

ロサンゼルス賃貸住宅のご案内

毎度アスカ不動産のサービスをご利用いただき、誠にありがとうございます。
ロサンゼルスに初めてご赴任されるにあたって、ご参考になると思われる内容をご案内申し上げます。

日本人が多い居住地域

1. サウスベイ (South Bay)

a. トーランス (Torrance)

- ◆ ロサンゼルス、あるいは全米でも有数の日本人コミュニティは多くの日系企業が拠点を置く

トーランス市です。治安がよい
トーランスには、日本人が生活
する上で便利なインフラが整っ
ています。

- 日系スーパー (Tokyo Central/Marukai、Mitsuwa、Nijiya、Seiwa)
- 日本語で診察・治療が受けられる医療機関・医師が多い
- 全日制日本語学校 (西大和学園) や日本語保育園、日本語塾、帰国後に備える進学塾、日本語で学べる各種習い事 (野球、ピアノ、サッカー、空手、バレー、そろばんなど)
- 日本語で利用できる飲食店 (和食、寿司、居酒屋、焼き鳥、ラーメン、焼肉など日本に匹敵する専門店が多い) や小売店、美容院など
- ◆ トーランスは教育水準が高く、小学校から高校まで多くの優秀な学校でたくさんの日本人子女が学んでいます。またSouth高校の施設を借りて、日本語補習校あり



さひ学園で最大規模のトーランス校が土曜日に日本語補習授業をおこなっています。※コロナの影響で、2022年1月現在Zoomによるオンライン授業中。

b. レドンドビーチ (Redondo Beach)

- ◆ トーランスの西に隣接するレドンドビーチ (Redondo Beach) は、海辺にある南レドンドと住宅街の北レドンドに分かれます。比較的小さなコミュニティですが、一年を通じて気候が安定しており、治安がよく、教育水準も高いので、ここを選ばれる日本人家族が増えています。海に近い南レドンドの物件はコンドが中心で、賃料はトーランスに比べて高めです。

(ご参考) レドンドビーチの北にあるハーモサ・ビーチ (Hermosa Beach) の賃貸物件は他の地域に比べて賃料が高めな割に、物件は古く狭い傾向があります。駐車場が付いていないもの、付いていても一台分のみという物件が大半で、路上駐車を見つけるのもままなりません。さらに若い住民が多く、夜遅くまで近隣の騒音に悩まされる例がよく発生しています。

ハーモサ・ビーチの北のマンハッタン・ビーチ (Manhattan Beach) は高所得層の住民が多く高級住宅が多い反面、賃貸物件の質と数は限定的です。下記のPV Peninsula高校に匹敵する優秀なMira Costa高校があるのですが、アジア系の人口には比較的住みにくい街であると言われています。

c. パロスバーデス (Palos Verdes = PV)

- ◆ トーランスの南の丘の上にある所得が比較的高い住宅街で、優秀な学校で子女を教育させる目的でここを選ばれる日本大家族が多いです。特にPeninsula高校は全米でも有数の進学校で多くの卒業生が全米の有名大学へ進学しています
- ◆ PVの賃貸物件は大半が一軒家 (3 寝室～) で賃料はトーランスより高めです。
- ◆ 多くが1970年代以前に建てられた物件をリモデルして使っていますが、上下水などインフラの老朽化から住まいのトラブルが多い傾向にあります。
- ◆ 一方、自然が多く残る地域のため、アライグマ、スカンク、パッサム (近年またハイエナやマウンテン・ライオンの出没も報告されています) などの野生動物やアリなどの虫の出没が多く報告されています。

2. マリナ・デル・レイ (Marina del Rey) 、プラヤ・ビスタ (Playa Vista)

- エルセグンド、ダウントウンLAなどで勤務の場合は、この地域を選ばれる方もおありです。ヨットハーバーに近く、周辺は外食に便利な地域です。この地域の賃貸物件は高級アパート (下記) が主流です。
- 学校区はLA学校区で、サウスベイの学校区に比べて当たり外れが大きいので注意が必要です。
- 車で15分程度のSawtelleと呼ばれる地域に日本食を中心とする日本人コミュニティがあります。Sawtelleには日本食材のNijiya Market、百均のダイソーがあります。北に15分程度のCulver Cityには日本食材スーパーMitsuwaがあります。

3. アーバイン (Irvine)

- オレンジ郡ではロサンゼルス郡に比べて全般に賃料が低めで、広めの物件が見つかる可能性が高いです。
- その中でアーバインは優秀な公立校が多いことから、オレンジ郡で勤務される方のご家族にとっておすすめの地域です。
- 近隣のコスタメサには日系スーパーMitsuwa, Tokyo Central, Nijiya, Seiwaが進出しており、日本食の外食も数多く出店しています。
- ディズニーランド、ナッツベリーファームなどの遊園地やビーチにも近く、コスタメサのSouth Coast PlazaやニューポートビーチのFashion Islandなどハイエンドなショッピングモールもオレンジ郡の魅力となっています。ちなみにオレンジ郡では商品の販売にかかる販売税はロサンゼルス郡より低く設定されています。

申請からご入居までのスケジュール

1. 物件の内覧、絞り込み

- ◆ 事前に写真の入った物件情報をメールでお送りします。
- ◆ 当社の案内物件は、すべて治安と学区を優先したものを厳選しております。
- ◆ なお、米国では、あいにく日本のような物件間取り図は手に入りません。

2. 賃借申請書の提出

- ◆ 定型の申請書に加えて、米国のご勤務先の雇用証明の発行をお願いします。
- ◆ 雇用証明書は、会社のレターヘッドを使って役職、年収の記載をお願いします。
- ◆ もし可能ならば、会社が家賃の支払いを保証する旨記載いただければ万全です。

3. 大家の審査、承認 (通常1~2日)

4. 契約の締結 (通常1週間以内)

5. 契約一時金の納付 (通常締結から数日内)

- ◆ 契約締結後速やかに保証金と初月家賃（鍵保証金、コミュニティ物件の場合は新規入居者登録料などが加わることがあります）を支払う必要があります。この支払いが行われないと、契約締結後でも契約が無効となる場合があります。
- ◆ 慣習で、契約一時金は銀行に行って銀行に発行してもらう銀行保証小切手（cashier's check）での支払いが求められます。現金、個人小切手（personal check）は受け付けられません。
- ◆ 例月の家賃は個人小切手、口座振込などの方法で支払いが可能です。詳しくは後日お渡しする「家賃の支払い」に関する資料をご参照ください。

6. 公共サービスの申し込み

- ◆ 私共が申し込みを代行いたします。インターネットとケーブルTVの申し込みはお時間のあるときに営業所にご案内して契約のお手伝いをさせていただきます。

- ◆ 手続に必要なになりますので、パスポートとビザのコピーをメールください。
- ◆ Spectrum社、COX社でインターネットとケーブルテレビを申し込みされる場合は、営業所にご案内して契約のお手伝いをさせていただいております。他社の場合、営業所がないのでご本人によるオンラインでの申込みとなります。

7. ご入居

- ◆ 通常大家の承認から約2週間程度で契約開始を求められます。（テナントの条件がよくても、大家は入居日が早い方を選ぶ傾向にあります。）
- ◆ 契約開始日の前日午後以降に物件で鍵をお渡しします。

募集形態種別

1. 不動産業界ネットワークで募集する物件

- ◆ 私共不動産業者が大家から募集代行を受託し、業界内のネットワークで募集する物件で、基本的にテナント様に費用はかかりません。
- ◆ 契約は当初12ヶ月間（この間は解約不可です）その後は当社が極力30日前の通知で随時解約できる条件に交渉いたします。

2. 大家、管理会社が公募する物件

- ◆ 大家がインターネット（zillow.com、trulia.com、apartments.com、realtor.comなど）で誰でも見られるかたちでテナント募集をする物件については、ライセンスを持つ不動産業者の仲介を認めておりません。もちろん物件ご案内からご入居まで一貫でサービスをさせていただいておりますが、大家からの手数料支払いがないため、テナント様にご契約時点で一定の手数料のご負担をお願いしています。よろしくご理解のほどお願いします。
- ◆ 契約は1年毎更新が原則で、中途解約ができないものが多いです。また更新毎に3～5パーセントの賃料値上げが一般的です。

住宅種別

1. 一軒家（Single Family Residences）

- ◆ 一階建て3寝室が主流で、居間、キッチン、扉自動開閉式のガラージ付きが一般的です。洗濯場はガラージ内にあるものが多いです。
- ◆ 原則として家具、冷蔵庫、洗濯機、乾燥機は付いていません。物件によっては、これら（の一部）が付属しているものがありますが、これは現状のまま供与が原則で、大家はメンテ、修理、交換を行いません。
- ◆ ガラージがついている場合は、家側とくっついているものと家から離れているものがあります。

- ◆ 電力、ガス、水道、ゴミ回収、電話・ケーブルTV・インターネットはすべてテナント様負担です。当社で契約頂いたお客様には無料で公共サービスの申し込みを代行させていただいています。
- ◆ 庭がある場合は、大家が庭師費用を負担する場合があります。
- ◆ プールがある場合は、大家が定期清掃・メンテ費用を負担する場合があります。

2. タウンハウス (Townhouses)

- ◆ 2寝室以上で、隣家と壁を隔てて繋がっており、一階にガラージ、2階にキッチン、ダイニング、居間、3階に寝室とバスルーム、という構成のものが多いです。また洗濯場はガラージ内にあるのが一般的です。
- ◆ コミュニティ周囲をゲートで囲い、アクセスを制限したゲート・コミュニティ (gated community) 内にあり、共用プールやスパがついていることが多いです。ジムや貸切ができるクラブハウスがついているコミュニティもあります。
- ◆ 原則として家具、冷蔵庫、洗濯機、乾燥機は付いていません。物件によっては、これら (の一部) が付属しているものがありますが、これは現状のまま供与が原則で、大家はメンテ、修理、交換を行いません。
- ◆ 水道、ゴミ回収料金は家賃に含まれている場合が多く、電力、ガス、インターネット・ケーブルTVがテナント様負担となります。当社で契約頂いたお客様には無料で公共サービスの申し込みを代行させていただいています。

3. コンド (Condominiums)

- ◆ 日本のマンションにあたる賃貸物件で、それぞれ個別のオーナーが大家として賃貸募集します。外部から建物内へのアクセスを制限する物件が多いです。
- ◆ キッチン、居間、寝室、洗濯場、保管スペースが同一平面上に配置されており、バルコニーがある場合があります。
- ◆ 駐車場は通常建物の地下にあり、スペース指定で提供されます。
- ◆ 共用施設としては、プール、スパのほか、コミュニティによってはジムが付属しているものがあります。
- ◆ 水道、ゴミ回収料金は家賃に含まれている場合が多く、電力、ガス、インターネット・ケーブルTVがテナント様負担となります。当社で契約頂いたお客様には無料で公共サービスの申し込みを代行させていただいています。

4. アパート (Apartments)

- ◆ 従来型のアパートはたいてい2階建で外部の人間がドアの前まで自由にアクセスでき、洗濯場は共用のコインランドリという物件が大半です。賃料は比較的安く設定されています。共用プールがあるものもあります。パーキングはないもの (通りに駐車) またはあっても1台だけのものが多いです。
- ◆ 高級アパートの場合は、外部からのアクセス制限、プール・スパ・ジムなどの共用施設、室内に洗濯機・乾燥機設置などコンドに似た物件であることが多く、賃

料は高めに設定されています。通常パーキングは賃料に含まれていますが、時折別料金の物件もあります。

- ◆ 故障修理はテナント様の過失や誤用によるもの以外は、基本的に無償で大家側が行います。
- ◆ 原則として1年毎更新で毎年3～8パーセントの賃料値上げがあります。
- ◆ 電力、ガス、水道、ゴミ回収、電話・ケーブルTV・インターネットはすべてテナント様負担です。水道、ゴミ回収はアパート側から毎月按分で請求され、それ以外は個人で契約する場合があります。当社で契約頂いたお客様には無料で公共サービスの申し込みを代行させていただいています。

その他

1. ペット

- a. ロサンゼルス賃貸物件では室内種・室外種にかかわらず犬や猫のペットの飼育を認める物件は非常に限られます。ただし、高級アパートでは、追加の保証金（一匹につき500ドル程度）とペット家賃（月50～100ドル）を払えばペットの飼育を認める場合もあります。ペットの種別によっては受け入れられない場合がありますので、該当の場合は事前に私までお伝えください。

2. テレビ放送、インターネット、電話

- a. ロサンゼルスでは、無料の地上波デジタル放送と契約ベースで有料の有線／サテライト放送サービスがあります。無料の地デジサービスは現在販売されているテレビであれば室内アンテナをつければ受信できますが、地域によっては信号が弱く満足な受信ができない場合があります。
- b. 有料テレビのサービスには、ケーブルTV（Spectrum社、AT&T社、Cox社）、光ファイバー（Frontier社）、衛星放送（DirecTV社）があります。それぞれ契約が必要ですが、Spectrum社が総合的に満足度が高いとされ、もっとも普及しています。（地域によってサービスを提供していない会社があります。）
- c. インターネットはケーブル会社がTV放送用のケーブルまたは光ファイバー経由で提供します。ケーブル会社のサービスを受ける場合は、月額使用料を払ってWIFIケーブルモデムを借りるか、WIFIルーター機能付きのモデムを自分で購入する方法があります。光ファイバー、衛星放送の場合は、プロバイダー提供の通信機器を使うことになります。
- d. IP電話が必要な場合は、ケーブル会社、光ファイバー会社が追加料金で提供しています。アナログ式の固定電話サービスは取り扱いが終了しています。
- e. Spectrum社、Cox社による有料放送、インターネット契約については、私共がお手伝いしますので、お気軽にお申し付けください。

ご不明の点は、ご遠慮なく田中310-994-2620, marktanaka@gmail.comまでお問い合わせ
ください。

ASUKA REALTY
(310) 994-2620