

部屋を選ぶときに、大切なことは？

半年後の新生活に向けて、そろそろ進学や入社等の準備のため新居探しを考える方も増えてくるのではないのでしょうか。

はじめての一人暮らし、さてどんな部屋に住みたいか？どんな場所で暮らしたいか？

まずは条件をある程度しぼり、インターネットで検索したり住みたい駅の最寄の不動産屋さんへ行くなどしながら部屋を探してゆきますが、それでは、どのような条件で探しますか？

家賃、間取り、近くにスーパーや病院があるか等、様々な条件あると思いますが、今回は条件の中でも、最近よく見かけて一見お得そうに感じられる『仲介手数料無料～半額！！』という条件について考えてみましょう。

本当にお得？『仲介手数料無料～半額！！』

結論から言いますと、この仲介手数料無料～半額で依頼をする場合、当然ですが紹介してもらえる部屋が減ってしまいます。仲介手数料に関する条件に限らず、何らかの条件を付ければその分紹介してもらえる部屋が減ってしまいますので、優先すべき条件の順番が大切になってきます。

仲介手数料が無料～半額になるしくみ

そもそもなぜ仲介手数料が減額あるいは無料にできるのでしょうか。

仲介手数料とは、「家賃の1か月分+消費税」を上限とし、大家さんと入居希望者との間で契約が成立した成功報酬として部屋を紹介し契約手続きをした仲介会社（不動産会社）に支払う手数料のことをいいます。この仲介手数料を安くできる最も一般的な理由は、大家さんが不動産管理会社を通じて仲介会社に広告料を支払っているからです。

仲介手数料0円+広告料1か月分=家賃1か月分の報酬

仲介手数料0.5か月分+広告料0.5か月分=家賃1か月分の報酬

この広告料がついている部屋（＝仲介手数料が安くなる物件）は、住みたいと思う人が多い地域か少ない地域かで差はありますが、千葉県の主要都市で統計をとると全体の4～5割程度になります。言い換えれば、仲介手数料を安くしたい場合、紹介してもらえる部屋数が5～6割も減ってしまいます。

魅力的な部屋なら仲介手数料が家賃の1か月分でも入居者は見つかりますので、それよりも仲介手数料が安い部屋には、何らかの不利な条件がある可能性も考えられます。

まとめ

今回は費用の一つとして仲介手数料を挙げましたが、部屋を借りる契約の時には、その他にも敷金、礼金、前払い家賃、管理費、共益費、火災保険料、賃貸保証料、鍵交換費というように様々な名目で費用を請求されます。中には仲介手数料や敷金・礼金は無料とうたいながら違う名目に振り替えて費用を請求されていたり、退去時に多額の費用を請求されるなど、トラブルになる場合もあります。

引越しには何かとお金が必要です。引越しの費用が安くなるのは一見お得なようにみえますが、安くなるには理由があります。ですから部屋を選ぶ際には総額はいくらなのか、安い項目がある場合はその費用が安くなる仕組みまで考えたうえで決めると安心です。

それでもトラブルになってしまったら、消費生活センターや司法書士などの専門家に相談しましょう。

◆消費者教育高校生講座◆

千葉司法書士会では、毎年県下の高校に講師を派遣し、標記事業を行っております。

司法書士としての実務経験を生かして、契約の基礎や、悪質商法への対処法、多重債務問題等について講義をし、これから社会に出る生徒の皆さんに法的なものの考え方を学んで頂くことを目的としております。

活動実績

平成24年度：18校で開催	平成27年度：19校で開催
平成25年度：12校で開催	平成28年度：13校で開催
平成26年度：12校で開催	平成29年度：19校で開催

お問い合わせ先：千葉司法書士会事務局 043-246-2666

