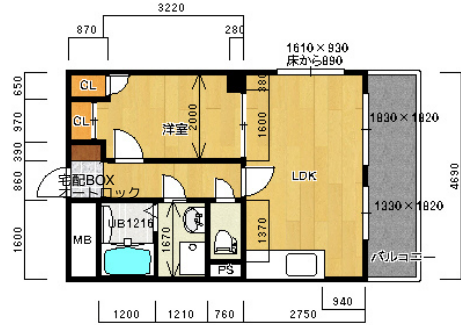




グランツソワ 和知川原

家賃53,000円
駐車場1台込み



計 算 書	
平成31年9月15日	
下記物件にて契約となり、賃貸借契約の締結済及びの滞りなく、	
税込合計金額	154,740 円
グランツソワ 301	入居日
敷金 (0.5ヶ月分)	79,500
礼金 (0.0ヶ月分)	0
当月日前家賃	賃料 0
(0日分)	共益費 0
	駐車場料 0
6月分	賃料 53,000
	共益費 0
	駐車場料 0
火災保険料(2年)	18,000
賃貸保証料	0%
	0
フリーレント	-53,000
鍵交換料(退去時)	0
仲介手数料	57,240
合 計	154,740

保 証 料	
銀行名	三菱銀行
支店名	東京南
口座番号	普通
口座名義	新築住宅の借主
口座名義	三菱銀行 三菱信託

通常は敷金1.5ヶ月分となります。
敷金の79,500円は退去時精算から差し引かれます。

退去時に最低限必要な費用
ルームクリーニング費22,000円 (1LDK)
鍵交換費12,000円
エアコン清掃費10,000円
合計44,000円

退去直後のチェック状況から予想するに壁クロスはシビアにチェックされそうです。
おそらく敷金を超える事は無いと思いますが、20,000円~30,000円は壁クロス張替え費用として請求されそうな気がします。

賃貸物件は大切に使う事は大前提ですが、普通に使っていれば、多少の傷は発生します。過度に慎重になりすぎるよりは、自分の部屋として楽しく使うけど、傷つけてしまった場合は、責任を負うと考えた方が良いでしょう。

敷金はオーナー様に担保として預けてるお金として割り切っておいた方が良いでしょう。それを預けないと言う事は、敷金が無いというより、敷金を預けないと言った方が近いです。

計 算 書	
平成31年9月15日	
下記物件にて契約となり、賃貸借契約の締結済及びの滞りなく、	
税込合計金額	117,640 円
グランツソワ 301	入居日
敷金 (0.0ヶ月分)	0
礼金 (0.0ヶ月分)	0
当月日前家賃	賃料 0
(0日分)	共益費 0
	駐車場料 0
6月分	賃料 53,000
	共益費 0
	駐車場料 0
火災保険料(2年)	18,000
賃貸保証料	80%
	42,400
フリーレント	-53,000
鍵交換料(退去時)	0
仲介手数料	57,240
合 計	117,640

保 証 料	
銀行名	三菱銀行
支店名	東京南
口座番号	普通
口座名義	新築住宅の借主
口座名義	三菱銀行 三菱信託

敷金ゼロプランの場合
保証料が発生します。合計賃料の80%です。
グランツソワの場合42,400円です。

なぜ保証料が必要なのか？

万一賃料が遅れた場合、遅れたので、鍵を交換して払ってもらうまで部屋に入れません。
なんて言われた困りませんか？
諸事情で、今月だけ遅れてしまう・・・
なんて事が起きるかもいけません。
今月だけが特殊なのに・・・と

そんな時に、オーナー様へ家賃を一時的に払ってくれるのが保証会社で、その為の保証料なんです。
一般的な物件の場合、保証料は発生します。しかも、敷金・礼金があっても発生します。

と言う事は、ユーリーマンションは意外と初期費用は安い方と言えます。
※審査状況で保証会社必須の場合もあります。

結局どうなのか？

あくまでも私見です。
家賃が遅れる心配がなく、初期費用も準備できるなら、敷金を預けた方がお得な気がします。

しかし、初期費用がギリギリや初期費用を抑えたいなら、敷金ゼロプランを使うと、37,100円お得です。

初期費用を100,000円以下に抑えたいけど無理なのか？

正直、厳しいところですが、物件によっては、交渉の余地がある物件もあります。
このグランツソワの場合、そもそも日割家賃をゼロで計算してるので、現実的には日割家賃と翌月家賃をフリーレントする事から交渉します。

考え方としては、初回の保険料18,000円をどうするかポイントになりそうです。

と言う事で、物件によっては、初期費用100,000円以内でユーリーマンションに住める可能性もあるって事です。

無理かな～と思う前に、ぜひ、一度ご相談ください。