

京都産業大学 本山寮生向け

『お部屋探しマニュアル』

～失敗しないお部屋探しをするために～

2026年7月・8月



京都産業大学指定宅建業者

株式会社 学生ハウジング
京都産業大学正門前店 1

ごあいさつ

京都産業大学指定宅建業者



学生ハウジング

京都産業大学正門前店



見に行こ
0800-111-3215

〒603-8012 京都市上賀茂葵田町1番地15



私たちが
サポートいたします



はじめに

■指定宅建業者とは？



私たちは「京都産業大学指定宅建業者」として下宿紹介・相談業務を行い安心して学業や課外活動に専念できる環境づくりのサポートをしています。

2025年7月
ガイダンスの様子

(本山寮内)



寮生の皆様のお部屋探しをサポートします！

次年度からの住まいはどうしよう？

■今後の住まいの選択肢は3つ

選択肢①

ユニットリーダー
(UL)

選択肢②

ひとり暮らし

選択肢③

自宅通学



選考を受ける

詳細は各自確認
しましょう！



共同下宿・ワンルームを探す

このガイダンスで
部屋探しの【基本と注意点】を学ぶ！



お部屋はどこで探すべき？～共同下宿～

下宿探しについて

- 紹介手数料は不要です。
- 下宿へはお客様各自で訪問していただきます。

下宿紹介係の取り扱う「下宿」とは？

- 各室ごとに施錠ができること。
- 台所・風呂・トイレのいずれかが専用ではないこと。
- 電気・ガス・水道料金については、実費相当額の設定であること。
- 礼金（及び更新料）については1年につき家賃の1ヶ月分以下であること。





電気・ガス・水道

ガス・水道料金については管理費に含まれている場合が多く、また各室で使用した電気料金については使用した分だけ実費請求される場合が多いです。ガス・水道料金は入居者に割当てで請求がある場合もあります。物件によって違いがありますので必ず確認しましょう。

設備

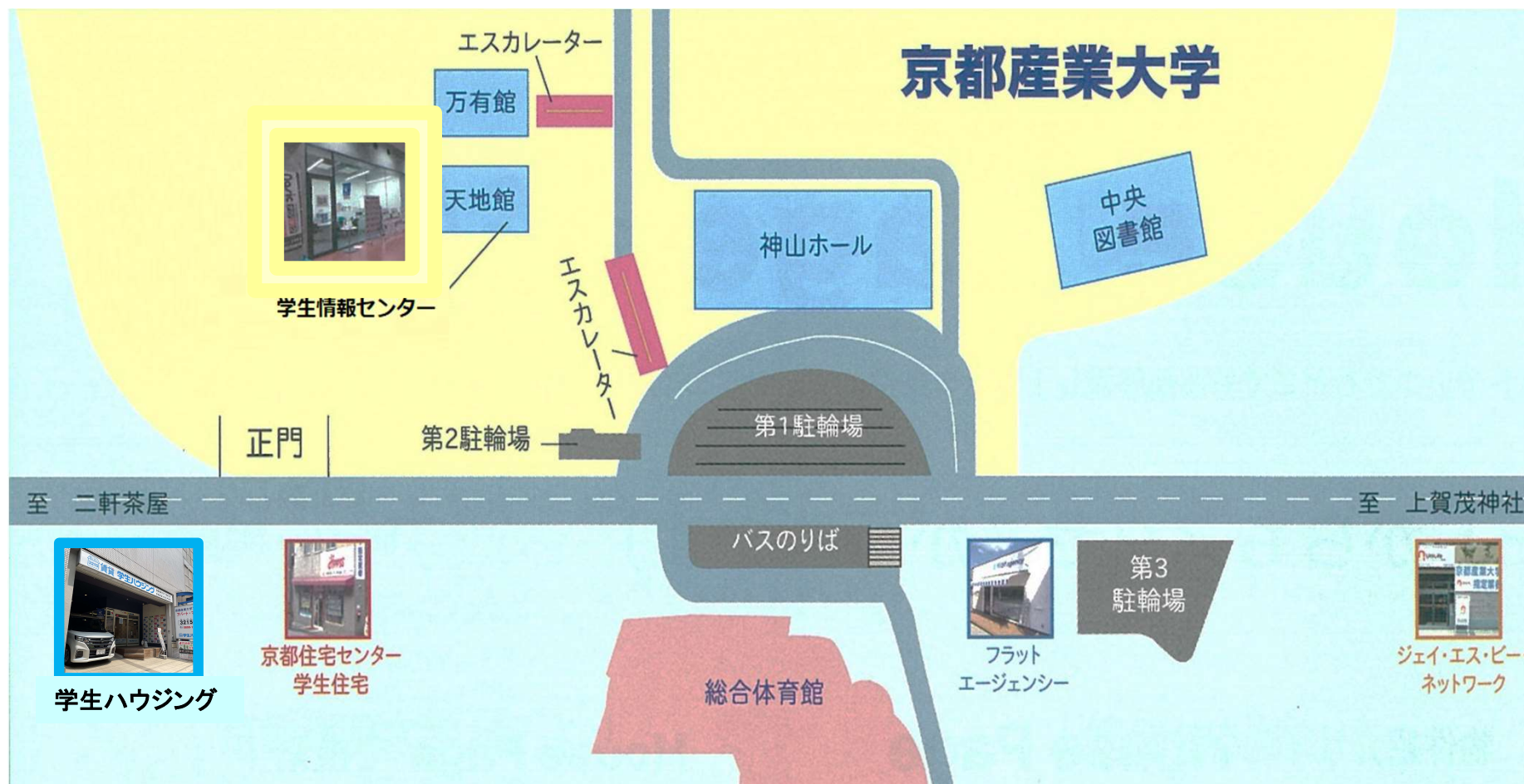
台所、トイレ、風呂、シャワー等は共同使用が主体となっています。各室専用の台所、トイレが付いている所もあります。共同シャワーは各物件によって無料の場合とコイン式（有料）の場合があります。また、建物内に風呂・シャワーが無く、銭湯を利用する場合があります。

共同設備（例）

	<p>●共同風呂（シャワー） 物件によって有料（100円/10分など）の場合と無料の場合があります。</p>		<p>●共同台所 時間帯によっては混み合うこともありますので、気をつけましょう。</p>
	<p>●コインランドリー 物件によって有料の場合と無料の場合があります。乾燥機は設置されていない場合もあります。</p>		<p>●共同トイレ 物件によって和式の場合と洋式の場合があります。</p>

お部屋はどこで探すべき？ ~ワンルーム~

■ 京都産業大学が指定する宅建業者（5社）



この大学指定5社から探してみるのをおすすめです！

※ **アパマンショップ・エリッツ・京都ライフ**などは指定宅建業者ではありません。

インターネット検索時の注意(ポータルサイト)

- ポータルサイトの利用時は要注意！
(ポータルサイトとは？ ⇒情報の寄せ集めサイト)



部屋の検索をすること自体は問題なし。

トラブル回避のためにも、
気になった部屋があれば
大学の指定する業者へお尋ねください！

お部屋探しのスケジュール

■ お部屋探しのスケジュールを確認

【満期退寮期間：2027年2月1日～2月28日】

※この期間に退寮しなければなりません。

★7/21～7/31 春学期定期試験 ⇒大学生活初の試験に集中！！

★8/1～ 夏期休業 お部屋探しの情報収集をスタート！
・親御さんと予算や希望条件などを相談しよう
・お部屋の写真や動画を見てみよう

★9/28～ 秋学期開始
・実際に見に行ってみよう
・納得のお部屋が見つければ契約

新入生のお部屋探しは
概ね11月中旬よりスタート
2月～3月がピーク

★2/1～2/28 退寮日 = 引っ越し日

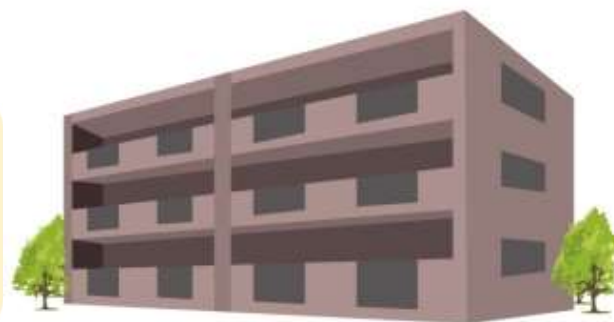


部屋の状況について

■基本的には2パターンです

☆現在空室のお部屋

★退去予定のお部屋(現在は入居中)



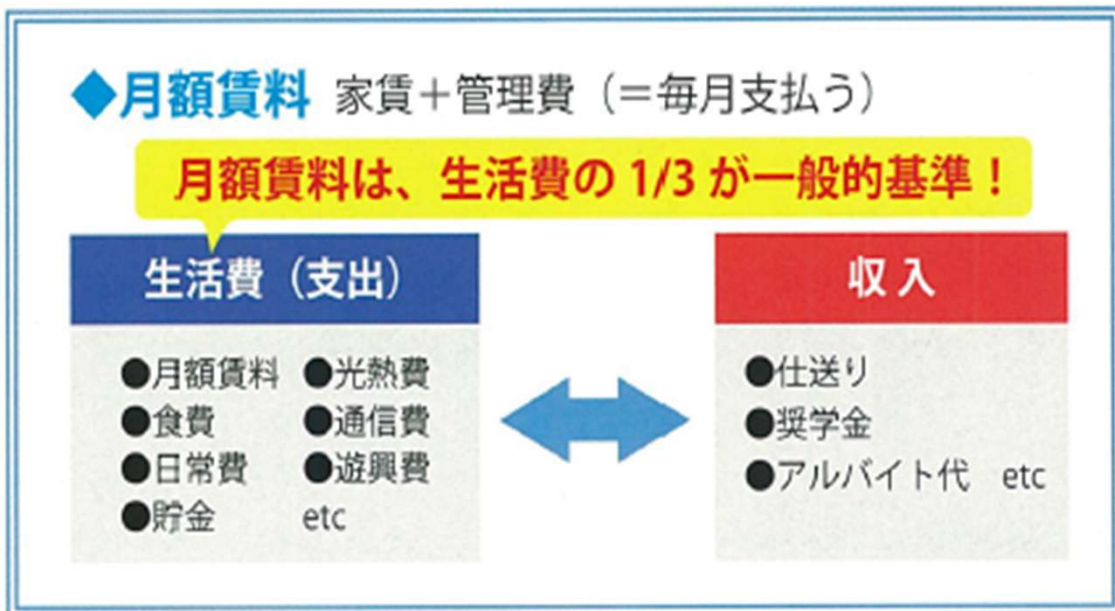
☆ 現在空室募集中のお部屋は、空室の為、実物を内覧して契約することができます。

★ 現在は入居中だが、来春に向けて退去が確定していくお部屋がこれからの時期に増えてきます。

※気に入った部屋の募集がない場合は、解約が出たら優先的に連絡をもらう、
【予約】(※契約ではない) **ができるかを聞いてみましょう!**

一人暮らしに必要な費用

■一人暮らしに必要な費用をチェック



◆**礼金+敷金**
(=契約時に支払う)

◆**更新・再契約料**
(=契約年数ごとに支払う)

◆**家電・家具**
◆**引越し費用**

電気料金	ガス料金	水道料金	インターネット料金
3,000 ~ 7,000 円	2,000 ~ 4,000 円	約2,000 円	3,000 ~ 6,000 円

※あくまでも参考です。電気・ガス・水道は使用量などにより金額が変動します。
★水道料金やインターネット利用料が賃料に含まれている場合もあります。

家賃以外の費用も含めて、予算設定を!

お部屋探しに関する用語

○月額○

【家賃】
お部屋の月額賃料

【管理費(共益費)】
共用部分の維持費

□契約時□

【敷金】
賃貸人への担保

【礼金】
家賃の一部

【仲介手数料】
仲介会社への報酬

【賃貸保証料】
保証会社による
家賃の保証

【学生総合補償】
火災,賠償保険
24時間サポート

△更新時△

更新料(再契約料)
家賃の一部

年払い家賃

【例】礼金5万円/更新料5万円(2年契約)の場合

⇒契約時に礼金5万円、4回生になる時に更新料
5万円の合計10万円を支払う必要がある。

これを入居期間(3年=36ヶ月)で換算すると、
実質賃料+2,777円の月額負担となる。



契約時に必要な費用

■事例を見ながら契約時に必要な費用をチェック

◆右の部屋に2/15~入居する場合

家賃	21,500円	2月日割分
管理費 (共益費)	1,000円	2月日割分
水道料	1,000円	2月日割分
家賃	43,000円	3月分
管理費 (共益費)	2,000円	3月分
水道料	2,000円	3月分
礼金	50,000円	
敷金	50,000円	
賃貸保証料	10,000円	1年間分
学生総合補償	38,500円	2年間分(例)
仲介手数料	23,650円	家賃の55%(税込)

44 MAP位置 B3 大宮 ホームページ ID 300 マノワール マノワール

家賃 **4.3・5.6**万円 管理費 2,000円(水道料別2,000円) 京都市北区大宮東小野堀町
インターネット利用料無料 市バス「大宮田尻町」徒歩5分

敷金 50,000円
礼金 50,000円
再契約料更新料 なし
4年間総費用 226~289万円
その他費用 賃貸保証加入要 損害保険加入要
構造 鉄筋造4階建(全21室) 契約年数 2年
建築年月 1996年3月 契約形態 定期借家

※他タイプあり
専有面積: 20.15~24.07m²
2017年外壁・共用部大幅リニューアル!7.5帖のユニットバスと、8.5帖のバス・トイレ別の2タイプがあります。インターネットはWi-Fi機能付き。宅配BOXあり!

学生専用 学生ハウジング 管理

オートロック TVモニターホン 防犯カメラ 家主在住 共同ランドリー 民間ゴミ回収 宅配BOX バス・トイレ別 ユニットバス 温水洗浄便座 独立洗面台 洗濯機置場 ガスコンロ 電化コンロ

契約金総額 242,650円

※物件により必要な項目が異なりますので必ず契約前に確認をして下さい。

【注意】

不動産会社によっては、契約時に、契約金に重ねて、引越し挨拶祖品代(例:お米代)など、本来必要でない費用を請求する業者がありますので、ご注意下さい。

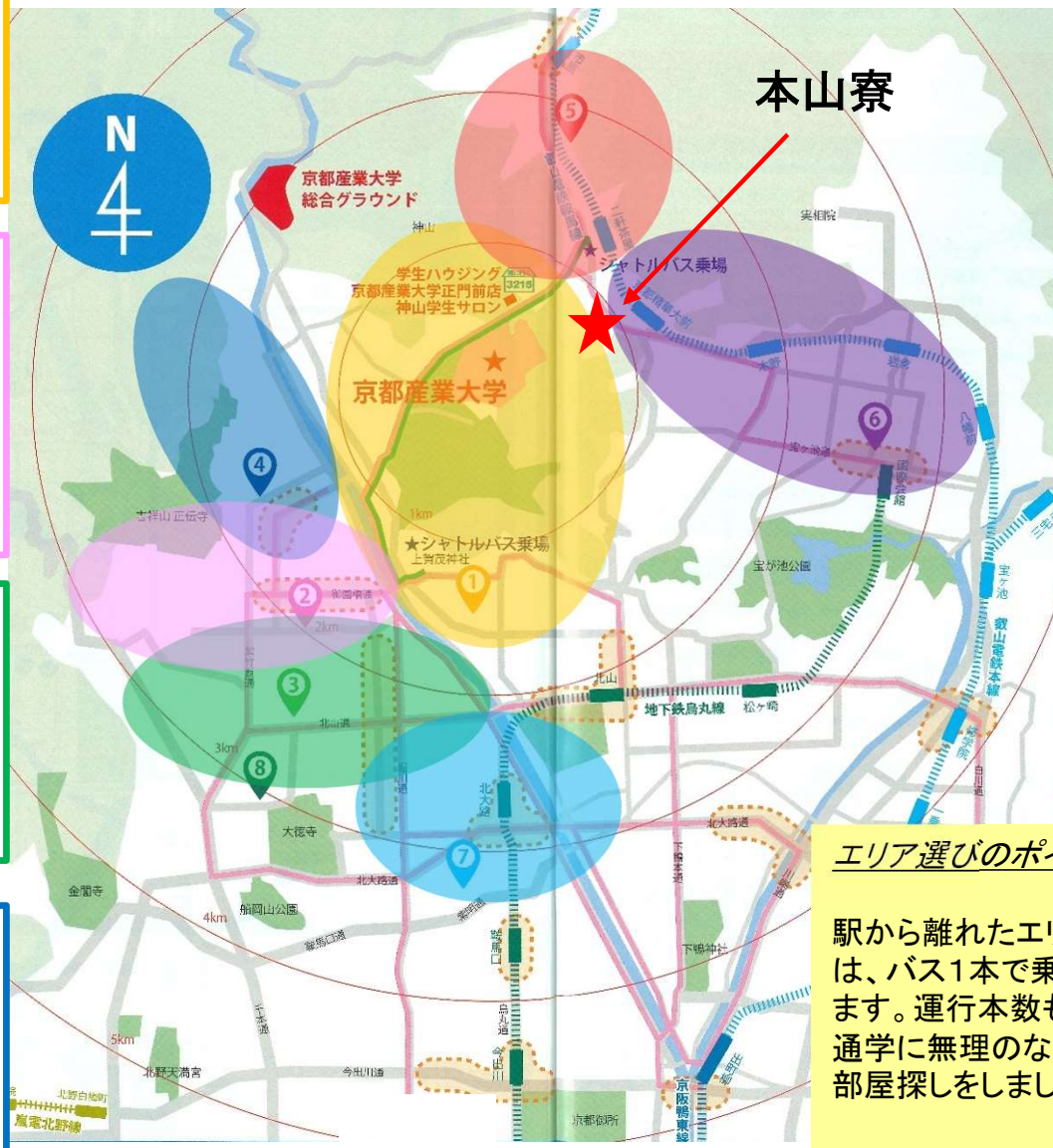
京都産業大学生の居住エリアについて

①上賀茂
大学まで徒歩や自転車で通学可能なエリア。上賀茂神社は大学行の無料シャトルバスの発着地点です。

②大宮
上賀茂神社まで徒歩や自転車で行けるエリアで、無料シャトルバスに乗って通学が可能です。スーパー・コンビニ等のお店が充実しています。

③紫竹
地下鉄北山駅や北大路駅も生活圏内に入り、バスの本数も多いので、アルバイトや就職活動に便利なエリアです。

④西賀茂
京都市内の繁華街や京都駅へのアクセスは、西賀茂車庫から出る市バスで乗り換えなしで行くことができます。スーパーなどのお店も近くにあります。



⑤静市・二軒茶屋
大学より北側の自然豊かな、落ち着いたエリア。叡山電車二軒茶屋駅より、大学行の無料シャトルバスが発着しています。

⑥岩倉・国際会館
閑静な住宅地が広がるエリア。地下鉄国際会館駅周辺は飲食店、ホームセンター、スーパー、コンビニ等のお店が充実しています。

⑦北大路
地下鉄北大路には「イオンモール北大路」と呼ばれる商業施設が併設され、市バスのターミナルもあり、生活利便のよいエリアです。

エリア選びのポイント♪
駅から離れたエリアでも、大宮・紫竹・西賀茂エリアでは、バス1本で乗り換えなしで京都駅に行くことができます。運行本数も多いです！
通学に無理のない、ご自身のライフスタイルに合ったお部屋探しをしましょう！

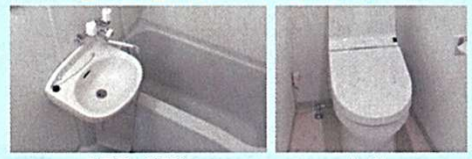
お部屋設備の説明

3点セパレートタイプ



お風呂 トイレ 独立洗面台
家賃相場：50,000円～65,000円程度

2点セパレートタイプ



お風呂+洗面台 トイレ
家賃相場：40,000円～55,000円程度

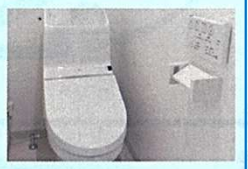
3点ユニットバスタイプ



お風呂
+
トイレ
+
洗面台
家賃相場：20,000円～40,000円程度

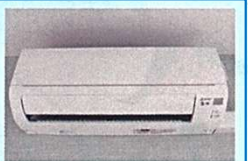
温水洗浄便座

3点ユニットバスタイプでも一部取付けられています。



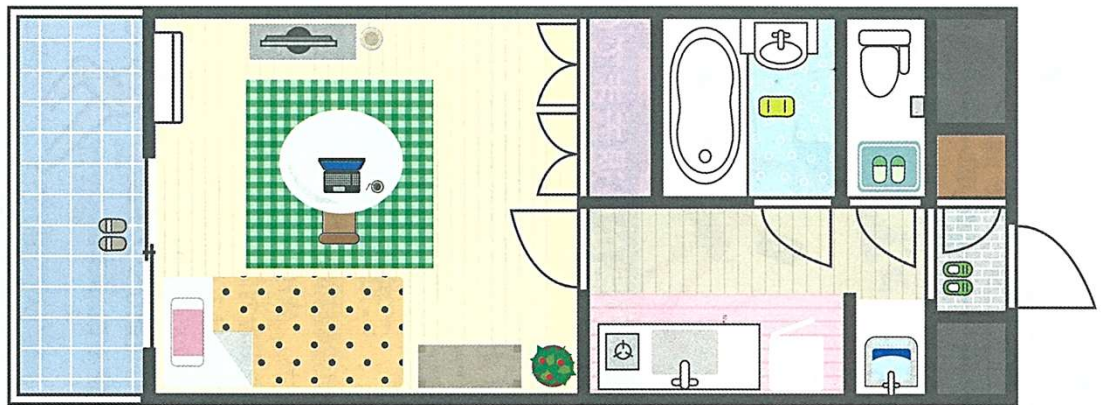
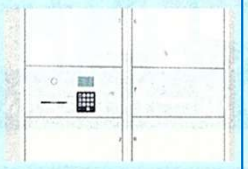
エアコン

ほとんどのお部屋は標準装備です。



宅配ボックス

留守中でも荷物の受け取りが可能です。



洗濯機置場

お部屋によって室内に置くタイプと、室外(バルコニーなど)に置くタイプがあります。



共同ランドリー

洗濯機置場が無いタイプの物件の多くは、共用部にコインランドリー(無料の場合もあります)が設置されています。



家電付きタイプ

家電をそろえるのが面倒という方にオススメです。家電付物件の場合、冷蔵庫・洗濯機付きの組み合わせがよくあります。



インターネット

即日利用できる回線が用意されている物件もございます。

※導入されている設備によっては、通信速度、容量、利用可能範囲等に制限がある場合があります。インターネット環境を重視される方、進学先の学部で指定がある方は、ご注意ください。

防犯カメラ

犯罪の抑止効果が高い防犯設備です。



オートロック

入居者以外の建物侵入を規制するセキュリティシステムです。



TVモニターホン

室内からモニター画面で、訪問者を確認できます。



キッチン

コンロを持ち込むタイプと備え付けのタイプがあります。コンロにはガス、電化(電気、IH)があります。



家賃相場について

■家賃相場 {京都産業大学生の実績(2025年4月~2026年3月)より}

家賃平均 : 42,884円 (+管理費(共益費)平均 : 4,060円)

家賃	~ 24999	25,000 ~	30,000 ~	35,000 ~	40,000 ~	45,000 ~	50,000 ~	55,000 ~	60,000 ~
比率	1.9%	6.5%	17.6%	13.9%	15.7%	20.4%	9.3%	6.5%	8.3%

バス・トイレタイプ	ユニットバス	バス・トイレ別	独立洗面付
平均家賃	34,135円	46,038円	55,800円
入居比率	44.4%	24.1%	31.5%

バス・トイレのタイプによって家賃相場は大きく異なります！

学生会館(食事付)家賃相場について

■家賃相場 (食事代は別途必要です)

家賃平均 : 62,400円

月額管理費平均 : 23,333円

家具家電付！
栄養バランスのとれた食事つき！
共同設備充実！
管理人さんがいる安心感！

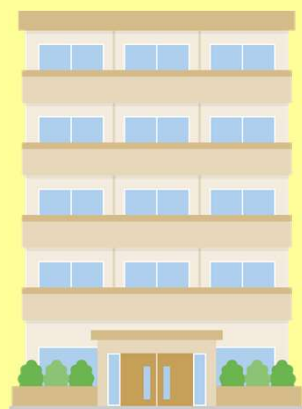


内覧時のポイント

■内覧する時はここをチェック！

【窓向き】

日当たりや眺望等の様子を、確認してみましょう。



【内装・設備】

気になる箇所はありませんか？
入居前に改善されるか聞いてみましょう。



【間取り】家具・家電等の配置をイメージしてみましょう。



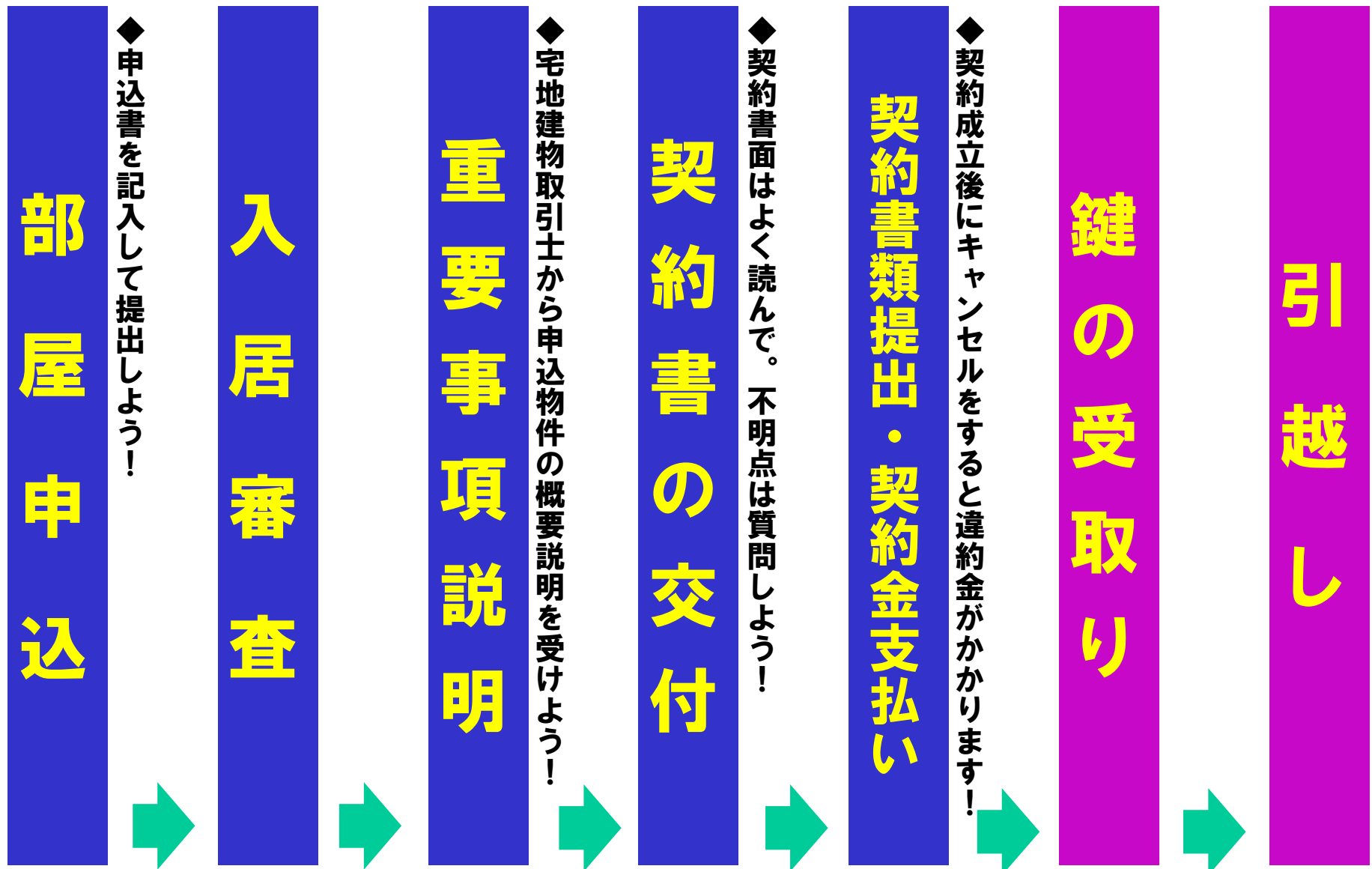
【美観】

定期的な清掃やメンテナンス等が行われていますか？
管理状況を見てみましょう。



契約の流れ

《契約成立》



引越し日を決める際の注意点

【満期退寮期間：2027年2月1日～2月28日】

※この期間に寮から荷物を出さなければなりません。

上記退寮期間内に退寮する

★気に入った部屋の入居可能日が3月1日以降の場合

①一度荷物を実家に送り、その後再度引越しする
【寮】→【実家】→【新居】

②引越し会社のトランクルームサービスを利用する
【寮】→【トランクルーム】→【新居】

このあたりもよく検討してお部屋を探して下さい！

こんな業者には要注意！

■こんな業者には要注意！

契約書の交付よりも
先に、契約金の支払い
を要求する



重要事項説明の際、
『宅地建物取引士証』
を提示しない



おとり広告(客引きを目的
とした満室の物件広告)
を出している



来店するだけで
5,000円プレゼント



引越し挨拶粗品代など、本来必要でない費用を契約金
に重ねて要求する

トラブルにあわない為にも、
大学指定業者でお部屋探しをしよう！

お部屋探し 成功へのポイント

大学指定業者で
お部屋を探す

質問も遠慮なくする！

現実的な予算設定

親御さんと
しっかり相談する！

退寮期間を守る

2/1~2/28の間に
寮から荷物を出す！

焦らない
噂話に流されない

不明点は、
下宿紹介係に確認する！

オンラインでもお部屋探し可能！



こんな方に **おすすめ**



時間がない！

スタッフが写真・動画を使用しながらご説明いたします。
写真・動画で不明な部分があれば、現地から中継し内見することも可能です。

【オンライン紹介の流れ】

STEP1

ご相談・ご予約フォームからお問い合わせ下さい。

STEP2

ご紹介日時の決定

STEP3

ご紹介専用のURLを事前にメールでご連絡いたします。

STEP4

予定日時になったら、ログインしてスタート！



自宅で気軽に
相談したい



移動を
なるべく避けたい

住まいのご相談は指定業者へ


京都産業大学下宿紹介係

0800-111-3215

学生ハウジング 京都産業大学正門前店



LINEでお部屋探し
まずはアクセス！
オンラインで室内も確認



営業時間 10:00~17:00

 駐車場あり



市バス「京都産大前」より北東へ
徒歩2分(約150m)


 UniLife 株式会社 ジェイ・エス・ビー・ネットワーク
UniLife 京産大前店

☎ 0120-774-282

 ナジック

株式会社 学生情報センター
京都産業大学内店 (天地館 1 階)

☎ 0120-356-401

 Homes 株式会社
京都住宅センター学生住宅

☎ 075-711-3355

人が好き、京都が好き、笑顔が大好き

 フラットエージェンシー 株式会社

☎ 0120-29-0669