

知っていますか?不動産サイト最大って

地域公式サイト最大

オフィス 塗装

居抜き 新築

工場

戸建て

借家 買取

賃貸 店舗 土地

マンション

倉庫

管理 アパート

売買

分譲マンション

中古

事務所 査定 リフォーム



<http://e-2103.jp>

賃貸公式サイトで迷わない

物件数
大量!!

地元で強いお店で
三ツチな情報も!!

あなたの街の不動産ステーション!!

〒444-0913 愛知県岡崎市葵町7-1-1
TEL0564-73-7555 FAX0564-73-7550 メールmail@okazaki028.com

賃貸 ぴろり北岡崎店

お部屋探し

色々な不動産サイト間違っ
て見てないですか？

不動産情報発信元下記サイトから探す

<http://e-2103.jp>
携帯もPCも

公式サイトだから迷わない!!

物件を多く出してくれる？

お客様がお部屋を探す際に、『物件を多く出してくれる』業者または、**担当と出会**いましょう。ホームページを見れば、弊社であれば**全て掲載**しておりますが、実際に店頭に行った時、自由に多くの情報を見せてくれますか？数件物件を出して、スゴク**良い物件だから見**に行きましょう!!内覧から帰って来たら、**取り合えずお部屋を押さえ**ましょう。と……ココで**注意**して下さい。手付け無しでの仮押さえをして貰えるなら良いですが、**いくらでも良いのでお金を置いて行**ってくれ。そのお金は決めた物件の契約時に充当するから……。

お金を置くことは、**絶対に止めときま**しょう。弊社は一切そのような事は**行っておりません**。

【弊社が手付けを貰わない理由】

- ①貰ったお金を返さない業者にはなりたくない。手付けを返さないのは業法違反です。経費などと言って取られていませんか？
- ②お客様により良い物件をご紹介させて頂き将来お友達や同僚などをご紹介頂きたいと思っております。
- ③弊社は、地元の会社で1931年創業以来真面目に地域の方に育てられていると考えて会社運営しております。不動産賃貸以外にも売買や、その他のいろんな業務をしておりますので、長い目で良い関係が保てればと思っております。

自分の中で決めてみよう。

何を基準で決めますか？地域・間取り・家賃でしょうか？人気地域で良い間取りで家賃が安い物件を探される方が多いです。**不動産は相場と言う物があります**。特別な場合を除いて、同じような地域・同じような間取りや、方向も良くて環境も良い。そのような物件に出会った時は**しっかり考えて下さい**。不動産屋も建築屋も大家さんも皆、近隣相場・向きや設備などから、家賃を設定していますので、飛びぬけた好条件の物件には理由がある場合もございます。※例えば、日の入り・騒音・故障・管理の悪さ・事故など

相場が判ってきたら。

相場が判って来たら、集めた**情報の中から気に入った順番に並べてみましょう**。なんとなく並べたとき、何を重視していたか**改めて並べ変えて**みて下さい。並べたら、**良い順番に是非内覧**しましょう!!※全く下調べをせず、お部屋探しをするより、**確実に**自分自身で納得出来る物件が見つかる**確率は高くなります**。

お客様が良いと思った物件が。

お部屋を1日に見れる件数ってどれくらいだと思いますか？例えば予約をして前もって鍵が用意出来たとして、1件につき、1時間くらいは掛かる事もあります。地域が近ければもっと時間の短縮が出来ますが、**しっかり店頭**などで、**間取り図**や、**内部の写真**、**現地の地図**を見てから**内覧**される方は、**1件が2件で決められています**。不動産の探し方は、**事前準備が重要**であります。

相場感をもったお客様に良い物件

お部屋は見て**当たり前と思**われる方が多いですが、**実は通常は見なくても決めてしまう方がいらっ**しゃいます。なぜ？賃貸物件は基本築年数で建築屋の工法が同じで内装もどれも一緒であることが多く、地域と値段で良いと思える相場感を持ったお客様は、まだ**退去もしていない**、物件を**申込み**されます。なぜかと言えばそれが**お客様にとって一番良い物件**であり、その物件を他人に取られないからであります。**良い物は早く選ばれるのです。だから迷わない相場感が必要なのです**。

不動産業はトラブル産業って？

不動産業はトラブルが多いと言われてます。例えば、工場での大量生産が出来る商品と違い、『一物一価』と良く言われますが、同じ場所・同じ金額の物件は世界中どこにも有りませんし、新築であっても傷や故障がある場合も御座います。弊社としてもトラブルが無いように**伝える事を重視**しております。出来る限りお客様の求められる事、考えられる事を言葉や文章にしてお伝えさせて頂く努力を日々行っています。大切な住まいを提供させて頂くアドバイザーとしてスタッフ教育は常に行ってはいますが、お客様の求められるものや、考えられる事はさまざま御座います。

物件契約はお客様の意思でされる事ではありますが、**是非しっかり不安や不明・疑問は弊社スタッフにお聞き下さい**。

入居日を指定したい!

入居日の指定は、期間内であれば可能です!! 下記が一般的な基準です。

現在空室

退去予定

新築

申し込み日

申し込み後の内覧や、寸法測りなどは、必ず予約をして下さい。弊社に鍵が置いてない場合がほとんどです。
また、寸法(図面)は、実際に測らないと判りません。建築図面が入手出来ても、内寸であり実寸ではありません。

入居日または家賃発生日

※基本的に申込より2週間以内
※交渉により申込より1ヶ月

退去日予定日

※退去日がずれる場合も御座います。

入居可能日

※退去日より、清掃・リフォーム等がありますので、退去日より2週間後から入居可能!!
※退去より2週間後に入居1ヶ月以内の場合交渉必要

入居可能日確定

※完成の2~1ヶ月前

契約手続き

基本的に一斉入居

入居可能日に基本は一斉入居ですが、まれに入居可能日から2週間以内。
※契約時にならないと期間は判らないケースが有ります。

鍵渡しは、基本当日です。前日等に必要な場合は必ず、担当に申し出て下さい。お渡し出来る場合も御座いますが、どちらにしても契約日(入居日)前に居住及び、荷物を入れる事は契約違反となります。

審査ってどんな事をしますか?

簡単には、3つの方法があります。 ①申込書だけの審査 ②信販会社を利用した審査 ③保証会社を利用した審査

審査方法は選べる? 基本選べません。入居時の条件となっています。

信販会社の審査で落ちてしまったんですが。 信販会社により審査基準が違います。どこの審査を受けたかお教え頂ければ別の信販会社で審査が通る事も多々あります。

あまり個人的な話をしたくないですが。 私たち、ピタットハウス北岡崎店は、お客様の審査が通過しやすくする為のお手伝いをさせていただきます。ある程度情報を頂かないと、場合によっては、審査が通るものが不可となる場合がございます。

なぜ審査が落ちてしまったんでしょうか? 大変申し訳ありません。不可の理由は、お伝えする事が出来ません。他の方法、他の物件を紹介させていただきます。

保証会社ってなんですか? 良くお客様から質問される事は、どこまで保証してくれる??ですが、残念ながらこの保証、現在では審査基準として非常に多くなっていますが、お客様を保証するのでは無く、大家様への保証となります。

お願い出来ることは?

- ①弊社はインターネット・ケーブルTVの代理店です。NTT光でもコミュファ光でも、業者より**無料見積もり**を受ける事が出来ます。
- ②引越し業者の取次ぎも行っております。
- ③消毒施工は弊社では、2種類用意。一般的に施工されている、**害虫駆除以外に脱臭・除菌もセットになった物**がお得価格です。
※リフォームと害虫駆除は全く違う物です。クリーニングが見た目を綺麗にする事。**害虫駆除を自己で行う際は、警報機にご注意ください。**
- ④**ピッキング対応**のカギに交換も可能です。
ご不明な点が御座いましたら、店頭まで申し出て下さい。詳しくご説明させていただきます。また、上記のサービスを利用の際、必ずピタットハウス北岡崎店からの紹介と申し出て下さい。申し出が無い場合は、弊社特別割引が適用されません。

注意しましょう!!

- ①お部屋を選ぶ際に、出来るだけお客様の情報を担当に伝えましょう! 物件によっては、**審査基準や入居者制限**があります。
- ②お部屋を見て、弊社からお渡しした資料を見て疑問な事は必ず、**申し込みの前に聞きましょう**。賃貸は基本現状渡しです。契約後に条件を出すよりも**契約前に確認しましょう!** 資料や現況が違う場合も有りますし、例えばリフォーム前で設備として見た目は付いていても実は撤去される事も御座います。
- ③**新築物件は内覧が出来ないケースが高い**です。実際に契約日(入居日)以降での内部確認となります。
- ④申し込み時点にてお金を手付けとして求める業者は注意しましょう。
- ⑤賃貸を探される時にも、申し込み後においても、内覧をする場合は必ず予約をしましょう。
- ⑥契約の更新などに注意しましょう。入居後、保険や保証会社の更新はあってもさほど問題はありますが、**定期的な契約の更新には費用や、家賃値上げをされるケースも御座います**。※弊社は殆どそのような物件を扱っていません。
- ⑦電気・水道・ガスの手配は**入居日前に忘れず**に行いましょう。
- ⑧申し込み→審査→保証人確認→審査OK→契約書→必要書類の手配や公共機関の手配→入金→鍵渡しの順番です。
- ⑨入居後の家賃の支払い方法は、引き落とし? 振込み? **間違えないように**注意してください。
- ⑩入居後、色んな業者が物を売りつけにくる場合が御座います。管理会社や公共機関などから来たと巧みな話術で売りつけてくる場合も御座います。
- ⑪**オール電化の物件**は深夜電力である事があります。必ず**中部電力**に伝えて下さい。
- ⑫新築時に多いですが、建物までの電話回線は来ております、それ以降の引き込みは**お客様負担**となります。
- ⑬ガス会社が、保証金を求める事が御座います。**ガス会社に詳しく確認**ください。滞納等がなければ退居時に返金されると思います。
- ⑭ネット回線を引く際は、**基本許可が必要**となります。入居日前であれば、弊社から手配を受ける事が可能です。入居日以降は管理会社または、大家様へお客様より許可を貰ってください。

お部屋探しのPOINT

新築を探す。

Q どれくらい前から探せば良い?

A 出来れば3ヶ月から5ヶ月前から探される事をお勧めします。

物件を探す。

Q 何時ごろが探し時ですか?

A 賃貸は、毎週週末に物件情報が出てくる事が多いです。

内覧をしたい。

Q お部屋を見たいのですがどうすれば良いですか?

A 見たい日を予約してください。土日祝日は前もって連絡頂かないと内覧は出来ない事が多いです。

出来る限り、土日であれば木曜日位までに申し出て下さい。カギの手配に時間がかかる事があります。

お部屋を他人に取られたくない。

Q お部屋を予約・仮押さえ出来ますか?

A 内覧希望日までにお部屋を確保したい場合は、**担当に必ず伝えてください**。但し、予約仮押さえは、数日しか出来ない場合や、全く出来ない場合もあります。**※一般的にお部屋の仮止め・予約にはお金はいりません。**

気に入ったお部屋を何回も見たいのですが。

Q 同じ物件の内覧を、何度も見せてくれますか?

A お部屋探しには、**カギの手配や予定**を組みます。カギを用意するにも数時間から数日(郵送の為)を要する場合がございます。また、何度も見ている間に、他の方で決まるケースは高いです。出来る限りお客様の方で物件を決定(申し込み)出来る方と一緒に時間調整し内覧ください。← 一般的には即日または、数日間の仮押さえで決められているケースの方が高いです。

お店によって金額が違う。

Q 賃貸物件の同じもので始めに払う費用などが違いますか?

A **違う事があります**。家賃は変わる事はまず有得ませんが、入居時に火災保険や消毒施工など**多くのオプション**があります。火災保険1つ取っても、金額が**倍近く変わる**場合も御座います。弊社では、保険について**必要最低限の金額設定**をしますし、消毒施工でも他社では強制でも、**弊社は任意**です。また、相当**リーズナブルな価格**で提供させて頂いています。

雑誌・現地看板・インターネット何が一番探するのに良いですか?

Q 業者に問い合わせしたら、決まっているって言われて他の物件をススメられたのですが...

A 今はあまり無いとは思いますが、**見せ物件**でしょうか?魅力的な物件を掲載し、お客様に他の物件を紹介。

Q 雑誌などで良さそうと思ったのに、物件が決まっていた。

A 雑誌は**情報が遅い**です。基本**買わない**方が良いかと思えます。

Q 現地看板を見て電話したら、来店するように言われた。

A とても**不効率**だと思います。現地を回って探すのは**止められた方が**良いと思えます。

Q インターネットを見て問い合わせしたら、決まっていた他の物件を紹介された。

A どの不動産屋も情報は最新にしようと考えている。物件探しの下記の**POINT**を抑える事をオススメ。

読まないで損します!!

お部屋を選ぶ際に、アンケートをしっかりと書きましょう!!
折角選んで、内覧までしたのに、審査が不可になってしまう
ケースが意外と有ります!!



お部屋探しの重要 POINT

① 良い担当を探す。 ② 自己でもまだ、探していると担当にたまに連絡をする。

A 担当がお客様にオススメな物件を出してくれるかが一番の焦点です。お客様にとって良いものと、担当が決めて欲しい物件とは違う場合もあります。必ず多くの情報を**自己でも集める事**をオススメします。賃貸物件は**インターネットにほぼ全て掲載**しています。インターネットを**見る場所を間違えなければ**良い物件と出会えるはずです。

賃貸・売買
ポータルサイト

どちらから情報を見えますか?

※不動産ポータルサイト



<http://e-2103.jp>

賃貸公式サイトで迷わない

不動産ポータルサイトは
結論として、
情報が最新ではない。

左の公式サイトから情報が時間をかけ
共有されるだけです!!

だから、公式サイトは迷わない!!



日割り計算とは?

※下記は例えです。詳しくは店員まで。

保証会社・町費・カギ交換など他にも細かい金額も御座います。

家賃の計算は→ 家賃(共益費・駐車場等) + 礼金 + 敷金(保証金) + 保険 + 仲介手数料 = 最初に払う費用です。

日割りとは、入る日によって、**最初に払う費用に前家賃分が多い**という事です。

※例えば、4月1日に入居して。家賃が5万円 全ての**合計が30万円**がだとしたら、

4月1日から、4月30日までの1ヶ月分の家賃が入っているの、日割り家賃はいりません。

ですが、1月15日に入ったとしたら、5万円の約半分**2.5万円**が先払いとなる為、**32.5万円**となります。

別に損するわけではなく、4月15日から5月末までの1ヶ月と15日分の家賃を先にお支払いするという事です。

裏を返せば、始めの支払いを抑えたい場合は、必ず1日を入居日にするか、月末に入居する事で日割り額が少なくする事が出来ます。

※但し、日割りが無いと言う事は、直ぐに次の家賃支払いが来るという事です。

