

一般賃貸(アパート・マンション)、学生マンション、学生会館の違い

種類	アパート・マンション※	学生マンション	学生会館
入居者	学生、社会人などさまざま。	入居者は原則学生に限定されるが、社会人が多数入居する物件もあるので事前に確認が必要。	
セキュリティ	防犯設備は物件によりさまざま。事前に確認することが大切。	オートロック、防犯カメラ設置の物件が多い。管理人が常駐する物件もある。	24時間管理人が常駐。オートロックなどセキュリティ面は充実している。
ルール	ゴミ出しは各自治体のルールが適用される。隣人への気配りが重要となる。	門限はない。物件により異なるが、一般賃貸物件と変わらないところが多い。	門限がある物件もある。他者の立ち入りなど、規則や制限が多い。
食事	昼は学生食堂で安く、夜は自炊または外食している人が多い。		朝・夜ともに食事付きのところが多い。
家賃	設備・立地に大きく左右される。幅広い物件から予算に応じて選べる。	設備・立地に左右され、管理費も高めに設定されている。一般賃貸物件より高額となることが多い。	学生マンションと同程度の費用だが、食事代や人件費などが加算される分高い。
入居日	不動産会社により応相談。	卒業による退去予想ができるので新年度からの入居を予約できる。	

※アパート：2階以下の低層共同住宅(木造) マンション：鉄筋コンクリート造などの中高層共同住宅を指し冷暖房効率、防音性、耐震性に優れている

知っておこう！ 不動産用語のアレコレ

家賃

部屋を借りる際の賃借料のことで、普通は月額で表示されます。毎月、決められた額を、決められた方法で、決められた期日までに支払います。家賃は契約時の基本になるもので、敷金などはこの金額をもとに「家賃〇カ月分」と表示されます。なお、家賃には消費税はかかりません。

敷金(保証金)

契約時に借主が貸主に対して担保として預ける金銭のことで、家賃不払いや破損した備品の修繕費用に充てられます。貸主にとっては保証金のような性格のものですが、借主の側からすればあくまで預けている金銭なので、家賃不払いなど貸主に支払わなければならない金銭を差し引いた金額が明け渡し後に返還されます。

礼金

契約締結の謝礼として、借主から貸主に支払う金銭のことで、契約が終了し退去する際にも借主に返還されません。

媒介(仲介)手数料

借主と貸主の仲介役となり物件を紹介してくれた不動産会社に支払う手数料です。宅建業法により最大で契約した賃料の1か月分に消費税をあわせたものとされています。

共益費(管理費)

賃料とは別に、建物全体の掃除や補修、警備等にかかる費用や共用部分を維持するために要する費用です。

日割り家賃

月の途中で契約し入居した場合、家賃が日割りで計算されることです。

入館料(学生会館)

契約締結時に貸主に支払う一時金です。位置付けとしては、実質的には礼金に近いものですが契約解約時に返金されることがないのが一般的のようです。お部屋の契約年数によって異なります。

保険

入居した部屋の火災、汚損、破損等での大家さんへの借家人賠償責任、水漏れ等での他の部屋の人への賠償責任、およびご自身の家財の補償が必要です。

※明治学院サービスでは、これらをカバーする「**学生総合補償制度**」をご用意しております。(9ページ参照)

原状回復

借りていた部屋から退室する際に、「原状回復」の義務があります。借主(入居者)の故意・過失により壁や床に傷をつけたり、穴をあけたりした場合は、契約時に支払った敷金からその費用が引かれることとなります。その費用が高額になる場合もありますので部屋の使用は十分注意し、清掃も常に心がけましょう。なお、入居時から大きな傷などがあった場合は、あらかじめ不動産会社に伝えておきましょう。

重要事項説明

契約前の最後の確認。契約内容(家賃額、支払い方法、支払日、契約期間、緊急時連絡先など)のほかに、物件によって禁止事項(楽器演奏、一人限定入居など)や原状回復(過失により汚損した場合の修繕費用負担など)が異なるので、納得してから契約することが大事です。また、更新・解約のルールの説明を受け、きちんと把握しておくことがトラブル防止のポイントとなります。