

京都産業大学生

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



2009年7月発行

■ ページリスト

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 1. 下宿紹介係(学生ハウジング)のご紹介 | P.1 |
| 2. お部屋探しチャート表 “お部屋探し～入居までの手順” | P.2 |
| 3. 「お部屋探し用語」の説明 (礼金・敷金って何?) | P.3 |
| 4. 契約年数って? 1年契約と2年契約ってどう違うの? | P.4 |
| 5. 敷金返還 原状回復 敷引きについて | P.5 |
| 6. トラブル事例 | P.6 |
| 7. 金銭トラブルに注意 | P.7 |



■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

TEL075-724-9000

検索エンジンで…



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

下宿紹介係
学生ハウジング
産大正門前店

▶▶ ご来店前

STEP 1 ▶▶

ホームページ「3215.co.jp」
(見に行こ)にて物件検索



STEP 2 ▶▶

案内希望物件の検討及び絞り込み
(2件程度)



STEP 3 ▶▶

案内希望物件・ご来店日時の事前連絡

※「ご来店日時」「人数」「案内希望物件」をお伝えください。
ご来店時は直接「受付カウンター」へお越しください。

Next

▶▶ ご来店

STEP 4 ▶▶

- ① A. 案内物件予約済みの場合
- B. 事前に物件検索済みの場合

「案内希望物件の事前
連絡をされた方から
優先的にご案内
させていただきます。」

②これから物件を検索される場合

- (1) まず「検索コーナー」をご利用ください。
- (2) 当社ホームページ「3215.co.jp」(見に行こ)にて物件検索
- (3) 案内希望物件の確定

「物件案内受付カウンター」へ
※案内希望物件をお伝えください。



Next

▶▶ 物件の現地確認

STEP 5 ▶▶

物件のご案内

★お車でご案内いたします。
※時期によっては貸切タクシーを利用させていただく場合があります。
※室内が見られない場合は周辺環境、
外観、共用部分のみのご案内となりますが、予めご了承ください。



Next

▶▶ 入居申込手続

STEP 6 ▶▶

- 所定の入居申込書に必要な事項をご記入いただきます。
- 宅地建物取引主任者が重要事項の説明をします。DVDや補足説明書等を用いて入念にご説明いたします。物件の概要、契約時に必要な金員等、分からないことがありましたら、しっかりと確認しましょう。
- 期日までに契約に必要な書類の提出と金員のお支払い(基本的に後日お振込み)をお願いいたします。
- 入居時の手続きについてご説明いたします。
(例)入居日、鍵渡し、電気・ガス・水道の開栓手続等



Next

▶▶ ご契約

STEP 7 ▶▶

ご契約成立

★必要な書類などの提出と金員の支払い完了後、ご契約成立となります。

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住宅総合タイプの火災保険に加入していただくことをお勧めします。

管理費(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(再契約料)

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。

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

必要書類

契約時に必要な書類です。主なもの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。

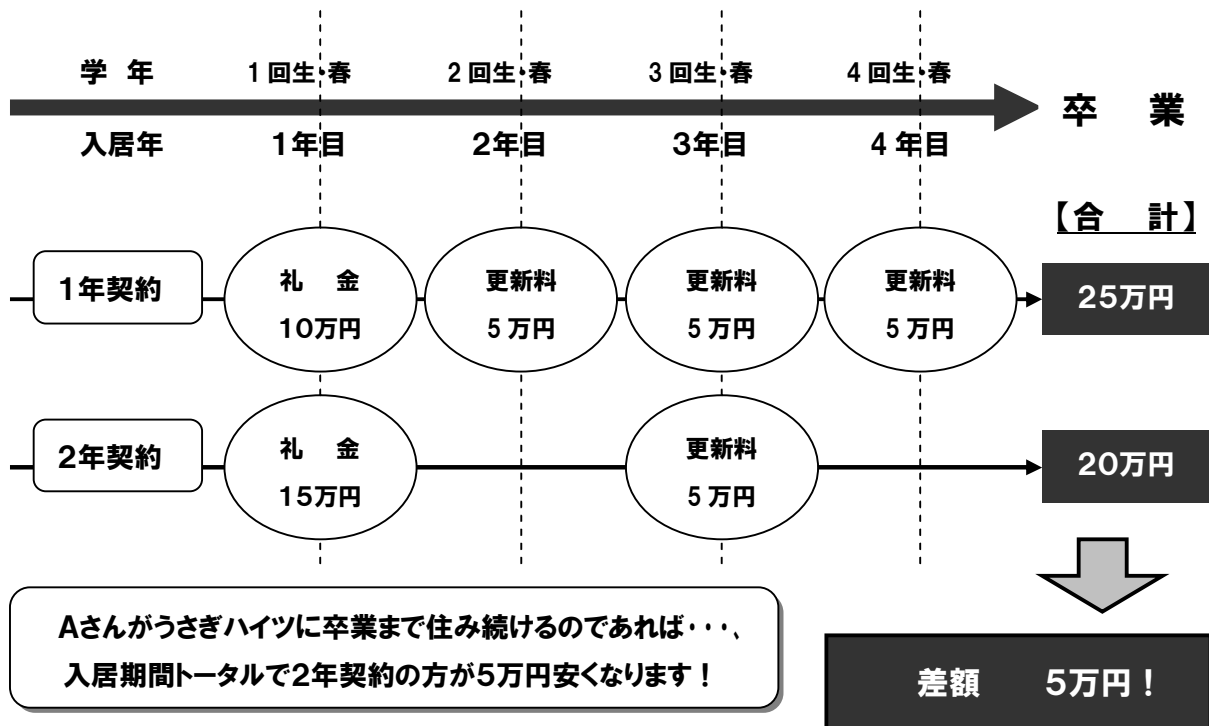
この契約年数の違いで家賃が同じでも、礼金・更新料(再契約料)の金額を含めて考えた場合、入居期間トータルでの金額がずいぶん違って来る場合があります。



《新入生のAさんが、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1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、それに基づいて賃借人・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、京都産業大学の下宿紹介係であり、大学が指定する宅建業者です。大学指定業者は、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。



■トラブル事例

重要

電話問い合わせにて…

京都へお部屋探しに行く前に、事前に自宅で情報収集をしようと、様々な不動産業者のホームページを閲覧していたところ、大学指定ではない不動産業者のホームページより、気に入った物件を見つけた。

さっそく親と相談し、その大学指定ではない不動産業者に、気に入った物件の詳しい情報や物件を仮押さえができるかなど、問い合わせを行ったところ、その不動産業者より、来店するまで物件を押えておく場合には、家賃の1ヶ月分を不動産業者の口座へ振り込んで下さいと言われ、振り込んだ…。

数日後、その押さえていた物件を実際に見に行ったがイメージとは違ったので、キャンセルを申し出た所、契約もまだしていないのに、事前に支払ったお金をなかなか返してくれない…

その後、事前に振り込んだ金員の返金は諦め、大学指定の不動産業者へ行き、気に入った物件を見つけることが出来て、無事に契約することができた！

また、事前に振り込んだお金についても、大学指定の不動産業者のアドバイスにより、なんとか返金してもらうことが出来たが、本当にトラブルの一手手前で終わった。

ポイント

- ・契約前に金銭を要求するような業者は避けましょう。
→ 当社の場合、金銭が発生するのは気に行ったお部屋が見つかって重要事項の説明を聞いて戴き、ご納得戴いてから、お支払い戴きます。
- ・大学が指定する不動産業者でお部屋探しすることをオススメします。
→ 京都産業大学は、学生の皆様に、安心・安全なお部屋探しをしてもらうために、不動産業者と提携しており、学生ハウジングはその大学の意向に基づきお手伝いしてます。

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)」)