

お得な物件の探し方
&
住んではいけない
エリアの見極め方



LEON WORKS



大阪の賃貸
仲介手数料 円

レオンワークス賃貸事業部

お得な物件の探し方ってあるの？

① 仲介手数料無料の会社で探す

同じマンションを借りる際にもコストダウン可能です。なぜ手数料無料が可能かも後ほど詳しく説明します。



手数料を支払うケース	
前家賃	100,000
礼金	100,000
鍵交換代	25,000
保証料	50,000
火災保険	20,000
その他	-
仲介手数料	110,000
合計	405,000

仲介手数料0円のケース	
前家賃	100,000
礼金	100,000
鍵交換代	25,000
保証料	50,000
火災保険	20,000
その他	-
仲介手数料	0
合計	295,000

down

check !

同じマンションでもここまで金額が変わります。また、交渉上手な担当や会社で契約すると契約時の諸費用が安くなることもあります。

上手な物件の探し方ってあるの？

② 営業経験が豊富な方もしくは 免許番号に注目してみよう

不動産って結構面倒なんですけど担当制が多いです…。はじめから頼りになる方であればいいのですが、頼りにならない時は責任者に相談してみましょう。

あと意外と知られていないのが宅建免許番号です。会社が免許を取得してどれくらい経過しているか分かります。例えば大阪府知事(1)なら取得5年以内の会社ですが、大阪府知事(4)なら15年以上の会社となります。5年ごとに更新で(1)→(2)→(3)カッコ内の数字が1つずつ上がります。管理会社に融通が利いたり、エリアや物件データ量が豊富です。

取扱い物件はどこの会社でも同じって本当？

都心部の賃貸物件はネット情報がメインとなってきたため業者間のサイトでほとんどの会社で見れるため**どこの会社でも同じ物件情報**となります。

これが売買情報やローカルの賃貸情報でいまだに...ネット社会になってないようなところは取扱い物件にも差が出てくることはあります。ですが大阪市内では本当に一部の物件を除いてほとんどの不動産業社が(もちろん家賃など同じ条件)取扱いが可能になっています。

そのため**賃貸仲介は不動産業というよりサービス力**で差を出すようになります。アフターサービス、仲介手数料やオンライン契約、カード決済、各種提携など各会社ごとに変化があります。



お部屋探して騙されないために 悪徳不動産会社の手口

オトリ広告

大手ポータルサイト掲載物件でもいまだにオトリ広告は見かけます。家賃を安く掲載したり人気物件を募集中で掲載して、とりあえず来店させてから言い訳をして他の物件を勧めてくる

...

この手の会社はほんとに無くなりません...。

騙されない！オトリ広告の見極め方

家賃相場が不自然に安く、他の業者から一切同じ情報が出ていないマンション名も不明な物件は.....

ほぼ「クロ説...」

(※好条件物件の広告が1社からしかない場合はかなりの確率で怪しんで下さい...。)

お部屋探して騙されないために 悪徳不動産会社の手口

言い訳が面白すぎる説

※こんな話が出てきたときは間違いなくオトリ広告

- ・過去に怖い人が住んでいた話
- ・事故物件...とかいう話
- ・隣のひとが怖い話
- ・6か月契約でそれ以降は家賃が上がる...話
- ・3か月しか住めない...話
- ・貸主と連絡がとれないため契約出来ない...話
- ・個人に法人でしか契約できない...とかいう話

こんな不動産会社には気を付けよう

- ・申込時に申込金や手付金を請求してくる
- ・契約時に防虫施工や抗菌グッズを強制的販売
- ・とにかく来店を促してくる
- ・仲介手数料を家賃の50%以上請求してくる
- ・グーグルの口コミがひどい



昼夜間人口比率って？

昼夜間人口比率は、常住人口100人あたりの昼間人口の割合を示します。淀川区が常住人口が多く職住近接のライフスタイルであるのに対して、中央区は職住が分離した昼間の都市になっている傾向でした。今では居住者に定着してもらうために都心部でも食品スーパーやドラッグストアなどオフィス機能だけでなく職住近接を目指すエリアが増加中です。

主要エリア	夜間人口	流入人口	流出人口	昼間人口	昼夜間人口比率	犯罪発生率
北区	110,392	296,886	24,573	382,705	346.7%	6.52%
中央区	78,687	402,750	15,651	465,786	591.9%	10.6%
福島区	67,290	42,737	20,231	89,796	133.4%	2.28%
西区	83,058	115,208	20,575	177,691	213.9%	3.26%
浪速区	61,745	47,640	12,201	97,184	157.4%	6.02%
淀川区	172,078	95,763	46,155	221,686	128.8%	2.6%

犯罪発生率について

交通事故はデータに含んでいません。一番件数が多くなるのが自転車の盗難が多いのが特徴です。犯罪発生率が高いため治安が悪いというわけではないですが大阪はどうしても治安の悪さが目立ってます。



主要エリア	夜間人口	流入人口	流出人口	昼間人口	昼夜間人口比率	犯罪発生率
北区	110,392	296,886	24,573	382,705	346.7%	6.52%
中央区	78,687	402,750	15,651	465,786	591.9%	10.6%
福島区	67,290	42,737	20,231	89,796	133.4%	2.28%
西区	83,058	115,208	20,575	177,691	213.9%	3.26%
浪速区	61,745	47,640	12,201	97,184	157.4%	6.02%
淀川区	172,078	95,763	46,155	221,686	128.8%	2.6%

駅までの所要時間って どうやって算出してるの？

不動産物件を探すとき、必ず目にするのが「徒歩〇分」という表示。最寄り駅から物件までの距離を知る便利な目安になります。でも、歩く速さは人それぞれ違うはず…。

分速80メートルが基本 (徒歩1分=80M)

お調べしま〜す！



資料に掲載されている徒歩5分は分速80メートルで換算すると約400メートルという距離になります。それでは400メートルがで改札までいけないよってことってすごく多いと思うのですが…マンションから一番近くの駅の出入口までの距離になります。そのため出入り口から改札までの距離が長い駅や私鉄と地下鉄が混合している場合など注意が必要です。

自転車の場合はどうなるの？

こちらは街乗りを想定した場合ですが1キロ5分で計算されることが多いです。1分で200メートル～250メートルとされています。そのため徒歩20分かかる距離(約1.6キロ)なら自転車では8分ほどの距離となります。

※信号や坂道など個人差もあるため参考値としてご理解下さい。またほとんどの会社では公共機関での通勤を推奨している法人様が多いため自転車通勤を視野にいれたお部屋探しをする際は一度ご確認ください。



所要時間だけでない... 参考にしてほしいポイント

①マンションから駅ではなく、マンションから勤務先(通学先)までの時間はどれくらいまでが許容範囲なのか？

いわゆる自宅から会社までのドアoドア時間を基準にすることによって物件力があがったりエリアが広がったりもします。

②マンションから駅までの道のりは大事

例えば自炊派の方でしたらマンションから駅までの間にスーパーやコンビニ、ドラッグストアなど日常利用するお店がどこにあるかは大事です。また帰宅時間が遅くなる女性の方はマンションまでの道のりは安心できるかどうかも大事です。探しく手もある程度の人や車の往来がある通りや遅くまでやってるお店やコンビニが近くにあると安心できる環境にもなったりします。

③駅の出入口から改札までの時間や電車の時刻

実際に利用される時間の電車の本数や改札までの距離などはチェックポイントです。駅からマンションまでの距離などみなさん気にされますがほとんどの方が改札までの距離は気にされません...。

治安やエリアの口コミについて理解しよう



口コミの治安に惑わされないで

最近では「○○駅 治安」で検索すると簡単に口コミ検索可能です。ですがあのような口コミサイトに出ているようなコメントはあまり信用できない事が多いです。サイト運営のためにお金を出して口コミを書いてもらっているケースが多いです。

実際の治安はどう判断したらいいの？

結論、正直ネットでは判断が難しいです…。SUUMOサイトやマンションノートサイトなどでエリアの口コミを見かけますが正直的を得ていないコメントが多いです。ほとんどの駅やエリアでこのあたりは住まない方が良いところって個人差がありますが存在します。

結局は個人差

治安面というよりエリアによって例えば昔から住まわれている地元の方が多いいエリアって(大正駅周辺、塚本駅周辺、十三駅周辺)というのが单身では住みにくい方や…逆に安心できるって方もおられると思います。

また、大阪環状線の外側は单身層より世帯年齢が上がる傾向があります。そのため一人暮らしではあまり好まれない傾向があります。单身向けのエリアでないところで单身者が住むと本当に不便です。

Googleマップではベージュ部分に注目！

Googleマップのベージュ部分はGoogleのAI機能で繁華街やお店が多いエリアとして参考になります。そのため梅田、心齋橋、難波など大きなターミナル駅周辺のベージュ部分は避けたほうが良い傾向が多いです。(大きな駅の繁華街は...いろいろなお店が多いです...)ですが、少し環境の良いエリアのベージュ部分は素敵なお店が多く家賃が高い傾向があります。そのためほとんどの駅周辺はベージュ部分が多くなります。参考になるのが駅のどっちがわにベージュが多いかという事でもエリアの特性がある程度イメージできます。

心齋橋をGoogleマップで見よう！

同じ心齋橋5分～10分圏内でも街並みが変わります。下のマップではA、B、C、Dがベージュで繁華街もしくはお店が多いエリアとGoogleが判断していますがそれぞれのエリアに特徴があります。

- A 心齋橋の人気エリア(カフェやおしゃれなお店が多い)
- B アメリカ村(西心齋橋 関西の若者集うって感じの街並みです)
- C 北心齋橋エリア(心齋橋筋より東に行くとマンションも多くて安心)
- D 東心齋橋エリア(御堂筋沿いは百貨店など、裏に入ると飲食店)

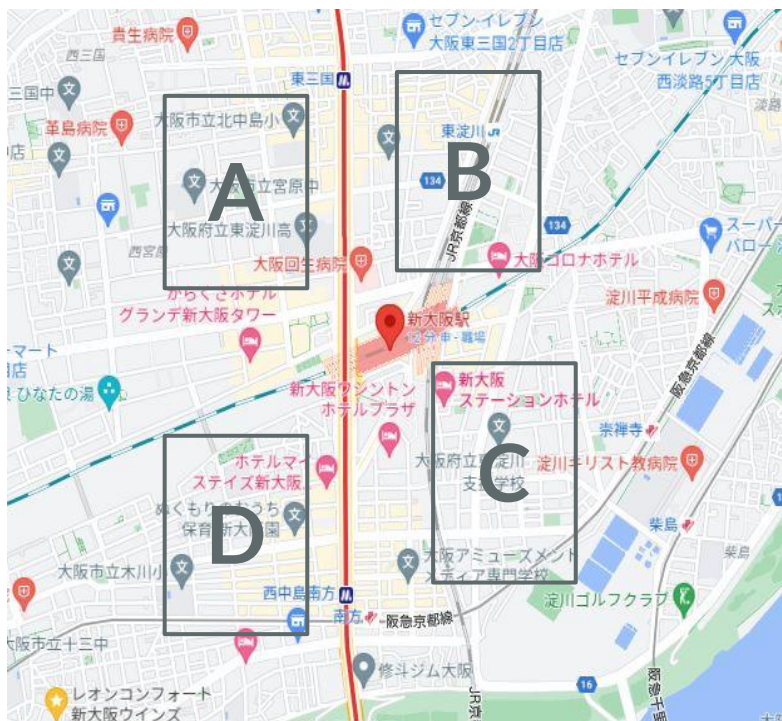


最寄駅 + 東西南北が大事

新大阪エリアを東西南北に分けて説明してみます。

Aエリアの説明

新大阪駅の北西エリアになります。こちらのエリアは新大阪で一番のオススメエリアとなります。元は大坂駅の再開発で繊維問屋が新大阪へ移転したの始まりです。1995年移行から繊維問屋などが閉鎖していき、こちらの北西エリアは建物や道路も再整備され今ではホームセンターや食品スーパーなども誘致され駅前を活かした商業と住居のバランスが良く街並みも落ち着いた環境となっています。

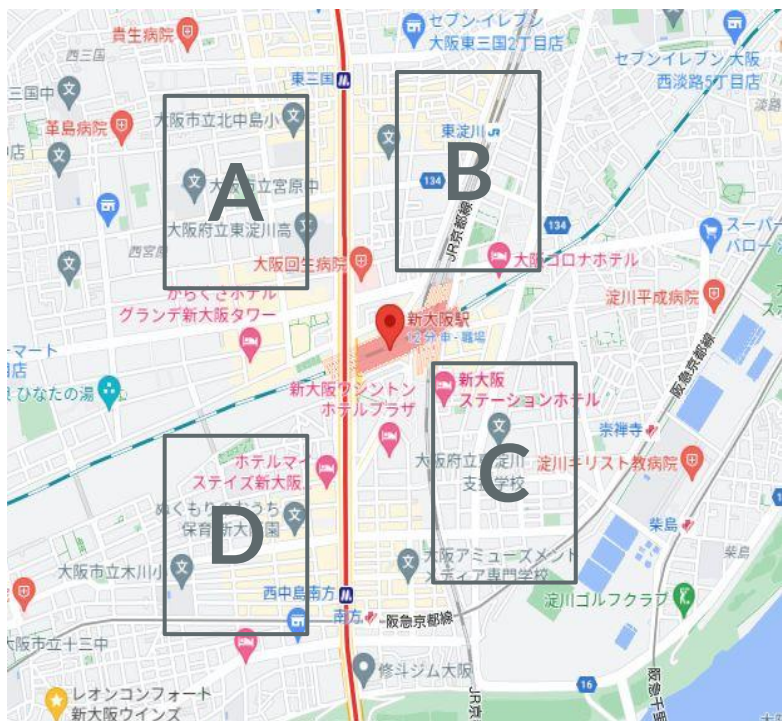


最寄駅 + 東西南北が大事

新大阪エリアを東西南北に分けて説明してみます。

Cエリアの説明

新大阪駅の南東エリアについては主にJR京都線の東側にマンションが多く建築されています。またJR京都線の東側は東淀川区となります。JR線が淀川区との区界となります。右上の構内図を参照にしたいのですがJR東改札口を利用した場合、2分～3分も歩いていただくとマンションも多く、新大阪駅の裏側というイメージを持たれている方も多くいます。单身者向けのマンションが多いのも特徴です。

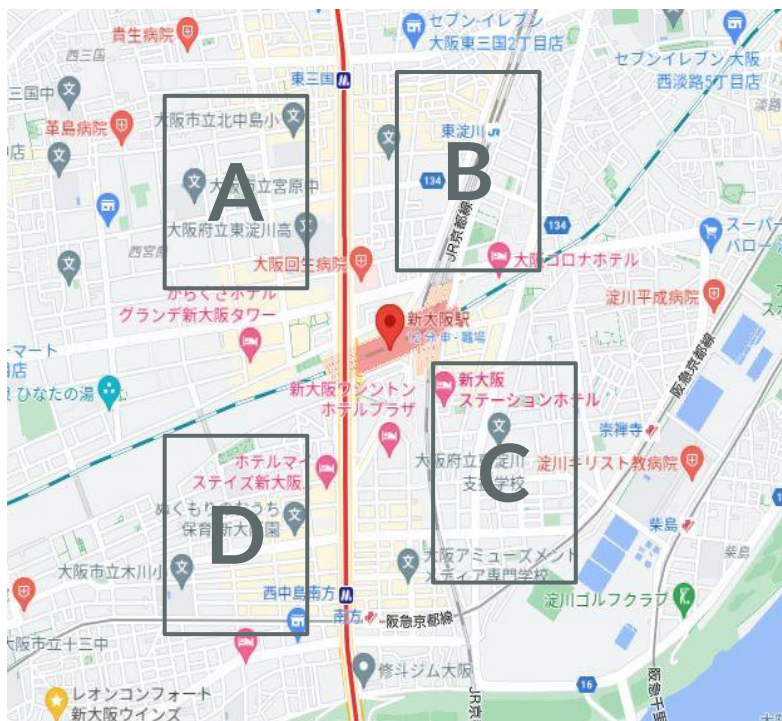


最寄駅 + 東西南北が大事

新大阪エリアを東西南北に分けて説明してみます。

Dエリアの説明

徒歩で駅5分圏内は中小の会社や飲食店などが多いエリアになります。(西中島エリア)ですが、5分以上歩くと(木川東エリア)ファミリータイプのマンションや単身者向けマンションなども多く生活面で利便性の高いエリアになります。また南へ10分も歩くと西中島南方駅も利用できるため地下鉄、阪急、JR、新幹線とアクセスの利便性もあります。

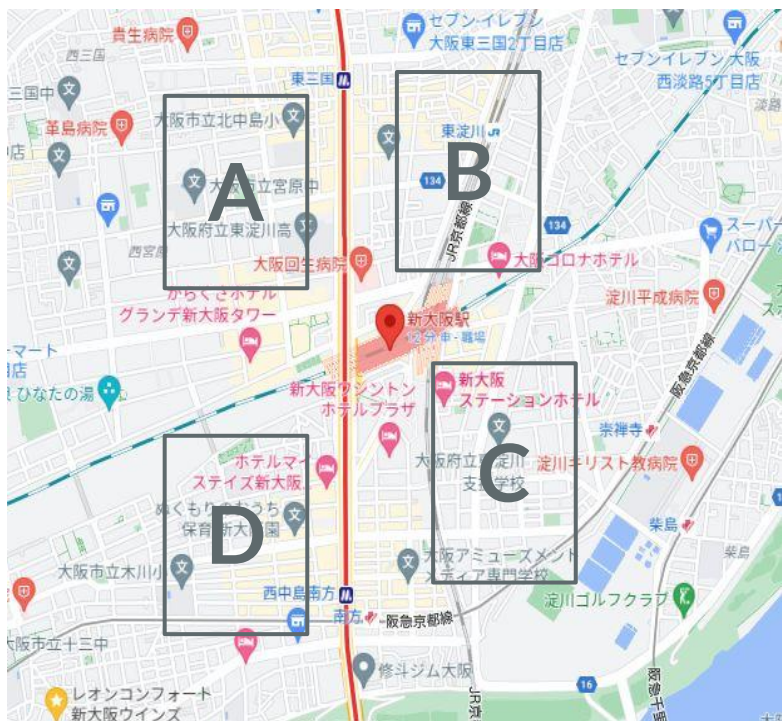


最寄駅 + 東西南北が大事

新大阪エリアを東西南北に分けて説明してみます。

注意するポイント

よくあるのが「新大阪駅3分」と記載されている不動産でも、じつは...Cエリアに物件が集中しているため御堂筋線を利用する場合は改札まで10分以上もかかることがあります。不動産表記では1分80M計算で記載されているのですが出入口までの計算となります。



初期費用や家賃に惑わされない 「めやす賃料」

めやす賃料が注目されている理由とは？

① 賃貸期間トータルの金額が算出可能

契約期間の金額で算出するため本来の借主負担額がわかることにより家賃や諸費用に惑わされないのが目的

② わかりにくい契約費用から退去費用まで

契約時や更新時から退去時までわかりにくかった費用を計算することによってトラブル防止につながります。

③ めやす賃料の計算方法

めやす賃料とは、賃料、共益費・管理費、礼金敷引)、契約時の諸費用や退去時費用、更新料を含み、賃料等条件の改定がないものと仮定した賃借期間 (期間が分からない方は3年で計算することが多いです) の1か月あたりの金額となります。

④ めやす賃料の注意点

めやす賃料を用いて計算しても賃貸期間が長期になる可能性がある場合は注意が必要です。弊社が8年を推奨しているのは弊社管理での平均稼働期間が30か月のため3年を推奨した計算で右記シュミレーション事例としています。

物件	家賃	礼金	契約時諸費用	退去時費用	保険	保証会社費用	3年合計	1か月平均
A	60,000	90,000	60,000	30,000	30,000	50,000	2,420,000	67,222
B	65,000	65,000	65,000	25,000	30,000	52,500	2,577,500	71,597
C	70,000	0	20,000	22,000	30,000	55,000	2,647,000	73,527

「引越し上級者からのアドバイス」

①入居日の交渉をしっかりと行うこと

賃貸のお申込みから家賃発生日までは、長くても1か月でほとんどのケースでは申込から3週間～4週間で日割り家賃が発生します。

タイミングを考えて、被り家賃を避けた契約を行いましょう。

また、初回の余計な請求は納得するまで確認することです。

②引越し会社の費用について

契約コストを頑張ってさげても引越し代にお金がかかる可能性もあります。

毎月月末の金土日は注意が必要です。平日の2倍～3倍になるケースもあります。

引越し会社選定は不動産会社に任すこともいいかもしれません。

引越し代金を下げる方法は、毎月中旬までの平日で時間は引越し会社にお任せにするとかなり交渉の余地があります。また東京から大阪便などは前日積み込み可能にすることでコストダウンできるケースが多いです。

