定や部屋探しがスムーズになる

街を決めよう

街の雰囲気や施設、通勤時間などの条件から、住みたい街を探そう。街の雰囲気や家賃の相場はさまざま。根気よく探せば生活に便利で暮らしやすい街を見つけられるはず

物件条件を決めよう

毎日を快適に過ごせるか否かを左右する物件条件。駅近にこだわりすぎず、自転車で移動できるエリアも考えながら探そう。築年数や専有面積の他、間取りや設備も物件を選ぶときの大切な要素だ



STEP
2

ネットで部屋を探す

約1.5カ月前

条件が決まったら、いよいよ部屋探しを開始!掲載物件数の多さや即時性を考えると、やはりネット検索が便利だ



STEP
3

不動産会社訪問&内見

約1カ月前

不動産会社へGO!

不動産会社のスタッフは部屋探しのプロ。希望エリア、物件条件、予算、引っ越しの時期などについて遠慮なく相談してみよう。「靴〇足が入るシューズボックスが欲しい」「部屋の中に自転車を入りたい」など、要望は具体的に

気になる物件を内見しよう

目星を付けた物件だけでなく、気になる物件は全て内見する覚悟で挑もう。もしかしたら最初の印象と変わるかも。駅までの道に街灯があるか、騒音が気にならないかなど、物件資料だけでは分からないことを中心にチェック

STEP
4

申し込み&契約

約1カ月前〜2週間前

内見を経て無事に希望の物件を見つけられたら、不動産会社で申し込み・契約へ。ここでは入居に関するだけでなく、契約更新や退去の方法についても説明される。納得できたら、賃貸借契約書にサインをしよう



STEP
5

引っ越し

約2週間前〜当日

引っ越しの流れ

ついに待望の引っ越し。荷造りだけでなく、電気・ガス・水道の手続きや郵便局への転送届け、インターネットの申し込みなど、事前にすべきことがたくさんある。手続きの一覧表を作って段取りよく引っ越しをしよう

家具・家電の揃え方

一度に全部そろえようと思うと、かなりのコストがかかってしまう家具・家電。生活に必要なものから選んで、効率的にそろえよう。カーテンレールや冷蔵庫・洗濯機置き場、ドアなどのサイズを内見時に確認しておくとスムーズだ



一人暮らしスタート!

「とりあえず相談してみたい」という方は以下のお電話かお申し込みフォームへ!

株式会社エイブルコーポレートサービス

☎ 0120-8126-35

営業時間: 9:00~18:00 定休日: 土、日、祝日、年末年始

e-houjin@able.co.jp



予算と初期費用の決め方

一番最初に決めるべき条件が予算。実現したいライフスタイルを思い描きながら、無理のない予算計画を立てよう。毎月の家賃だけでなく、初期費用がどれくらいかかるのかも考慮すべきポイント

家賃は収入の3分の1を目安に

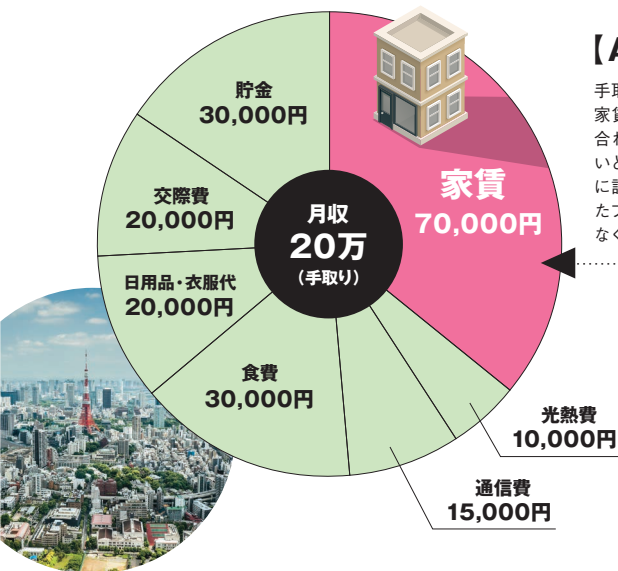
せっかく理想の部屋と出会えても、途中で家賃が払えなくなってしまうたら、全ての苦労が水の泡。家賃は部屋探しの中でも最も慎重に検討すべき条件だ。

一般的に家賃の目安は、手取り収入の3分の1以下といわれている。下のグラフ

を見ても分かる通り、一人暮らしには家賃以外の固定費がたくさんかかり、さらに交際費や貯金なども捻出しようとする、家賃を収入の3分の1以下に抑えておくのが無難、というわけだ。

ただし、都心部の家賃は相対的に高く、働き始めたばかりの社会人の場合には、そう上手くいかないこともある。家賃をほん

の少し高めに設定して、その分、食費や交通費などを抑える。あるいは家賃が安めの部屋を借り、生活費を多めに確保して暮らしの水準を上げるなど、フレキシブルに考えたい。「収入の3分の1以下」はあくまで目安でしかない。生活の中で何を重視したいのかを明確にし、収支を慎重にプランニングすることが大切だ。



【Aさんの1ヵ月の生活費】

手取り月収20万円のAさんを例に月々の費用を試算してみた。家賃以外の固定費が光熱費、通信費、食費、日用品・衣服代を合わせて75,000円。本来なら家賃を65,000円程度に抑えたいところだが、希望のエリアではなかなか難しいので70,000円に設定。その分、交際費や貯金に回す金額を抑える……といったプランだ。都心部の場合は一般的な基準に必ずしも沿っていても、支払いプランに無理がなければよしとすべきだろう。

合わせてCheck! 都心部の平均家賃

東京23区 83,000円

大阪市 64,620円

※CHINTAIネット調べ (2020年10月27日現在) 間取り: 1R・1K

都心部の家賃は地方に比べると圧倒的に高く、特に東京の渋谷区、目黒区だと高額になる場合が。大阪市も東京と比べると下がるものの、相対的に高め。人気駅やターミナル駅から少し離れた場所の物件を選ぶなどの工夫をしよう。

必要な初期費用の一例

※家賃7万円(敷金1ヵ月、礼金1ヵ月)の場合



■ 敷金：7万円

入居時に大家さんが担保として預かる費用のこと。退去時に原状回復費用などを差し引いた金額が戻ってくる

■ 礼金：7万円

契約締結の謝礼として大家さんに支払う費用のこと。退去時に返金されない

■ 前家賃：7万円

契約した月の翌月の家賃を支払うこと。契約した月から入居する場合はさらに日割家賃が必要

■ 仲介手数料：7万円

契約成立時に不動産会社に支払う報酬のこと

■ 火災保険料：1.5万円

火災や水漏れなどのリスクに備えて加入する保険の費用

■ 保証料金：3.5万円

家賃保証会社に支払う費用。保証人を立てれば不要場合も

合計 33万円

■ その他、引っ越し代や家具・家電購入費など

エイブル直営店だと
半額¥35,000に!!



お部屋のチェックポイント

自分にとって最適な間取り、設備は何かを見定め、家賃とのバランスなども考えながら、物件の条件を決めていこう

ドアの向き

扉に記されたアーチは、ドアがどちらに開くかを示したものの。内開きか外開きか、引き戸かを確認



間取り図(1K)の基本

UB=ユニットバス

壁・床・天井と浴槽を一体成形した浴室形式のこと。洗面台とトイレがセットになった3点ユニットが一般的

CL=クローゼット

洋服用の扉付き収納のことで、多くはハンガーバーを装備。洋服好きのオシャレさんの必須設備

※WIC=ウォーク・イン・クローゼット

立ったまま出入りできる、広めの収納スペースのこと

しょう 6帖

1帖=約1.62㎡で換算、6帖=約9.72㎡の広さとなる(和室の場合は地域によって広さが異なるので注意)

ベランダ

屋根付きを「ベランダ」、屋根なしを「バルコニー」と呼ぶ。共用部なので専有面積には含まれない



SB=シューズボックス

玄関脇にある「SB」はシューズボックスの略。狭い物件では、これがあるとないのでは使い勝手に差が出る

洗濯機置き場

蛇口と排水口、防水パンなどが備え付けられている。古い物件では室外だったり、なかったりすることも

冷蔵庫置き場

冷蔵庫用の電源を備えたスペース。新たに冷蔵庫を購入する際は、部屋に合せて扉の開く向きをチョイスしよう

K=キッチン

居室から仕切られ、独立した4.5帖未満の調理スペースのこと。調理台の大きさや向きも要確認

※DK=ダイニング・キッチン

Kよりも広いキッチンスペースの間取り。一般的に4.5帖以上~8帖未満を指す

※LDK=リビング・ダイニング・キッチン

DKよりもさらに広い8帖以上のキッチンスペースの間取り。居室としても利用できる広さがある

☑ その他のチェックポイント

周辺環境

通勤や休日の過ごし方をイメージしながら確認しよう

物件を基点とした周辺環境のチェック

コンビニやスーパー、飲食店だけでなく、遠くにあると不便に感じる病院やクリーニング店、郵便局などの施設の有無や、その距離を確認。また目の前の道路の交通量や、近隣の幹線道路による騒音もチェックしよう



最寄駅の周辺や部屋までの道のりを確認

最寄駅の駅前や商店街のお店の数や種類など生活の利便性を確認しておく。自転車を使う人は駅周辺の駐輪場もチェック。また物件までの距離や人通り、街灯の数、交番の有無など、夜も安心して歩けるかを調べておこう



共用部

部屋の安全性や住民のマナーを確認しよう

自転車置き場の確認

見落としがちなのが駐輪場。そもそも契約台数がいっぱいではいけないこともある。屋根の有無や各自の置き場所がはっきり決められているかなど、使い勝手もチェック



玄関や廊下など共用部のセキュリティを確認

オートロックがあるからといって安心とは限らない。廊下やエレベーター内の防犯カメラの有無や、外部からの侵入を防ぐ工夫などマンション自体のセキュリティ対策を確認しよう



郵便受けやゴミ置き場から管理状況をチェック

郵便受けやゴミ置き場は、設置場所や24時間使用可能ななど使い勝手を確認。またこれらの散らかり具合を見れば、物件の管理状況や入居者のマナーも見えるのでチェックしておこう



内見のポイント

リモート接客やってます



間取図やデータだけでは分からない部屋の雰囲気などを確認できるのが内見のメリット。その部屋で暮らすことを具体的にイメージしながら内見に挑もう



内見チェックリスト

チェック項目を一つずつ確認して見落としがないようにしよう

周辺環境

- ☐ 最寄駅近くの駐輪場の位置と空き状況
- ☐ 駅からの行き帰りに外食できる場所
- ☐ 日常の買い物ができる場所（スーパー、コンビニなど）
- ☐ 駅から物件までの人通り
- ☐ 駅から物件までの街灯
- ☐ クリーニング店の位置
- ☐ 銀行や郵便局の位置
- ☐ 交番の位置
- ☐ 周辺の病院の位置
- ☐ 市区町村役場の位置



建物共用部

- ☐ 建物のセキュリティ（オートロック、防犯カメラなど）
- ☐ 宅配便受け取り方法（宅配ボックスの有無など）
- ☐ 駐輪場の位置と使用有無
- ☐ ゴミ置き場の有無と使用ルール
- ☐ 郵便受けの位置とセキュリティ
- ☐ 郵便受けとゴミ置き場の管理状況

内見に必要な物リスト

- ☐ スマホ ☐ メジャー ☐ 筆記用具 ☐ 間取図

住居

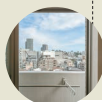
玄関

- ☐ 鍵の防犯性
- ☐ シューズボックスの有無と収納力
- ☐ 玄関から居室までの通路幅の広さ



室内

- ☐ 居室のサイズ感
- ☐ 午前／午後での日当たりの違い
- ☐ 壁・床・天井に汚れや傷
- ☐ 居室の広さの計測
- ☐ 窓のサイズの計測
- ☐ 窓の風通し
- ☐ カビや結露の跡の有無
- ☐ 換気扇や換気口の有無
- ☐ コンセントの数と位置
- ☐ TV 端子の位置
- ☐ LAN 付きコンセントの位置
- ☐ エアコンの有無、動作確認、年式確認
- ☐ クローゼットの有無と収納力
- ☐ ベランダの広さと高さ（洗濯物が干せるか）
- ☐ ベランダの安全性（侵入、のぞき）



キッチン

- ☐ 調理スペースの広さ
- ☐ 水栓の水圧
- ☐ ガスコンロの有無と口数
- ☐ 収納の数や広さ
- ☐ 冷蔵庫置き場のサイズ
- ☐ ゴミ箱を置くスペースの有無



バス

- ☐ 浴室のサイズ感
- ☐ 窓や換気扇の有無
- ☐ 脱衣スペースの有無



トイレ

- ☐ トイレの清潔感（外側、タンク内）
- ☐ トイレ掃除のしやすさ
- ☐ 収納の有無



その他

- ☐ 洗濯機置き場の場所と広さ
- ☐ 居室以外の内装の汚れや傷
- ☐ 床の傾き
- ☐ 部屋内外からの臭い
- ☐ 近隣住民の生活音や周辺の騒音
- ☐ 携帯電話の通信環境
- ☐ 災害時の避難所

申し込み&契約

気に入った部屋が見つかったら不動産会社に入居を申し込み、審査が通ればいよいよ契約だ。印鑑を押したら後戻りはできないだけに、段取りよく申し込み、慎重に契約しよう

重要事項説明書と賃貸借契約書 ここを押さえよう

設備の状況

内見で見たガスコンロ・エアコン・照明器具などの設備はそのまま使えるのか、新たに買必要があるのか確認を。また設備が故障した際の修理費用の負担の有無や範囲も問こう

契約期間・更新料について

契約期間（大抵2年）終了後もそのまま住み続けたい場合は契約終了前に更新料を支払う。なお物件が定期借家の場合は、定められた契約期間以降は更新できないので注意

ライフライン（電気・ガス・水道）の状況

電気は契約可能なアンペア数（数字が大きいほど電気を同時に多く使える）を、ガスは都市ガスかプロパンガスか、水道は下水道か浄化槽（下水道より一般的に安い）か確認

退去のこと

契約期間内に部屋を出ていく際には貸主に対して退去する旨を事前に伝えなければならない。契約書にいつまでに伝える必要があるのか記載されているので確認しておこう

敷金の精算の仕方

敷金とは貸主に預けておく保証金。借り手が傷や汚れを付けた場合に、退去時にその修繕費用が差し引かれて返還される。借り手が支払う範囲が契約書に記載されているので確認

家賃以外にかかるお金について

契約時には家賃以外にも敷金・礼金・仲介手数料・管理費（共益費）・保険料、その他にハウスクリーニング代・自治会費などが必要な場合も。それらの金額について確認しよう



持ち物リスト

本人が準備

- 身分証明書（運転免許証、保険証、パスポート、学生証、マイナンバーカードなど）
- 住民票
- 収入証明書のコピー（源泉徴収票、確定申告書の控え、所得証明書など）
- 印鑑 ● 初期費用
- 家賃の自動引き落としをする口座の預金通帳と届出印

保証人が準備

- 保証人承諾書
- 印鑑証明書
- 収入証明書

