

# 日本と米国 商習慣の違い

日本と米国では不動産の商習慣がずいぶん違います。始めに違いを正しく理解していないために後になってトラブルの原因になることが多々あります。代表的な違いをまとめましたのでぜひご一読ください。

## 1. 物件見学

日本では、各不動産会社によって保持している物件情報が違いますが、ニューヨークでは約80%（ Condominium と賃貸ビル）の情報は**どこの不動産会社でも一緒**であり、共有しています。残りの20%は当社のように自社管理物件や個々の家主とのネットワークを有する不動産会社のみがご用意できます。

複数の不動産会社でご見学されると**物件の重複が生じるケース**がありますので、ご自分のニーズに最も合った不動産会社一社に絞ってご見学されるのが最も効率的かつトラブルもありません。

不動産業は情報産業です。弊社でご紹介した物件でご契約をされた場合仲介手数料が発生致します。

NY ホーム&リビングは、各地域の経験豊かな専門エージェントが街や学校などの地域説明を含め、親切丁寧にご案内にあたります。

### よくあるトラブル



- ① A社で見た物件を次の日にB社でも見せられた
- ② A社で先に見た物件をB社ので契約しようとしてA社からクレームが出た



## 2. 新規ご赴任の方が賃貸できる物件

マンハッタンには無数の数のアパートがありますが、下記の理由から日本から来たばかりの方が賃貸できる物件には限りがございます。

### ① クレジットヒストリー

アメリカでは経済的な信頼を得るためにはソーシャルセキュリティナンバーを取得し、クレジットヒストリーを積み上げる必要があります。クレジットヒストリーは毎月の電気代・携帯電話代の支払いや税金、銀行口座の保有、またクレジットカードの利用履歴で徐々に積みあがります。

### ② 治安



マンハッタンの中でも安全面で不安がある地域は弊社ではご案内いたしません。

### ③ 解約条項

多くの企業様をご赴任者様の住宅に関して解約条項を求められます。通常2年契約の際に1年目以降に、0-3ヶ月分のペナルティを払って解約ができることを条件とされるものです。解約条項が付く賃貸ビルディングは大変少ないため、ご案内できる物件の数に限りがございます。

### 3. 貸主と借主の力関係

アメリカには日本の借地借家法のような借主保護の法律がありません。**更新や解約の条件も日本に比べると圧倒的に貸主有利になっています。**

	 日本	 アメリカ
貸主と借主の力関係	借主保護	貸主有利
更新	<ul style="list-style-type: none"> <li>借主側からは通知せずとも自動的に更新可。</li> <li>貸主側からは正当理由が整わないと更新に応じる義務あり。(借地借家法)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>60日～90日前に借主側から通知(貸主からの通知不要)。</li> <li>更新の可否は両者の同意による。</li> <li>更新時に家賃の値上がり頻繁に起こる。</li> </ul>
途中解約	<ul style="list-style-type: none"> <li>1ヶ月前通知か1ヶ月分の賃料を支払うことでいつでも(即日)解約できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>通常1年未満での解約は不可。</b></li> <li>2年契約の場合、1年目以降、30～90日前通知、家賃0～3ヶ月の違約金で解約に応じる貸主もいる。</li> </ul>
家賃に含まれる物	<ul style="list-style-type: none"> <li>共益費は別</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道、暖房・ガス代</li> </ul>

### 3. コンドミニアムと賃貸ビルの違い

マンハッタンの賃貸物件は賃貸ビル(ビル一本を一人の貸主が所有・管理する賃貸マンション)とコンドミニアム(ユニットごとに違う貸主が存在する分譲マンション)の2つに分かれます。**一般的に、賃貸ビルの方が借主に有利で入居後のトラブルも少ないため駐在員の場合、賃貸ビルで契約するよう勧めている会社が多いのが実情です。**

コンドミニアムと賃貸ビルの違い

	コンドミニアム	賃貸ビル
家主(契約相手)	個々のユニットオーナー	ビル全体を所有する管理会社
初期コスト(家賃、敷金以外)	\$200～\$3000 ビル内設備費が家賃に含まれる	\$50～\$200 ビル内設備費は別途
入居時期	管理組合の認可に1～4週間 入居の日程を立てるのが困難	約一週間以内 日程を立てやすい
解約条項	オーナーによって異なるが、柔軟な対応も多い。両者からの解約条項も	1年目以降、60日前通知、違約金は0～2ヶ月(不可のビルが多い。)
修理	家主経由の対応となるので時間がかかる場合が多い。	対応が迅速。
セキュリティデポジットの返却	家主によって対応が一律でない。	対応が一律で不当な未返却はない。