

お部屋の見学、賃貸をご希望される方への情報説明:

インターネット経由等にて直接こちらのお部屋を見つけられた場合は礼金・不動産仲介手数料等はありません。敷金(デポジット)と、お部屋&鍵の引渡し・退去の際の確認費用(*)のみ必要です。

* お部屋&鍵の引渡し・退去の際の確認費用:

現在そのお部屋に住んでいる方の退室予定日と、ご希望ご入居日がタイミング良く合う方を優先させていただいておりますので、もし退室と入室のタイミングが合わない場合は、タイミングが合う人が現れないことが分かるまでお待ちください。

スケジュール的にスムーズに現在そのお部屋に住む方と入れ替わりができて、鍵とお部屋の受け渡し・退去確認が直接できる場合は、€50の費用を節約することができます。

敷金はアパートの場合は家賃1か月分、シェアアパートの場合は€500になります。最短契約期間は、アパートが1年、シェアアパートが6ヶ月になります。住民登録に必要な書類は自動的に用意してあります。

家賃には、ドイツの受信料(日本のNHK受信料に相当)及びこの費用以外は全て含まれています。

店子さんのほとんどは日本人で男女の差別・区別はなく、当社運営のアパート、シェアアパート内での横移動(*)は、移動先が空き次第可能です。

* 横移動:

例えば、家賃の安い物件がご希望で、空き物件に安い物件がない場合、取りあえずは空いている物件に入居して、後に空きが出た時に移動が可能です。

(但し、ご希望の物件で空きが出るかどうかは運になりますのでご注意ください)

標準装備品、家具家電:

各アパートには、ベット、ダンス、机と椅子、サイドボードか本棚風の収納家具等、キッチンには調理台、オーブン、洗濯機、冷蔵庫、電子レンジ、湯沸かし器や調理用具、お皿やフォークナイフなどの必要な什器備品は全て揃っています。アパートにはTVが付いている物件とそうでない物件があります。

シェアアパートにTVは付いていません。シェアアパートの各部屋でTVが使用可能なお部屋とそうでないお部屋がありますので、TVが必須な場合は必ず前もってご確認下さい。

ベットに関しては、マットレスは付いていますが、枕、掛布団及び各シーツ等の寝具は各自ご本人のご用意となりますのでご注意ください。寝具を購入できる最寄りの数店の情報は www.wakiaiai.de のサイト内の「契約」のページをご覧ください。

お部屋の見学、予約から契約までの実際の流れ:

- 1) 見学(見学不要の方はその旨最初にお知らせください)
- 2) お部屋の決定 = 仮予約
- 3) 敷金のお支払いによる予約確定
- 4) 契約と入居
- 5) 家賃
- 6) 退室

1) 見学:

お部屋の見学は、その時点でそのアパート・お部屋に住んでいる方をメール等で紹介させていただき、その方と直接見学をアレンジお願いしています。その際には管理運営側の人間は特に立会いませんので、日時を直接相手と決めてご見学下さい。その方法で宜しければ、メールアドレス等の各人の連絡先をお知らせいたしますので、「現在の住人に見学申し込み希望」と、どのお部屋かの明記と合わせて改めてお知らせお願い致します。

半数以上の方々が、見学無しで日本から予約をされています。また、複数の方々が平行して見学していることもあります。よりまして、見学直前直後などにタイミング悪く別の方に決まってしまった場合はどうかご理解の程お願いいたします。

2) お部屋の決定 = 仮予約ー予約確定:

敷金のお支払いにてお部屋の予約確定となります。お部屋を決められてから敷金が届くまでの数日間は仮予約となります。この期間が長くなりご連絡もいただけない場合は事情により変更になったと理解させていただき、仮予約の状態はリセットとなります。

賃貸開始まで1ヶ月以上の長い期間が空いている場合は、必ずしも100%ではなく敷金の一部のお支払いでも可能です。

支払先銀行口座情報:

口座名義人: 4 U GmbH

口座番号(IBAN): DE88 [3706 9164 7511](https://www.wakiaiai.de) 001018

Bank(銀行名): Volksbank Meerbusch

BIC(SWIFT): GENODED1MBU

敷金(デポジット)は、ご退室の際にお部屋に異常がなくお掃除がきちんとされていれば全額ご返金となります。詳しい敷金のお支払方法は www.wakiaiai.de の「契約」

内の 「敷金・家賃の支払いに関して」のページをご覧ください。(パスワードは8753)

3) 予約確定:

敷金が到着しますと、お決めになったお部屋の確保が決まりますので、送金後はご連絡お願いいたします。

4) 契約と入居:

契約の日時詳細を相談させていただき、アパートの近くの当社のオフィスにて契約を行います。その際に住民登録に必要な書類も用意させていただいています。郵送による契約も可能です。

ドイツのアパート生活では、日本のそれと違う点が多々あります。契約の前後には www.wakiaiai.de の「ドイツの生活ガイド」内の2つのファイル、「ドイツの生活ガイド」及び共同生活のルール」PDF ファイルド」を必ずお読み下さい。

5) 家賃

家賃の支払は毎月月初、**1日~3日**の間に自動送金(ドイツ語で DAUERAUFTRAG)を銀行にて設定してください。月の途中でご入居(ご退室)される場合は、その月の家賃は日割り(家賃割る、その月の日数かけるご滞在日数)で構いません。

家賃には、TV・ラジオの受信料以外、管理費、暖房費、光熱費、WIFI 等、全て含まれています。但し、高額なドイツの暖房費に関しては、今までの皆さんの暖房ご利用状況の平均で計算されています。よりまして、不在の際の暖房の無駄使いなど、ずさんな使い方をされますと、超過請求が来てしまいます。もし超過請求が来てしまった場合は、皆さんでの実費折半となりますので、こまめな暖房の調整をお願い致します。

6) 退室

最低1ヶ月前までには解約通知のご連絡をお願い致します。月の途中での退室の場合、その月の家賃は日割りで構いませんが、急な日程の変更には対応しかねます。

7) 敷金・予約金の前払いがご心配の方へ:

敷金・予約金を振込んで現地に行くとアパートが存在しない、会うべき相手が誰も現れないなどの詐欺が時々起きているそうですが、逆に予約金(敷金)の前払いがない場合、稀に土壇場でキャンセルされ、貸す方としましても、広告をやり直したり、部屋が空いてしまう期間が発生してしまうなど困りますので、この敷金前払いシステムは欠かせません。

当社では既にデュッセルドルフでアパート経営を25年以上行い、次のような各ウェブサイトも運営している、デュッセルドルフでは決して無名ではない組織です。

よりまして、以前詐欺に遭ったのでご心配であるという方は、是非次の各所にお問い合わせいただいて、ご自身でご確認下さい。

www.netdeduessel.de ⇒ ドイツ・デュッセルドルフの日本語ドイツ総合情報サイト。在デュッセルドルフ日本総領事館のウェブサイト(リンク先のページ最下部)にもバナーで紹介されている、ドイツに関する情報で日本人には有名なサイトです。

www.anzen.de ⇒ 在デュッセルドルフ日本総領事館からの情報を基にした、日本人のための安全ガイドのウェブサイト

www.germanydebusiness.de ⇒ (日本からドイツに進出してくる企業の子)会社設立お手伝いをしています。

www.4ugmbh.eu ⇒ 当社のオリジナル、本業です。

また、多くの店子(借主)さんをお世話させていただいていることから、その方々がお勤めになる次の組織の方々にも弊社のことは知られていますので、そちらでお確かめいただくことも可能です。

旭化成ヨーロッパ、Bakery TAKA、Benkey(ホテルニッコー内)、Brickny Group(串亭、匠他)、Eat Happy、Hyuga(日向)、Japan Food Express(松竹)、大洋食品、Maruyasu(丸安グループ)、抹茶カフェ若葉、Nagase Europe、Naniwa(なにわ)、Rohm Semiconductor、積水ハウスオランダ支社、Takezo(武蔵)、Yabase(やばせ)…他。

あるいは「ゲストコメント」に掲載されている方々で、現在もまだお住いの方のご紹介も可能です。

8) その他:

ベランダがある場合は、ベランダの排水口の清掃(*)を必ずお願いいたします。

* ベランダの排水口が枯葉などで詰まり、水がたまってしまうと壁の中に水がしみこんで下の階の壁に染みとなって出てしまい、修理に高額のコストがかかります。

滞在がもし最短契約期間の半年に満たない場合は敷金はお返しできません(期間限定物件を除く)。

ドイツでは、約半年が納税義務のあるホテル等の経営と無税のアパート賃貸経営を分ける境目で、半年未満ですとアパートの賃貸契約とはみなされず、消費税の納税義務などが発生するホテル業のカテゴリーになってしまうためです。

また、敷金をお支払い後、ご入居までの間に急なキャンセルとなる場合は、改めて店子さんを探さなければならない上に、空き状態の時間が発生してしまうことがありますので、敷金の一部はキャンセル料として全額をお返しできないこともありますのでご了承くださいませよう宜しくお願いいたします。

お預かりした敷金のキャンセル料の目安:

	キャンセル料
1ヶ月前以上 =	無し
3〜4週間前 =	敷金の20%
3〜2週間前 =	敷金の35%
2〜1週間前 =	敷金の50%
1週間未満 =	敷金全額

最短契約期間(*)である、シェアアパート6ヶ月、アパート1年は、その期間を過ぎた後は1ヵ月毎の自動契約となります。解約期間はシェアアパートで1ヶ月、アパートで3ヶ月となります。

シェアアパートの場合、掃除の順番やトイレトペーパーその他の消耗品の購入・使い方に違いがあります。各シェアアパートによって違うルールを守っていただき、他の方々との共同生活にご協力下さい。

各アパートのルールやゴミの捨て方、ゴミ箱の置いてある場所の説明等を、次に入ってくる方へご説明いただきますよう宜しくお願いいたします。交代での掃除、キッチン等の共同スペースの利用の仕方などで他の方々にご協力いただけなかったりして、他の方々からの注意が多い場合はご退室をお願いしなければならないこともあります。

各お部屋では当然のことながらプライバシーが保たれますが、キッチンや廊下などの共有スペースは、例えばホテルの廊下等のように公共の場とお考えください。キッチンや浴室にあるボイラー、流しの詰まりの急な修理などで、前もっての連絡が間に合わずに大家・管理人・工事人が共有スペースにアクセスせざるを得ないケースがあります。

お部屋のレイアウト・模様替え、つまり家具の移動の際には必ず前もってお知らせ下さい。特に重い家具を動かす時は、注意をしないと家具がゆがんだりして故障の原因や寿命を縮めることになってしまいます。また、家具家電を追加で増やす場合も前もってお知らせ下さい。特に家電の場合は電気使用量が変わってきてしまいます。