

随時更新

www.sakuraproperty.co.uk (日本語サイト)

サクラプロパティを選ぶ理由

(1) デポジットは弊社でお預かりします。

問題が起こった時に大家とお客様の間の公平な第3者として弊社が扱いますので、言葉の壁などがある学生の方にとっては安心です。(※物件のタイプによっては弊社がお預かりしないものもございます。その場合は事前にお客様にお知らせいたします。)

(2) インベントリーチェック(備品目録)をご用意しております

デポジットが全額テナントさんに退去後返却されるためにオプションサービスとしてをご用意しております。

これは弊社スタッフが入居に立ち会いインベントリーチェックリストを作成致します。細かな部分のお写真も撮りますので退去時にお部屋のコンディションが一目で分かります。またご入居に際して大家から英語で注意事項など説明されますが弊社スタッフが全て通訳をさせていただきます。(£80+税金※オプションサービス)

また**無料**でインベントリーチェックリストをご入居が決まった方全員にお渡ししています。これは大家とテナントが直接スムーズにインベントリーチェックをしていただくためです。

(3) 業界でも低料金の手配料 家賃の一週間分+VAT

この料金は、基本的には、大家と学生の方との賃貸契約書を代行作成する作成料金です。

弊社がお部屋を紹介し大家と見学のお約束をとる手配料は**無料**です。従って納得のいくまでいくつでも**無料**でお部屋を見学していただくことができます。入居後も弊社スタッフが日本語でお世話をさせていただきます。

(4) 弊社スタッフがすべての大家と面接し、物件を下見しています。

素性がはっきりしない大家、理不尽なことを要求する大家はその時点で弊社のスタンダードに合わない大家とみなしお客様に紹介することはありません。また治安的にリスクの高いエリア、常識の範囲を超える汚い物件などもマーケットから外しています。

(5) 弊社で大家と見学の調整・お約束をさせていただきます。

お部屋の見学は、ご自分で行っていただきますが、お客様のご予定に合わせて効率的にお部屋を見ていただけるよう手配させていただきます。またオフィスまで事前にお越しいただける方は地図やバスのルートをお渡しし、物件までの行きかたを丁寧にアドバイスいたします。

(6) ご入居後は定期的にテナントの皆様アンケートを実施しております。

テナントからの評判が良くない大家には注意を促します。態度が改善されない大家の物件はマーケットから外しています。

(7) 大家には物件のガスセーフティチェックを義務付けております。

これは物件を借りる方が安全な環境でガスが使える証明になり、イギリスの法律で定められています。

(8) お客様のご要望に臨機応変に対応します。

お部屋でインターネットを利用されたい方が最近増えました。しかし気に入ったお部屋でインターネットが接続できない、または専用電話線をご自分で契約するため1年以下の短期滞在の場合ブロードバンド契約ができないなど諸問題がありました。

弊社ではモバイルモデムという持ち運びができるインターネットの端末のご紹介もさせていただいております。また日本語で案内させていただく提携会社をご紹介させていただいております。

(9) 短期の滞在もお問い合わせください。

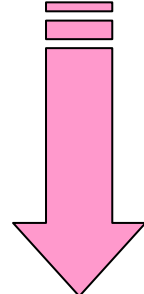
短期宿泊施設を扱う不動産屋が少ないため、短期滞在希望者の方はお家探しに苦労していませんか？当社はロンドンのB&B から一人暮らしのタイプの物件まで幅広く取り扱っております。

(10) お引越しのアレンジのお手伝いをさせていただきます。

弊社がお勧めする日本人ドライバーをご紹介します。日本語でアレンジができドライバーも素性がしっかりしているため女性の方でも安心です。

ロンドンで物件を探す

1) どのような物件を探しますか？

 <p>お家賃低め</p> <p>お家賃高め</p>	フラットシェア	台所、浴室を他の人とシェアするタイプ。 寝室は専用個室。大家と同居するタイプが多いです。
	ベッドシット	部屋に専用の台所つき、浴室をシェア。
	オンスイート	部屋に専用の浴室つき、台所をシェア。
	スタジオ	日本で言う「ワンベッドルームマンション」タイプ。 専用台所と専用浴室つき。
	フラット	日本のマンションタイプ。 1ベッドルームフラット=1LDK マンション

2) ご予算はおいくらですか？

現在ロンドンは非常に物価が高く、お家賃の目安は東京の20%~50%高です。
ゾーン1(セントラル)に近くなる程お家賃も高くなります。
また、シェア一部分が少ない物件はお家賃が高めです。
シェアの物件はお家賃に光熱費が含まれているものがほとんどです。
(※光熱費には電話代やインターネット代の通信費は含まれていません。)

3) どのエリアで探されますか？

一般的にロンドンの北部、西部は東部や南部に比べ治安的にリスクが少ないといわれています。弊社物件は80%が北西部にあります。
他の地域でも必ずスタッフが下見に行きリスクの少ないエリアを選んでおります。
学校や職場に行きやすい利便さ、お家賃との兼ね合いからどのエリアで探されるのかお気軽にスタッフにお尋ね下さい。

4) ご入居希望日は？

通常ご入居日の1ヶ月から2週間くらい前から物件を探されるのが理想的です。
弊社スタッフに見学希望の物件をお知らせいただければ効率良くご見学ができるようアレンジさせていただきます。
あまりに早くから物件を探されると、ご入居日が先すぎるという理由でオファーを出しても大家さんに断られる場合がございますのでご注意下さい。

5) インターネットは必要ですか？

最近、フラットシェアでワイヤレスのブロードバンドが使用できるフラットが増えてきましたので、学生の方もノート型パソコンをお部屋で使用できるためとても便利になってきました。
しかし、イギリスではまだまだ日本に比べるとブロードバンドの普及率は遅れています。大家さんがお年をめしている方であればブロードバンドの知識はまったくないためお部屋に完備していないフラットもまだまだあります。
弊社ではモバイルブロードバンドを日本語でサポートする会社をご紹介します。



物件の条件が決まったらサクラプロパティへご連絡下さい

- 1) 電話でのお問い合わせ
- 2) メールでの問い合わせ
- 3) オフィスでのカウンセリング（完全予約制）



110 Gloucester Avenue
Primrose Hill
London NW1 8HX
最寄り駅：Chalk Farm（ノーザンライン）

T: 020 7722 1076（日本語）
F: 020 7691 7952
info@sakuraproperty.co.uk

www.sakuraproperty.co.uk
www.sakuraproperty.co.uk/flat

オフィスでのカウンセリングは
完全予約制になっております。
必ず事前にお電話下さい。

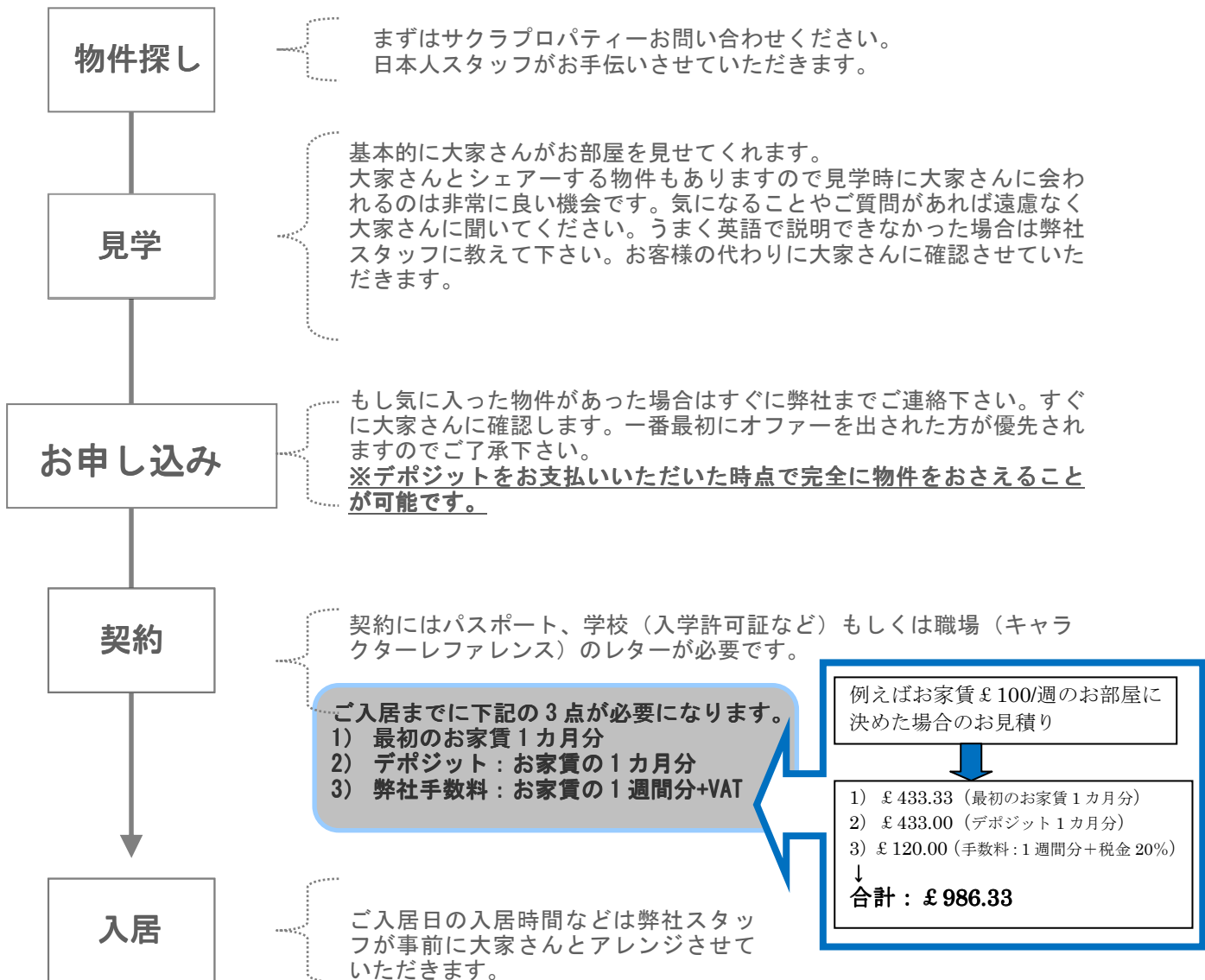
日本語でお気軽にお問い合わせください。

メール：info@sakuraproperty.co.uk

ウェブサイト：<http://www.sakuraproperty.co.uk/>

ブログ：<http://ameblo.jp/sakurako-london/>

見学からご入居までの流れ



お部屋探しは入居希望日の2-3週間前から始めるのが理想です。
物件を決めてからご入居までに5日から1週間ほどお時間があると、入居時間やお引っ越しのスケジュールをスムーズに立てることができます。

日本から長期物件を探される方へ

通常日本から物件を探される場合は、まず短期の物件を3日から2週間ほど予約していただき、短期物件ご滞在中に長期物件の見学をしていただくことをお勧めしています。事前に詳しい条件と渡英スケジュールをお知らせ頂けましたら、ロンドン到着翌日から効率よく長期物件の見学ができるようアレンジさせていただきます。

【日本から長期物件を探される方の手順】

(1) 日本から短期物件を予約。(通常3日から2週間ほど。)

※短期物件は皆様早めの予約をされます。弊社短期物件を予約される場合はお早目に空き状況をご確認ください。

↓

(2) 渡英1か月前くらいからウェブサイトなどで長期物件をチェック。

もしご見学されたい物件があればお知らせください。

↓

(3) 弊社からも渡英までにお客様の条件にある物件が出てきた場合随時お知らせいたします。

↓

(4) 渡英 1-2週間前 から見学のお約束をとっていきます。

お約束が取れましたら物件の詳細と地図をメールで送ります。

↓

(5) 渡英後実際にご見学に行っていただきます。

<http://www.sakuraproperty.co.uk/pdf/viewing.pdf>

見学時のポイント

(1) 入居前に必ず見学を！

弊社の物件は必ずお客様に入居前に見学に行ってください。

たまに入居までにお時間のないお客様が見学せずにご入居を希望される場合がありますが、サクラプロパティーターとしましては見学なしの入居はお勧めしておりません。短期、長期に関わらず充実したロンドン生活を送っていただくためにもお客様の満足される物件を見つけられる事はとても大切です。

フラットシェアーの場合はお部屋のコンディションだけでなく台所や浴室を大家さんや他のテナントさんとシェアーするため実際に物件で大家さんに会うことをお勧めします。物件によってはハウスルールなどがありますので必ず大家さんに確認して下さい。英語に自信がなく不安な場合は質問次項を事前に英語で紙に書いて物件で大家さんに渡しても良いでしょう。見学時に聞けなかったことはサクラプロパティーターにお知らせください。後ほど大家さんに確認させていただきます。

ロンドンの家賃は決して安くありません。入居してから後悔しないためにもじっくり時間をかけて満足する物件をお探してください。

(2) 気に入った物件は夜にもう一度見学に行くべし！

通常お部屋の見学は明るい時間に行くことがほとんどです。特にイギリスは春から夏にかけての日照時間が非常に長く夜9時頃まで明るいです。

物件の近くにパブやバー、ナイトクラブなどがある場合、夜暗くなってから（午後8時から10時くらい）再度物件の付近をチェックされることをお勧めします。

パブの客などが外で騒いでうるさくないか、駅やバス停からの道は暗すぎはしないかなど昼間には見えないことが見えてきます。

サクラプロパティーターの物件は全て弊社スタッフが下見に行っております。比較的治安の良いエリアを厳選しておりますが、運が悪い場合はロンドンのどのエリアでも危険な目にあうリスクはあります。

せっかくのロンドン滞在を良い思い出で満たすためにも、また日本に住む家族に心配をかけないためにもできるだけ時間をかけてリスクの少ないロケーションを探されることをお勧めいたします。

(3) 地下鉄の駅やバス停から近い物件を！

弊社の日本人のお客様には駅やバス停に近い物件をお勧めしております。

ロンドンでは地下鉄やバス停から物件まで歩いている間に危険にあうリスクが非常に高くなっています。学校の授業やアルバイトで帰りが遅くなる方、またナイトバスを頻繁に使う人は特に気をつけてください。

夜遅くなると公共機関も人気がなくなります。できるだけ人のいる車両に乗りましょう。ナイトバスは酔ったお客も多く、からまれる場合もあります。できるだけ車掌の近くに乗りましょう。

夜遅くに人の少ないダブルデッカーの2階に乗るのはやめましょう。人の目が届かず女性はレイプの危険性が高まります。

夜遅くというだけで昼間よりずっとリスクが高くなります。常に注意しながら行動してください。

(4) お家賃の計算方法

お家賃は週単位で表示される場合と月単位で表示される場合があります。フラットシェアーの場合は週単位で表示されるのが一般的です。週単位から月単位への計算方法は

週のお家賃×52（一年間の週）÷12（一年間の月数） になります。

例）週100ポンドの場合は $100 \times 52 \div 12 = \pounds 433.33$ /月になります。

よく×4週をされる方がいますが日割りでお家賃を計算した場合そちらも結局は同じになります。

よくイギリスのエージェントの広告で『 $\pounds 1000/PCM$ 』という表示を見かけると思います。このPCMはper calendar monthの略で月のお家賃を表示しています。

(5) インターネットについて

インターネットを物件で使用されたい方は必ず事前にサクラプロパティーターにお知らせください。イギリスは日本に比べてインターネットの環境が整っていません。高速インターネットを希望の方は物件が限られてきます。個人でブロードバンドを契約される場合は基本的に電話会社と最低1年の契約期間が絶対条件になります。短期滞在の方はすでに大家さんがブロードバンドを入れている物件をお勧めします。

電話線の入っていない物件でも大家さんの許可をいただいてテナントさん自身でBTの電話線を新たにインストールする事も可能です。工事費用は約100ポンド程です。

※ 基本的に電話代は家賃に含まれておりません。専用の電話線をお部屋に持つ場合は全てテナントさんのお支払いになります。物件によっては大家さんとブロードバンドをシェアーできる場合があります。その場合は必ず事前にいくらかかるか確認して下さい。通常電話代に関してはテナントさんと大家さんの間でアレンジされるため弊社の契約書には明記されません。

※ ワイヤレスのブロードバンドはPCとの相性もありますので気に入った物件は必ず2次見学時にご自分のPCがスムーズに繋がるか物件で確認して下さい。契約を結んだ後、入居後にブロードバンドが繋がらないという理由で契約の解除はできません。契約書にもブロードバンドについては明記されません。これはあくまでもテナントと大家とのアレンジになります。

フラットシェアを成功させる秘訣とは

フラットシェアとはあくまでも大家さんの物件をある期間借りることです。

日本でいう「間借り」のような形態です。他に使う人の事も考えてシェアする部分はもちろん、ご自分のお部屋も定期的にお掃除をされる事をお勧めします。

家賃を払っているからと大家さんの許可なしに部屋を勝手に模様替えをしたりすることは禁止されています。(壁の色を塗り替える。壁に額縁をかけるためにくぎを打つ等) 物件の備品(家具や布団、ベッドシーツなど)は常にきれいに使いましょう。トイレトーパーや掃除用の洗剤など、みんなで使うものは必ず事前に誰が用意すべきか確認して下さい。

台所や浴室などのシェアする部分は特にきれいに使いましょう。

大家もテナントもお互いを尊重し合って生活する事がフラットシェアで成功する秘訣です。

暮らしていますといろいろな問題が出てきます。

日頃からお部屋のメンテナンスに気を使っただくと退去時のインベントリーチェックが比較的楽にすみます。

何か問題が起こったらまずは大家さんに相談しましょう。

もし疑問点や分からないことがございましたらご遠慮なさらずにサクラプロパティまでお気軽にお問い合わせ下さい。

ではスタッフ一同皆様が快適なイギリス生活を送られることを心よりお祈りしております。

サクラプロパティ 手数料一覧表

項目	料金	
物件のご紹介	無料	
契約作成手数料	お家賃の1週間分 + VAT	
短期契約	契約作成手数料 (1週間から2週間までの場合)	お家賃の1週間分 + VAT
	契約作成手数料 (3週間から4週間までの場合)	お家賃の1週間分 + VAT
延長	長手数料 (1から3か月)	£50+ VAT
	長手数料 (4か月)	£25+ VAT
	長手数料 (5か月)	£15+ VAT
	長手数料 (6か月)	無料
(1)	キャンセル料 *	お家賃の2週間分 + VAT
(2)	契約の途中解約料**	お家賃の2週間分
(3)	デポジットの現金化 ***	£15 + VAT
(4)	デポジット 小切手の再発行 ****	£50 + VAT
インベントリーチェック	£80 + VAT (※オプションサービス)	

(1) *お支払い、お申し込み後にキャンセルをする場合。

(2) **弊社契約書は基本的に6ヶ月の契約書になります。但しこちらの契約書は途中で解約が出来るタイプのものです。
途中で解約する場合は 1)退去希望日の一ヶ月以上前にお知らせいただくことと 2)解約手数料としてお家賃の2週間分が退去後にデポジットより精算されます。
この2点を守っていただければいつでも途中解約できます。

例)4月10日契約開始のAさん。6か月の契約書は10月9日終了予定です。但し事情で8月2日に退去する場合。

Aさんは退去希望日の1か月前の7月2日までに弊社にご連絡いただきます。弊社がAさんの最後のお家賃を日割り計算(この場合、7月10日から8月2日までの3週間と3日分)してAさん及び大家さんに通知いたします。Aさんが途中解約される旨の法的書類を作成いたします。Aさんは7月10日に最後のお家賃を払って8月2日に退去します。Aさんの退去後、弊社でお預かりしていたデポジット1か月分より途中解約手数料のお家賃2週間分を差し引いて、残りをAさんに返金いたします。

(3) ***デポジットの返金は小切手もしくは英国の銀行口座へのお振込みになります。(日本の口座への振込みはしておりません。)現金で受け取りたい方は銀行の現金化の手数料がかかります。

(4) ****もしデポジットの小切手を紛失した場合、弊社で小切手を再発行いたします。

役に立つ英国の不動産用語集

用語	日本語読み	意味
Property	プロパティ	物件、不動産
Tenant	テナント	賃貸人、家を借りる人
Landlord	ランドロード	賃借人、大家
Rent	レント	家賃
Deposit	デポジット	日本で言う「敷金」
Term	ターム	期間
Contract	コントラクト	契約書、Tenancy や Agreement とも言う
Break Clause	ブレイククローズ	途中解約
Central Heating	セントラルヒーティング	ガス暖房、C/H と表示されることもあり
Council Tax	カウンスルタックス	住民税
Lift	リフト	エレベーター
Porter	ポーター	管理人

日本語でお気軽にお問い合わせください。

メール : info@sakuraproperty.co.uk

ウェブサイト : <http://www.sakuraproperty.co.uk/>

ブログ : <http://ameblo.jp/sakurako-london/>