

寮生及び保護者様へ

京都産業大学 追分寮・葵寮  
お部屋探しガイドンス 資料

失敗しない為の

# お部屋探しマニュアル

お部屋はどうやって探せばいいの??

お店へ行く前に「お部屋探しの基本」を学ぼう!

京都産業大学 下宿紹介係



## ■ ページリスト

1. 下宿紹介係(学生ハウジング)のご紹介……………P.01
2. どんなところに住もうかな?……………P.02
3. お部屋探しチャート表 “お部屋探し～入居までの手順” ……P.03
4. 予約ってどういう意味なの? 契約とどう違うの?……………P.04
5. 「お部屋探し用語」の説明 (礼金・敷金って何?)……………P.05
6. 契約年数って? 1年契約と2年契約ってどう違うの? ……P.06
7. 敷金返還 原状回復 敷引きについて……………P.07
8. 京都産業大学が指定する宅建業者とは①……………P.08
9. 京都産業大学が指定する宅建業者とは②……………P.09
10. トラブル事例……………P.10
11. 金銭トラブルに注意……………P.11



■下宿紹介係(学生ハウジング)のご紹介

# 京都産業大学 下宿紹介係



キャンパス内でお部屋探し！！

□京都産業大学8号館4階店

TEL075-702-6000

下宿紹介係専用フリーダイヤル 0120-8-23456

☆学生ハウジングのホームページ

□産大正門前店

検索エンジンで…

TEL075-724-9000



学生ハウジング

検索



<http://www.3215.co.jp>

室内の写真等たくさん掲載してます！



## ■店舗のご案内



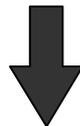
下宿紹介係  
学生ハウジング  
京都産業大学8号館4階店

## ■寮を出てから、どんなところに住もうかなあ？

### 京都産業大学 学生寮

〈京都産業大学の運営する学生寮〉

- ・家賃が安く、食事朝・夕の食事付き。
- ・共同で使用する設備・空間が多く、他の入居者との交流の場や機会が多い。



寮のように、比較的安価で他の学生との交流もあるような物件はありますか？

### 京都産業大学 下宿紹介係 (学生ハウジング店内)

下宿アパート  
(各室にお風呂なしのタイプ  
=共同風呂・共同シャワー等)

〈京都産業大学 学生部 下宿紹介係による物件紹介〉

- ・お風呂や洗濯機など共同で使用する設備や空間が多く、ワンルームと比べると、他の入居者との接触の機会がある
- ・家賃が、ワンルームと比べて安い  
(上限・・・家賃+共益費で、30,000円まで)
- ・基本的には、男子専用・女子専用いずれかの物件である



寮みたいな雰囲気も好きだけど、各部屋にお風呂付きのワンルームも見たい・・・、



### 京都産業大学 指定宅建業者 (学生ハウジング)<sup>他</sup>

ワンルームタイプ  
①バス・トイレユニットバス  
②バス・トイレ セパレート

〈京都産業大学 指定宅建業者による物件紹介〉

- ・各室にお風呂付きのワンルームタイプ
- ・洗濯機設置の可否など、物件により付帯設備は様々

#### ①バス・トイレユニットバス

- ・バス・トイレ一体型のタイプ

◆相場・・・家賃+共益費で、

30,000円～55,000円くらい

(お部屋の広さや付帯設備等による)

#### ②バス・トイレセパレートの物件

- ・バス・トイレがそれぞれ独立したタイプ

・家賃は「バス・トイレユニットバスタイプ」と比べると高め

◆相場・・・家賃+共益費で、

55,000～70,000円くらい

じゃあ、お部屋はどうやって探せばいいの？  
お店へ行く前に「お部屋探しの基本」を学ぼう！

次ページへ→

# ■お部屋探しチャート “お部屋探し～入居までの手順”

## START

### 1. 寮内相談会に参加

寮内にて「お部屋探し相談会」を開催しますので、疑問に思っている事やわからないこと、その他何でもご相談下さい。

### 2. お部屋について考えよう

目安: 8～9月頃

まずこだわりポイントを決める！！  
・予算(家賃・礼金等)  
・場所・間取り・設備 などなど、  
お部屋探しマニュアルを見ながら、  
ご両親とじっくり相談しましょう！！

### 3. 下宿紹介係(学生ハウジング)に来店

目安: 10～12月頃

希望条件を伝え、スタッフとじっくり相談をしながら、候補の物件を選んでください。

### 4. 物件の現地確認

気に入った物件があれば、現地確認！当社スタッフが車でご案内！

### 5. 予約手続き

希望の物件が決まったら、物件予約の手続きをして下さい。(予約にお金は必要ありません。)  
予約＝契約ではありません。予約後の流れは P.4以降をご確認下さい。

### 6. 入居物件の確定

11月頃から、来春の空室予定が順次確定となっていきます。  
ご予約された物件の入居可能日が確定次第、ご連絡を致します。

### GOAL. 2月～3月 鍵受取・入居

### 7. 契約手続き

お部屋確定の連絡を受けてから一週間以内に手続きをして下さい。  
・契約書、必要書類の提出 etc.  
・契約金の支払い

★学生ハウジング又はオーナー様からお部屋の鍵を受け取って下さい。

各種手続きを済ませればよいよ新生活のスタートです。

## ■ 「予約」って一体どういう意味なの・・・？ 契約との違いは？

### ■ 予約とは・・・？

※「予約」と「契約」は違います。

「予約」とは、希望するマンションの来春空き予定が出れば、優先的に契約することができるシステムです。何号室が募集になるのか、何月何日から入居できるのか等の条件が確定していない段階で予約を受付けますので、その時点では確実にそのマンションに入居できるというわけではありません。

但し、現入居者の卒業予定者の人数を考慮した上で申込を検討することができますので、ある程度の状況は把握することができます。

「契約」とは部屋番号、契約開始日(入居可能日)、賃貸条件(家賃・礼金等)が確定した上で、そのマンションのオーナー様と取り交わすものです。もちろん契約をすれば確実に入居することができます。

### ■ 予約のメリット

来春入居の空き予定は、例年11月頃から順次確定してきます。確定した部屋について予約者がいない場合はだれでも契約できる部屋として募集を開始しますが、予約者がいる場合は予約者が受付先着順に契約できます。

予約の申込にはお金は必要ありませんので、十分に保護者様等と検討をした上で、ここに住みたいというマンションが見つかったのであれば、予約申込をしておかれた方がよいと思います。

### ■ とにかく早く予約をしなければ・・・とあせる必要はありません

まわりのみんなが予約をしているから、自分も早く予約をしなければとあせる必要はありません。一番大切なことは、自分がどんな部屋に住みたいかをしっかりと考えることです。

希望にあった“ここに住みたい”というマンションが見つかったのなら別ですが、「早くしなければ、お部屋が無くなる・・・」といったあせりから、とりあえず予約をしたというのでは何のためのお部屋探しなのかわかりません。

新入生が探し始めるのは、推薦入試の方で例年12月頃からです。希望条件がかたまらないのであれば、それまでに自分にあった良い部屋をじっくり探して頂いた方がきっと満足のいく部屋が見つかると思います。



# ■「お部屋探し用語」の説明（礼金・敷金って何？共益費って何？）

## LESSON

### 家賃

お部屋を借りるのに必要なお金で、月額で決まっています。月の途中で契約が始まる場合、その月の家賃・共益費は日割りで必要になる場合があります。

### 礼金

新規入居時に家主様に支払うお金で、退室時には返金されません。

### 契約年数

京都では、1年もしくは2年間の契約が多く、契約満了時に契約更新するか、解約するかを選択しなければなりません。契約更新する場合は更新料が必要になる場合が多いです。

### 連帯保証人

お部屋を借りるときに賃借人と連帯で保証をする人のことで、基本的には、両親のどちらかになっていただきます

### 火災保険

お部屋を借りる際、入居中の事故等に備えて賠償責任保険付の家財保険に加入していただくことをお勧めします。

### 共益費

共用部分の電気代や共同設備等にかかるお金で、水道代が含まれているところもあります。

### 敷金

退室時に返還されるお金ですが、故意・過失によりお部屋を汚したり、破損された場合及び、未払い賃料等があればその分が差し引かれて返金されます。

### 更新料

契約満了時に、契約を更新する場合に家主様に払うお金で退室時に返還はされません。目安(相場)は家賃の1ヶ月分～2ヶ月分です。

### 仲介手数料

契約が成立した際に、物件の仲介業者に対して支払う仲介手数料のことです。

当社は

下宿紹介係 登録物件 / 紹介手数料・無料  
1R物件 / 仲介手数料・家賃の半月分(税別)

### 必要書類

契約時に必要な書類です。主な物では学生証のコピー、連帯保証人同意書、その他(住民票、印鑑証明等)が必要になる場合もあります。

## ■契約年数って？ 1年契約と2年契約ってどう違うの？

**1年契約** は、初回入居時に礼金を、以後は1年ごとに更新料(再契約料)をオーナーに支払うことになります。

これに対して

**2年契約** は、初回入居時に礼金を、以後は2年ごとに更新料(再契約料)をオーナーに支払うことになります。

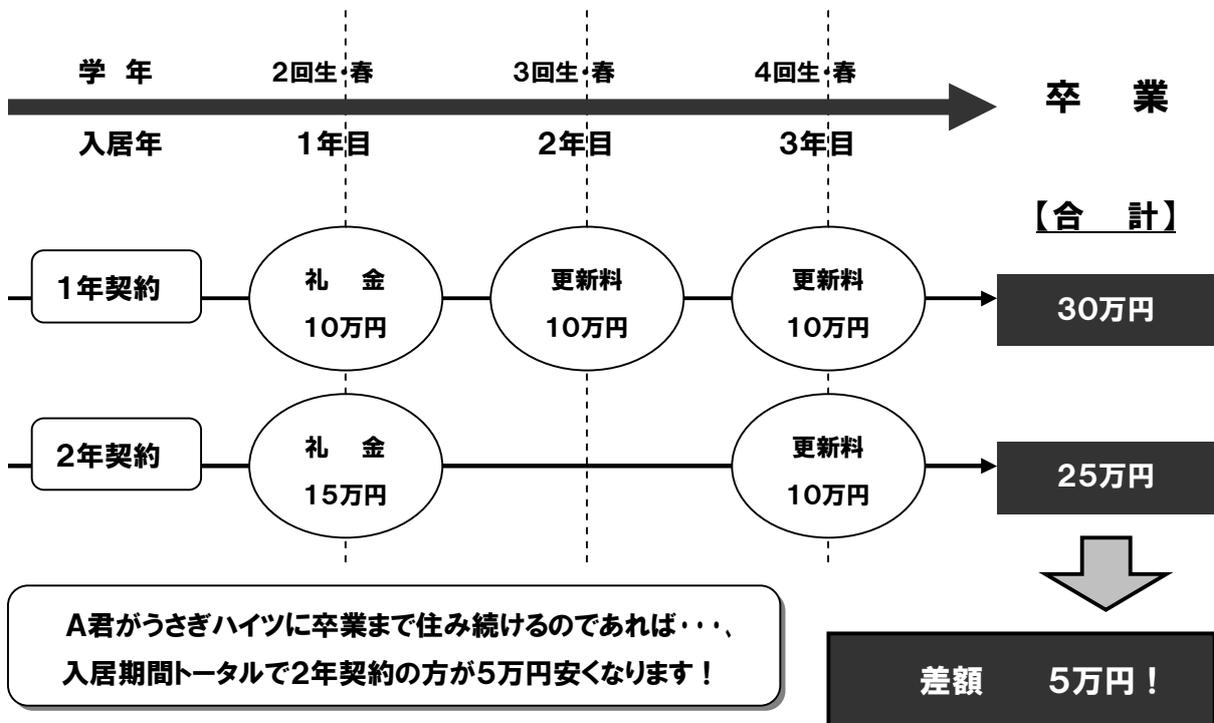
この契約年数の違いで家賃が同じでも、礼金・更新料(再契約料)の金額を含めて考えた場合、入居期間トータルでの金額がずいぶん違ってくる場合があります。



### 《追分寮・現在1回生のA君が、うさぎハイツ201号室を契約する場合》

#### 【うさぎハイツ 201号室 賃貸条件】

家賃:5.0万円、共益費:4千円、礼金:10万円(1年)・15万(2年)  
敷金:15万円、更新料:家賃の2ヶ月分(1年・2年とも)



家賃や新規契約時に必要な金額の大小だけで考えるのではなく、入居期間トータルでの金額も十分に考慮した上で、お部屋を選ばれると良いのではないのでしょうか。

## ■ 敷金返還・原状回復について

### 敷金とは・・・

契約時に預け入れ、退去時に返還されるお金です。

ただし、未払い家賃等がある場合、および入居者の故意・過失によりお部屋を汚していたり、破損された場合はその分を差し引きし、余ったお金が返還されます。



### 原状回復とは・・・

通常、入居者は契約が終了すると、「原状回復」をした上で

お部屋を明け渡すこととなります。原状回復とは、「入居者が故意・過失によって破損してしまった箇所をもとの状態に戻す」ということで、「借りた時の状態に戻す」という意味ではありません。例えば、畳が日に焼けて変色した、というような通常の使い方での劣化は家主の負担となり、入居者の原状回復義務はありません。



### 下宿紹介係(学生ハウジング)の取組

当社が管理をする場合、原状回復および敷金返還については、国土交通省発行の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」、各関係法規、裁判所判例 等に基づき、入居者・家主双方にとって公平・公正な査定を実施しています。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」とは・・・、

原状回復に係るトラブルが頻発していたことから、「賃借人の原状回復とは何かを明らかにし、それに基づいて賃貸人・賃借人の負担割合のあり方を具体的に示すことが必要である」という観点のもと、国土交通省が1998年に発行、2004年に改訂した冊子です。



### 敷引(解約引)って何？

敷引(解約引)とは・・・敷金から修理の必要の有無にかかわらず一定の金額を差引く方式です。一般的に、この金額の意味は「通常損耗を差引く」という意味と「礼金」の意味合いもあります。契約時に定額精算の先払いとしての「敷引(解約引)」のお金を支払っているため、敷引金が差し引かれた後の残金は、全額返る慣習ですが、敷引金を差引いておきながら、さらに原状回復費用を請求するという家主・管理会社があり、トラブルが多くなっています。敷引特約は消費者契約法第10条により無効との裁判での判決も数多く出ています。

学生ハウジングは「京都産業大学の学生ハウジングであり、大学が指定する宅建業者」です。指定業者は、礼金・敷金といった分かりやすい賃貸条件のお部屋を紹介し、敷引、解約引、入館料、定額補修分担金等のまぎらわしい表現を使用するお部屋は取り扱わないものとされています。



## ■ 京都産業大学が指定する宅建業者とは①

### (目的)

第1条 新しい生活の第一歩を踏み出す学生にとって、健全な学生生活を送る上で住居環境の選択は重要な要件であり、その一端を担う住宅斡旋業務であることを認識し、入居から退去まで一貫して信義誠実に業務を遂行し学生への利便性、サービス向上、安心性を第一に図ることを目的とする。

### (斡旋物件)

第2条 京都産業大学の学生に斡旋する物件において、公共交通機関又は徒歩自転車などによる通学時間、交通費を考慮し、大学を中心に半径4km以内を中心に紹介する。

(ア) 斡旋する物件において、借主が支払う初年度の総経費(家賃、共益費、敷金、礼金、斡旋料)が、6畳UB標準タイプで100万円を超えないものとする。

(イ) 物件の紹介は、地図、写真などで詳しく現況の状態を提供するとともに、求めに応じて現地案内を行うものとする。

(ウ) 物件の表記については、不動産公正取引協議会連合会により施行された「不動産の表記に関する公正競争規約」の表示規約を基準にするものとし、誤認しやすい表記、まぎらわしい表記、専門用語、判別できない表記等は使用しないものとする。但し、社会通念上使わざるを得ない用語等に関しては、正確に説明するものとする。

(エ) 物件においては、礼金、敷金の用語を用い、所謂保証金・敷引・敷金引・解約引・定額補修分担金・入館料・入館費・入会金・会費など(保証金敷引や保証金解約引等の本項記載の語句の組み合わせも含む)まぎらわしい表現を使用している物件は一切取り扱わない。

(オ) 斡旋する物件において、重要事項説明時に、入居中の管理方法、本認定基準第6条についての説明をするものとする。

(カ) 不動産における賃貸借物件用語に関する説明書を、各事務所等に備え付け、来訪者に常時提示できる状態にするものとする。

### (斡旋手数料)

第3条 借主に対する斡旋手数料は、1ヶ月分の家賃の50.0%以内(税別)とする。

### (コンプライアンス)

第4条 入居可能日、室番が特定されていない物件に対して金銭を伴う予約行為(予約金等の要求等)を行ってはならない。

第5条 契約時の預かり金の取扱等については、「5建第57号平成5年1月13日『賃貸物件の媒介等の業務の適正化について』」を遵守するものとし、金銭授受を行う場合は、借主に、目的、内容、返金処理などを明確に説明するものとする。

## ■ 京都産業大学が指定する宅建業者とは②

**第6条** 契約終了等に伴う退去時の原状回復については、「(財)不動産適正取引推進機構が平成16年2月発行の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(改訂版)』を基準にするものとし、借主には予めこのガイドラインを説明するものとする。

**第7条** 屋外広告物の内容に関しては、不明確な用語、誇大広告、おとり広告など借主に誤解・不安を招かない内容とし、広告方法に関しては、京都市条例などを遵守するものとする。

**第8条** 不動産広告の内容に関しては、不動産公正取引協議会の定める「不動産の表示に関する公正競争規約」を遵守する。

**第9条** 契約時などで取得した個人情報に関しては、個人情報保護法に基づいて適切に処理するものとする

(報告業務)

**第10条** 成約した斡旋結果(住所、氏名、家賃、共益費、礼金、敷金など)を、2ヶ月毎の月末に(株)サギタリウス企画へ報告するものとする。

**第11条** トラブル等が発生した場合に関しては、(株)サギタリウス企画及び大学に速やかに口答で報告のうえ、後日書面で以って顛末を報告するものとする。問題解決に時間を要する場合は、その都度中間の報告を口答及び書面で以って報告するものとする。

(指定の取消し)

**第12条** 指定宅建業者の取消し要件については、以下のとおりとし、取消しを受けた業者は、速やかに広告・掲示物から指定宅建業者である旨の看板・表記などの一切を撤去・消去するものとする。

(ア) 指定宅建業者から指定辞退の意思表示があった時

(イ) 指定宅建業者が、破産、倒産など経営の継続が困難と認められた時

(ウ) 契約者とのトラブル、苦情が多く、当社又は大学への通報が複数回あった時

(エ) 本認定基準の主旨に違反する行為があった時

(オ) 大学が指定宅建業者として相応しくないと判断した時

(協議事項)

**第14条** 前条に記載がない事項に関しては、京都産業大学、(株)サギタリウス企画、指定宅建業者が協議のうえ解決するものとし、協議が不調に終わった場合は、京都産業大学が判断を行うものとする。

## ■トラブル事例

### 重要

#### ① 新築物件で

新築マンションができる不動産会社の担当者から説明を受け予約を入れた。予約したので安心して連絡を待っていたが担当者の方から全く連絡がないので不安になり、マンションが建つ予定の現場へ確認しに行った。入居希望日に完成する気配がない為、勇気を出して現場作業員に完成日を聞いてみると5月に完成すると言われてすぐに別のマンションを探した。

#### ② 予約金

夏休み期間中に寮の友人に「10月中に部屋を決めないと、春からの住む所がなくなる」と誘われて不動産業者へ部屋探しに行った。物件を紹介されると同時に「手付金」1万円、及び1ヶ月分の家賃を至急に前払いするように言われ、1万円をその場で納付した。

この内容を母に相談し疑念を感じた母が、下宿相談の窓口である当社に相談がありアドバイスをさせてもらって解決に至った。

#### ③ 予約で

不動産業者へ部屋探しに行って、いくつか条件にあう物件の候補を出してもらい、予約を進められ予約をした。予約したことで安心してしまい連絡を待っていた。しかし、1月になっても全く連絡がなく、不安になって不動産業者へ連絡。「今回の予約物件に空きが出ない為、連絡していません。」と回答され急いで違う物件を探すことになってしまった。

不動産業者で予約制度が違います。必ず予約する際は予約のシステムの確認が重要です。

どうしよう？  
大丈夫かな？



当社の取り扱いでない物件についてでも結構です！  
お気軽にご相談ください！

京都産業大学 下宿紹介係へ相談

京都産業大学 8号館4階店

TEL 0120-8-23456

## ■ 金銭トラブルに注意！！

### 1. 交渉預り金・申込証拠金について

- (1) 会員は、原則として申込金・交渉預り金等その名目の如何を問わず、借り受け予定者から預り金を受領してはならないものとする。
- (2) 会員が例外として預り金を受領する場合は、借り受け予定者が物件を特定しその物件を確保するために特段の依頼をした場合に限るものとする。この場合には、次のすべての事項について借り受け予定者に書面に記載して説明しなければならない。

#### ① 重要事項説明書の発行

- ② 会員が賃貸人あるいは賃貸人から業務委託(契約)を受けた管理会社から媒介依頼(委任代理を含む)を受けていることを証する書面、並びに預り金等の代理受領権限を証する書面の提示。(代理委任状、業務委託契約書等)

#### ③ 次のことを掲載した「預り証」を発行する。

ア 預りの目的(物件確保のため)

イ 預り金の有効期限

ウ 当該預り金は、借り受け予定者からの返還申し入れがされた時には速やかに返還する。

エ 当該預り金は、契約の成立・不成立に拘わらず全て借り受け予定者に返還されるものであること。

オ 金額その他契約のために必要とする事項等

### 2. 契約成立時における金員の取り扱いについて

契約成立時(注1, 2)において、借り受け予定者から賃貸人に支払われる金員は、媒介業者において保管されるものではない。しかし、例外として媒介業者が保管をする場合には、賃貸人(管理会社)からその保管依頼の委任状等を取り付け、それを借り受け予定者に提示し、同時に受理書を発行しなければならない。

また契約成立日から入居までに発生する、契約履行着手前の解除等の解約トラブル等の防止と解決のため、契約締結時には解約手付金や違約金を定める等して、借り受け予定者・賃貸人双方に合意をしてもらうことが望ましい。

(注1) 宅地建物取引業法第37条(書面の交付が充たされる契約)

(注2) 一般的に契約の成立時期は、媒介業者が重要事項を説明した上で申込者が物件の賃借を申し込み、貸主(又は委託を受けた管理会社)が要件審査の後これを承諾して、更に手付金授受を定めているときは当該金銭が貸主に交付されたときである。

なお、保証人の確保等、契約の停止条件を貸主から提示している場合は、申込者から当該保証書面が交付されることを要する。(平成5年1月13日付、5建第57号:京都府土木建築部建築指導課長「賃貸物件の媒介等の適正化について(抜粋)」)