

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 アーバン企画開発グループ 三戸部 啓之

【 引っ越し体験談 】

私は先日入社時から約3年間住んでいた賃貸住宅から引っ越しをしました。すると、意外とお金がかかるなと思ったことや、こういうところは大変だと感じたことが多くありましたので管理会社というよりは入居者目線で書いていきたいと思います。



① お部屋探し

引っ越し先を探す際にまず条件を考えます。私の場合は夜でもゲームをよくするので騒音トラブルにはなりたくないという思いから鉄筋コンクリート造であること、1LDK以上であること、車を持っていないので駅から徒歩15分以内であることを条件に探しました。

それでもSUUMOやat home等ポータルサイトを調べると何百件とお部屋が出てきます。この際に検索をかけて最初に出てくるのは外観写真、次に間取り図、そして各部屋・設備の写真の順に出てきます。外観・共用部で第一印象が決まってしまうと改めて考えさせられました。外壁塗装や物件周りの植栽は、入居者さんへのためだけでなく募集に対しても大きく影響すると実感しました。さらに条件を絞り、あれこれ調べているうちに希望の物件を見つけました。今回は退去前の物件だったので、過去の写真を見て室内の確認をします。初期費用を出してもらい、こんなにもかかるのか…。と再認識しました。右下の表は家賃と共益費込で10万円の物件だった場合の、ざっと作った仮明細になります。賃貸住宅の初期費用は家賃のおよそ5倍と言われているそうです。

項目	金額	
1月分の日割 (15/31日分の家賃)	¥45,968	
1月分の日割 (15/31日分の共益費)	¥2,419	
1月分の日割 (15/31日分の駐車場代)	¥0	
2月分賃料	¥95,000	check!
2月分共益費	¥5,000	
2月分駐車場料	¥0	
礼金	¥95,000	
敷金	¥0	
駐車場礼金	¥0	
小計①	¥243,387	
仲介手数料	¥104,500	賃料1ヵ月+消費税
駐車場 仲介手数料	¥0	駐車場賃料1ヵ月分
24h 緊急サポート	¥33,000	管理会社独自のサポート料金
賃貸保証会社	¥50,000	
カギ交換代	¥22,000	
ダスキン虫駆除	¥14,300	管理会社で受けられるサービス(任意)
火災保険料	¥22,000	
退去時修繕費	¥99,000	取りきりの修繕費
小計②	¥344,800	
①+②合計	¥588,187	

② 申込と解約

次にお部屋が決まり、申込をします。管理会社への申込書・保証会社への申込書等各書類がいっぱいありますが、最近ではオンラインでの申込みが進んでいます。持っているスマートフォンからさくさくと申込みができてしまいます。

おおよその契約日や引越し日が決まると同時に今住んでいるお部屋の解約をします。3年近く住んでいたので少し切ない気持ち、流行り言葉で言うとエモい感情になりつつ解約通知をこれもまたオンラインで提出します。

③ 各種解約と申込

この後はガス・電気・水道・インターネットの解約や郵便物の転送届をしていきます。ガスと電気はそれぞれ解約と申込をしなければなりません。

ガスの自由化によって入居者には選択肢が増えましたが、引っ越しのタイミングで忙しく考えている余裕はなかったので、今までと同じところに申し込みました。ガスは退去する部屋と引っ越し部屋のどちらも立ち合いが必要です。水道は同じ県内であれば解約から申し込みまでを引き継ぐことができるとのことでした。

インターネットは回線が速いという NURO 光へ乗り換えました。ここでの費用はありませんが、退去する部屋の機器回収工事・引っ越し部屋の宅内工事どちらも立ち合いが必要です。(CATV インターネットや光回線、入居者のインターネットに対する要求は増えて種類も増え続けています。あらかじめ回線の速いインターネットが入っている物件はお部屋探しをしている方から喜ばれるかと思います。)

④ 家具・家電の購入

お部屋を決めるときと家具を選ぶ時が一番ウキウキします。調子に乗って高い商品を選びすぎるととんでもない額になってしまうので心を落ち着かせながら家具を選びます。前に住んでいたお部屋で使用していた家電は、大学入学時に姉から譲り受けた 10 年物の家電ばかりの為、今回は丸々買い換えます。

冷蔵庫・洗濯機・掃除機・ベッド・ソファ・テーブル・テレビ台等…。金銭感覚が麻痺しそうになりますが、身の丈に合った物を考え選びました。



商品は日時指定の配送にします。この時点でガスの立ち合い 2 件・インターネット回線の立会い 2 件・家具家電 (店が違ったので) 3 件、合計 7 件の立ち合い予定があります。メモを取らないと頭はパンクしてしまいます。

家電	
洗濯機	¥50,000
冷蔵庫	¥100,000
掃除機	¥20,000
小計①	¥170,000
家具	
ベッド	¥130,000
ソファ	¥35,000
テーブル	¥35,000
棚	¥150,000
テレビ台	¥10,000
レンジ台	¥13,000
ローテーブル	¥3,000
その他小物	¥20,000
カーシェア	¥17,000
小計②	¥360,000
①+②合計	¥530,000

⑤ 引っ越し

1 週間前くらいから実は始まっています。インターネット機器の撤去立ち合い・リサイクルの大型家電 (洗濯機や冷蔵庫は粗大ごみで捨てられないため) を電気屋さんへ持ち込み・ダンボールへの詰め込みすべてを終えました。

引っ越し当日、引っ越し業者を利用すると費用が高いため、カーシェアを使い朝から荷積みです。大学時代からの友人に手伝ってもらい物件を 2 往復します。壁に荷物をぶつけないよう細心の注意を払い搬入しました。

あとは家具家電が来るのを待つだけ…。そんな気持ちでいましたが、この後あんなに忙しくなるとは思いませんでした。運ばれてくる大型家具は家具屋さんで組み立てて頂けます。しかし、輸入家具のお店や小物家具は説明書を見て、自分で組み立てなければならず、その作業は翌日夜まで続きました。その後は、住所変更・運転免許証の住所変更をしてやっと新生活が始まりました。

以上、私の実体験を書き留めてみました。入居者目線で体験でき、とても有意義であったと思いました。誰もがスマートフォンを持ち、検索をすれば何でもわかってしまう時代だからこそ、植栽を含む外観、インターネットの引き込み、設備のアップグレード等、他の競合物件に負けないような対策をする必要があります。そして、調べた時に写真や情報から一目でわかるようアピールしていくことが重要になると考えます。

今回の経験を踏まえて、オーナー様へより意味のある提案ができるよう努めてまいります。

