

C01

安心租借支援事业

寻租房屋参考手册



中文

前言

安心租赁住宅推进协议会正在展开普及安心租赁支援事业,以确保外国人等能够顺利地入住民间租赁住宅,并能安心稳定地居住。

这本参考手册中写有许多您在找房子时所需要的基础知识和有用的信息。

日本的租赁合同上有一些独特的要求与您所在的国家有所不同,因此请您先阅读完这本参考手册后再开始找房子。

您一定能在日本顺利地找到房子,并且在搬进新居后也一定能与周围的邻居们相处好关系。

我们热忱帮助您找到符合您希望条件的房子。

安心租赁住宅推进协议会

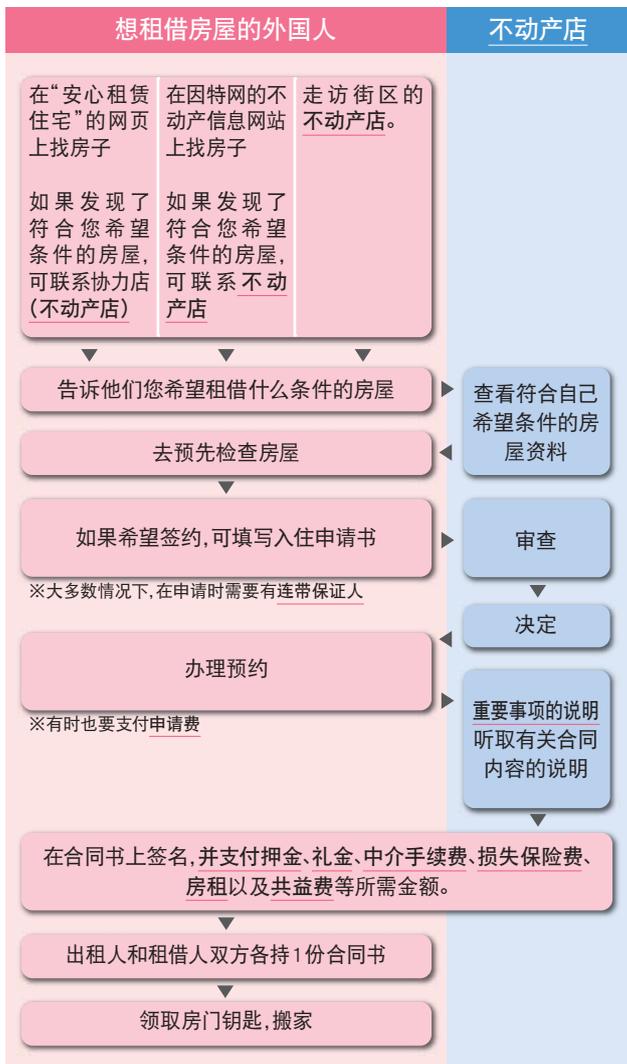
目录

1	从找房到入住	C04
	1 租借房屋时的手续及签约的流程 ~安心租赁支援事业~	C04
	2 签约时所需的文件与费用	C09
	3 入住手续	C10
	4 入住后的居住规则	C11
	5 搬家(退房)的手续	C14
	6 租赁住宅的种类以及如何看房屋平面布置图等	C15
	7 租借房屋时需要理解的不动产用语	C19
2	租借房屋时有用的信息	C22
3	希望条件确认单	C24

※**粗体字带下划线的**用语,请阅读C19“**7** 租借房屋时需要理解的不动产用语”的说明。

1 租借房屋时的手续及签约的流程

租借房屋时的流程



1 寻找房屋的方法

- 有一个名为“安心租赁网”的网页,上面登载了接受外国人等入住的租赁住宅的信息以及从事介绍、中介房屋的不动产店的信息,请您利用。
“安心租赁网”是用日语书写的,所以请您与懂日语的人一起浏览。

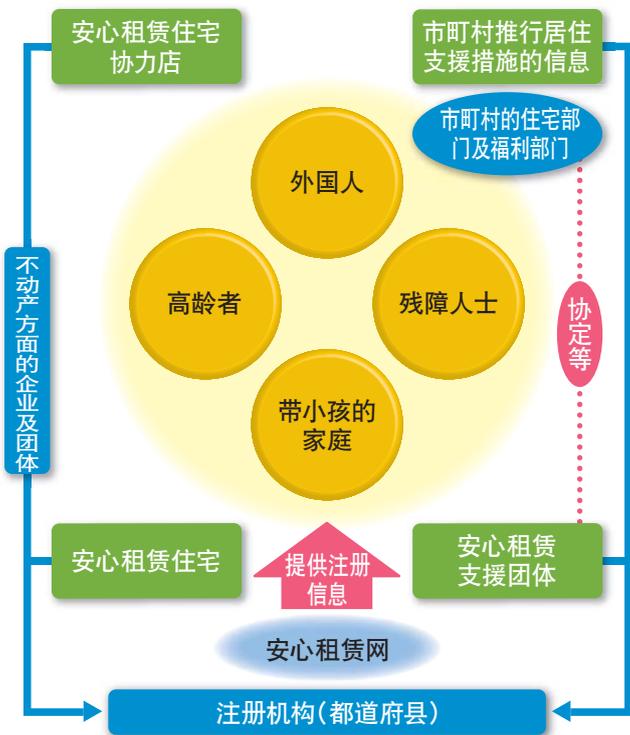
<http://www.anshin-chintai.jp/>

安心租赁支援事业

目前在一部分民间租赁住宅中似乎存在着一种倾向:为了避免发生纠纷,限制高龄者、残障人士、外国人以及带小孩的家庭入住。为了对应这种状况,我们作为提供接受外国人等入住的租赁住宅信息的机构,正在推进“安心租赁支援事业”,以便让高龄者、残障人士、外国人以及带小孩的家庭能够安心地住进民间租赁住宅。

在<安心租赁网>上,提供下述信息:

- 可以接受高龄者、残障人士、外国人以及带小孩的家庭入住,并且在都道府县注册的租赁住宅“安心租赁住宅”的信息;
- 帮助外国人等中介租赁住宅并帮助其入住的不动产店,并且在都道府县注册的“安心租赁住宅协力店”的信息;
- 支援外国人等入住,并且在都道府县注册的“安心租赁支援团体”(NPO以及社会福利法人等)所从事的居住支援服务的信息等。



- 即使在因特网的不动产信息网站上,也能寻找房屋。



- 如果利用网页等得不到您所需要的信息时,可以去街区的不动产店,告诉他们您所希望的住房条件,委托其介绍房屋。在不动产店,正如您在店外所看到的,贴有各种租赁住宅的信息。只要看一下这些信息,您就能够了解到您希望居住的地区,房租需要多少钱。
- 如果您是留学生,则请您到大学等负责学生事务的学生课,咨询一下有无房屋信息。

2 走访不动产店

- 访问不动产店时,如果您保持服装整洁,会给店里的人留下良好的第一印象。
- 如果您不太会说日语,则建议您与会说日语的人一起去不动产店。

3 对房屋的希望条件

- 一定要讲清楚自己所希望的条件,诸如要找什么条件的房屋?最近的车站、房租、房屋面积以及设备等。
→最好事先填写好C24~25页的希望条件确认单,请不动产店的人过目。

4 在不动产店,会被问到的事项

- 在不动产店,一般会询问您如下事项。
姓名、职业、同住者(人数)、收入、日语能力、有无连带保证人、身份证明以及找房理由等

5 预先检查房屋

- 如果找到了符合希望条件的房屋,要去预先查看一下。预先查看是免费的。如果看了房屋后不满意,可以回绝。

- 有时房屋的平面布置图会与实际的房屋现状不一致,所以在预先查看时要仔细确认。
- 在预先查看时,不仅要确认房屋,还要确认周围的环境及其便利性。要询问一下车站、巴士停车场、超市、24小时便利店、邮局、银行、医院以及公园等在哪里。

6 入住申请

- 如果对房屋感觉满意,要办理入住申请。由不动产店和房主进行入住审查,如果通过了审查,签约后便可入住。
- 一般签约时,需要有连带保证人。如果没有连带保证人,有时也可以向房租债务担保公司等委托进行房租债务的担保服务。关于此事的详细内容,请咨询不动产店。

7 重要事项的说明

- 签约之前,不动产店会就其合同的重要事项进行说明,如有不明之处,要当场问清楚。



8 签约

- 租借房屋时,要交换“合同书”。所谓合同书,是指清楚地写出出租人与租借人之间互相承诺的一种文件。请您仔细阅读合同书的内容并听取说明,充分理解后再签名。一旦在合同书上签名,就意味着您已经理解合同书的内容,并承诺要认真遵守。另外,不动产店进行中介时,会收取中介手续费。
- 当您听取重要事项的说明等,在合同书上签名之前,要先确认下述事项。
 - 合同是普通租赁房屋合同还是定期租赁房屋合同?
 - 关于签定合同时所需的押金及礼金等的金额,如果要抽取押金,其金额为多少
 - 如果是普通租赁房屋合同,关于更新时有无更新费以及其金额为多少
 - 关于装修房屋以及与入住者以外的人同住等的禁止事项
 - 关于恢复原状的条件
 关于退房时恢复原状的费用,有必要事先确认好,以防发生纠纷。

2 签约时所需的文件与费用

项 目	内 容
签约时所需的文件	外国人登录证原始记载事项证明书、护照、收入证明书以及学籍证明书等 <u>连带保证人</u> 的收入证明书和印鉴登记证明书
签约时所需的费用	<u>押金、礼金、中介手续费、损失保险费、房租以及公益费</u> 等,不同地区会有所差异,但基本标准为4~7个月的房租钱。 一般来说,可用现金或汇款的方式支付费用。

3 入住手续

1 领取钥匙

- 交换合同书后便会给您钥匙。这把钥匙在解约时需要还给房主,所以注意不要弄丢了。
- 领取钥匙时,如果可能的话,最好会同**不动产店**,一起确认一下房屋现状,填写确认一览表。画一张简单的房屋平面布置图,标注受损及污染的地方并拍下带日期的照片,这对防止日后发生纠纷很有用。设备器具等,要先实际操作确认一下。
- 不可擅自配钥匙。必须得到房主的同意。

2 电、煤气及自来水的申请

- 申请用电时,要在挂在电流断路器上的明信片上填写好您的姓名、住址以及开始使用的日期,然后投入邮筒。
- 煤气要事先与煤气公司联系,拜托他们在您入住那天打开煤气总开关。在打开煤气总开关时,必须本人在场。
- 自来水要与市区町村等负责自来水的部门联系,办理打开开关的手续。在配备的明信片上填写好姓名、住址以及开始使用的日期,然后投入邮筒。

3 问候邻居,表示请多关照

- 在日本,搬入新居时一般都要问候左右邻居以及上下层的人,表示请多关照。简单地做一下自我介绍,诸如自己的姓名等。
- 如果互相认识了,诸事都会很方便。平时就要注意问候,拜托多关照。



4 町内会·自治会

- 在日本,一般来说各个地区都有称作“町内会”和“自治会”的居民组织。
- 町内会和自治会,负责传送回览板(挨家挨户依次传送来自行政机关和保健所等的通知),并组织防止犯罪的活动和防灾训练,还会举办各种庆典等居民之间的交流活动。
- 町内会和自治会的活动是依靠居民支付的会费运营的。

4 入住后的居住规则

1 垃圾的投弃方法

- 垃圾的投弃方法,根据您所居住的地区(市区町村)会有所不同。各种垃圾,都规定了星期几投弃和具体的时间段,所以在入住时要向**不动产店**、附近的住户以及当地的行政机关咨询。
- 如果不遵守规定投弃的星期几和具体的时间段,即使将垃圾分了类也无法回收,而且多数情况会与邻居产生纠纷。因此,提请您特别注意。
- 需要确认的事项
 - 投弃垃圾应在星期几以及时间
 - 投弃垃圾的地点
 - 可燃垃圾与不可燃垃圾的区别
 - 资源垃圾(瓶、罐、聚乙烯塑料瓶、报纸等)的区别
 - 大件垃圾的投弃方法 等



- 在外国人多的市区町村,有时会制作有关垃圾投弃方法的小册子,里面配有用外语说明的插图。可向当地的行政机关和清洁事务所等咨询。

2 注意生活噪音

- 在集体住宅,声音很容易传递到左邻右舍和上下层,所以特别是夜晚到早晨要多加注意。
- 例如大声说话、聚会、电视机、录音机以及乐器的声音、吸尘器、洗衣机、小孩来回跑动的声音、粗暴地开关门以及深夜洗澡等都有可能成为噪音,所以应多加注意。



3 房屋的利用方法

- 由于日本潮湿(特别是夏季),请注意室内的通风换气。出现结露时,请擦干净。如果放任不管会发霉,这属于租借人的责任。
- 被禁止的事情很多,诸如在房屋的墙上钉钉子或涂油漆等,所以请确认好合同书上的禁止事项。
- 擅自与签订合同者以外的人同住或将自己租借的房屋借给其他的人,均属于违反合同的行为。

4 厨房的利用方法

- 不要将油和食品垃圾等直接倒进洗涤台的排水管道中。油要用报纸等吸除,作为可燃垃圾另行扔掉。
- 烹制有异味和会冒烟的菜时,请注意打开抽油烟机,以免室内留下异味。

5 浴室、厕所的利用方法

- 不要让头发等流进浴室的排水管内。
- 不要将卫生纸以外的东西扔入便池。
- 一旦排水堵塞,水就会溢出来,给周围的人造成麻烦。在对楼下房屋造成损害时,有时必须赔偿。

6 共用部分和阳台的利用方法

- 在集体住宅,自己房屋以外的走廊、楼梯等都属于共用部分,请不要放置垃圾和私人物品等。共用部分在发生紧急情况时是避难通道。
- 阳台有时也是发生紧急情况时的避难通道。请不要在逃生出口等处放置货物。



5 搬家(退房)的手续

1 搬迁通知

- 如果要搬迁时,要在合同书所规定的期限内(通常为1~2个月之前),向房主和不动产店提出解约(解约预告)。

2 电、煤气以及自来水的解约

- 搬迁时,应提前1个星期通知电力公司、煤气公司和市区町村等负责自来水的部门,要求解约。
- 在搬迁的当日,电力公司、煤气公司以及市区町村等负责自来水部门的主管人员会前来办理停止使用的手续,并精算截止到当天的使用费。

3 电话以及因特网的手续

- 固定电话要联系您签约的电话公司,办理移机手续。
- 手机要联系您签约的电话公司,告之您要搬家。
- 因特网要联系您签约的网络服务供应商,告之您要搬家等。

4 邮件的手续

- 要在邮局办理转送邮件的手续。这样的话,在一定期间内,即使邮件的收件人姓名地址仍然是以前的住址,也能被转送到新住址(如果仍在日本国内等)。

5 大件垃圾的申请

- 如果要投弃家具等大件垃圾,或者是垃圾量非常大时,应提前联系市区町村的行政机关和清洁事务所的负责窗口,确认处理的方法。
- 当垃圾回收日在搬家之后时,应与房主和管理人协商。

6 行李的搬运

- 搬迁应在白天完成。夜间搬迁时会给邻居造成麻烦,所以不要在夜间进行。
- 将所有行李搬出房屋后,要把房屋打扫干净。不要留下垃圾。

7 返还钥匙及退房

- 退房时返还钥匙。
- 所谓恢复原状,是指要修缮您在房屋中损坏或损伤的地方,然后才能退房。要会同不动产店和房主,一起检查房屋及设备等的状况,与入住时进行比较,确认需要多大程度地恢复原状。

8 押金的精算

- 退房后,原则上押金会返还给您。但是,如果在恢复原状以及处理房屋内残留物时花费了费用,将会从押金里扣除。如果恢复原状等的费用超过了押金,则必须支付不足的部分。

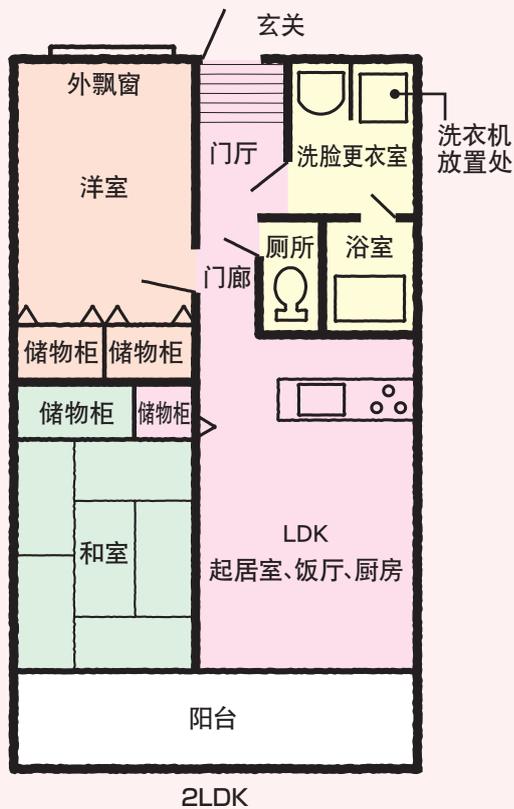
6 租赁住宅的种类以及如何看房屋平面布置图等

1 普通公寓(apartment)与高级公寓(mansion)的区别

- 所谓普通公寓(apartment),一般指木造的或轻钢结构等低层的集体住宅。有时也被称作“高地集体住宅(heights)”和“公寓式住宅(corporated house)”。
- 所谓高级公寓(mansion),一般指钢筋混凝土结构的集体住宅。

2 如何看房屋平面布置图

- 在日本,用“2LDK”等来表示房间的格局。
- “L”指起居室(living),“D”指饭厅(dining),“K”指厨房(kitchen)。“DK”是指饭厅兼厨房的房间。“LDK”是指起居室、饭厅与厨房兼用的房间。
- 如“1DK”、“2LDK”等,开头所带的数字“1”或“2”,是表示独立的房间数。所谓“2LDK”,则意味着除了LDK之外,还有2间独立的房间。



※登载的房屋平面布置图仅为为例。

3 房屋面积的单位(帖、坪)

- 在表示住宅面积的单位中,除了平方米(m^2)之外,还有日本固有的“帖”和“坪”这种单位表示法。
- 所谓“帖”,是指1张草席,大约 $180cm \times 90cm$ (也有比这小的草席),在表示房间面积时使用,有时也写成“畳”。
- “坪”在表示土地面积等的时候使用。1坪的面积约为 $3.3m^2$ 。

4 和室与洋室的区别

- 所谓和室,是指铺有草席的日式房间。
- 所谓洋室,是指地面铺有地板或地毯的房间。

5 日本的浴室

- 日本的浴室一般分为浴池和淋浴场所两部分。
- 浴池放满热水只为浸泡用,洗头发和身体时要在淋浴场所而不要用浴池。将洗发液和肥皂冲干净后再进浴池。
- 当几个人同时要洗澡时,浴池里的热水不必放掉,后面的人洗澡可以接着使用。



6 和式厕所

- 和式厕所,是面对着有遮盖(半圆形)的一方蹲着使用。



7 严禁穿鞋入内

- 日本的住宅,从玄关进入门廊或室内时会高出一节。要在玄关脱鞋,然后再进入家中。在日本是直接坐在地板上,并在地板上铺被褥睡觉。所以,必须在玄关脱鞋和木屐等,不要穿着鞋就进屋。



8 自行车停车场

- 自行车要并排放在自行车停车场等规定的场所。如规定必须粘贴专用的停车标签等时,必须遵照执行。另外,汽车必须租借停车场(多数情况要收费)。即使在您所住的院内有空闲的停车位等,如果自己沒有租借,也不可停车。

7 租借房屋时需要理解的不动产用语

[不动产店]

指从事租赁住宅的中介和不动产买卖等的店。

[连带保证人]

指当您不交房租或在退房时无法支付修理费时,替您付款的人。在申请入住时必须要有连带保证人。另外要求连带保证人具有一定以上的收入。

[申请费]

预约签约时,有时需要把钱先存入不动产店。要事先确认如果合同不成立时是否返还申请费。

[重要事项的说明]

不动产店进行中介时,在缔结合同之前,不动产店要对租借人(预定者)进行说明,并交付重要事项说明书。因为要说明设备的状况以及押金的使用等重要事项,所以要认真听,不懂的事项要提问。

[押金(保证金)]

所谓押金,是指为了防备不交房租或退房时需要修缮房屋而在签约时预存给房主的钱。基本标准为2个月的房租。在退出房屋时进行精算,剩余的钱予以返还。有些地区也把押金叫做保证金。保证金好象多等于6个月的房租。

[礼金]

签约时付给房主的钱。在关东地区等地方,礼金标准多为1~2个月的房租钱。礼金是不返还的,最近也有不收礼金即可入住的房屋。

[中介手续费]

作为手续费向不动产店支付的钱,规定为不超过1个月的房租钱。

[损失保险费]

签约时,一般要加入对应火灾和漏水的损失保险。

[房租]

租借房屋所应支付的钱,一般在上一个月末前支付本月的钱。如果在月中入住或退房时,原则上按天数计算。

[共益费(管理费)]

用于楼梯、走廊等入住者共同使用部分的电费及清扫费的钱。在日本,除了交房租,另外还要交共益费(或管理费)。一般在上一个月末前与房租一起支付本月的费用。

[同住者]

如果租借的房屋有同住者时,需要在签合同向房主申报。如果擅自让没有申报的人同住,有时会被责令退房。

[房租债务担保公司]

所谓房租债务担保公司,是指当发生不交房租等情况时,该公司向房主担保您未能支付的钱。如果要利用,您需要向担保公司支付一定数额的担保费(一次性预付2年的担保费,多为1个月房租的35~50%)。但是,这不是保险,担保公司事后会要求您支付替您垫付的钱。

[普通租赁房屋合同]

普通租赁房屋合同在日本是一般性的租赁房屋合同形式。即使过了合同期限,除非有正当理由,否则房主不能拒绝更新合同。也就是说,即使不签订更新协议,合同也能自动更新。

[定期租赁房屋合同]

定期租赁房屋合同是指由于合同期满,不更新而确定结束合同的一种租赁房屋的合同形式。但如果租借人和房主达成了协议,也可以再签约。

[抽取押金]

抽取押金这种合同方式,是指事先规定好要在退房时从押金或保证金中扣除一定数目的金额,且不予返还。多见于东海地区、关西地区以及九州。

[更新费]

是指如果要继续签约,作为更新合同的补偿,由租借人支付给房主的钱,有时会以特别约定的形式予以规定。另外,合同期限通常为2年。

[恢复原状]

如果由于您故意、过失或不注意,造成房屋损伤或沾污时,为了使损坏恢复原状,您必须负担所需的费用。这一费用被称作恢复原状费,退房时将从押金中扣除。所以使用房屋时,要注意保持干净。

[解约预告]

如果要在合同期内中途解约,需要事先(根据合同书,通常应在解约的1~2个月之前)向房主和不动产店提出解约要求。

租借房屋时有用的信息

对外国人居住的支援

①(财)自治体国际化协会

[多语言生活信息网页]

用日语、英语、中文、韩语与朝鲜语、西班牙语、葡萄牙语、他加禄语、越南语、印尼语、泰语提供租房时所需的信息。另外,关于法语、德语、俄语,也计划依次追加。

<http://www.clair.or.jp/tagengo/>

②特定非营利活动法人 神奈川外国人居住支援中心

可用英语、中文普通话、粤语、韩语与朝鲜语、西班牙语、葡萄牙语,为外国人提供有关住宅方面的各种咨询服务和翻译服务,另外也帮助寻找房子。

☎ 045-228-1752

<http://www.sumasen.com/>

③埼玉县县民生活部国际课

[外国人居住支援店制度]

根据不动产行业团体的推荐,在县里作为“外国人居住支援店”注册的埼玉县房地产交易者,会无偿地向外国人提供租赁住宅等的咨询服务,并提供入住支援。

网页上登载了支援店的名单和信息。

☎ 048-830-2717

<http://www.pref.saitama.lg.jp/A12/BF00/sumaisupport.htm>

④地方自治体以及国际交流协会的“外国人咨询”

也提供住宅的咨询服务,敬请垂询。

对留学生以及就学生居住的支援

①(财)日本国际教育支援协会

[留学生住宅综合补偿]

是支援留学生和就学生能够更容易找到连带保证人的制度。

☎ 03-5454-5275

<http://www.jees.or.jp/crifs/index.htm>

※在宫城县以及石川县也有同样的支援制度。

◆(财)宫城县国际交流协会

[宫城县留学生住宅连带保证人支援事业]

☎ 022-275-3796

<http://www.h5.dion.ne.jp/~mia/>

②千叶县国际交流中心

[外国学生居住顾问制度]

介绍千叶县支援留学生和就学生找房子的不动产。另外,还用日语、英语、中文、韩语与朝鲜语提供居住信息。

☎ 043-297-0245

<http://www.mccic.or.jp/sodan/juukyo-advisor.html>

③(财)京都市国际交流协会

[房屋检索网站 住宅导航]

利用因特网,可以用日语、英语、中文、韩语与朝鲜语、西班牙语搜寻京都地区的房屋。

另外还与其他网络团体一起,共同举办介绍房屋的活动“留学生交友住宅展”。

☎ 075-752-3010

<http://house.kcif.or.jp/>

希望条件确认单

填写此[希望条件确认单]粗框内的内容,然后请不动产店的人过目。

外国人

我正按照下述条件寻找房子。

①希望的房租 ¥ _____ ~ ¥ _____

②希望的地区 (_____)站附近
从车站步行(_____)分钟之内

③房屋的种类 普通公寓 高级公寓 独立一户建房屋

④房间的楼层 最好2层以上 几层都可以

⑤房间面积 (_____)m²以上

⑥房屋格局 单室 单室以外
独立的房间 (_____)室
兼用房间 K DK LDK
房间的类型 和室 洋室 无希望

⑦厕所 洋式 和式

⑧浴池 带浴池 没有浴池也可以

⑨冷暖空调设备 带冷暖空调设备 没有冷暖空调设备也可以

⑩预定同住者 (_____)人 家属 朋友 其他

⑪连带保证人 有 想使用担保公司 没有

⑫希望入住日 (_____)年(_____)月(_____)日起
※我预定居住的期限
至(_____)年(_____)月。

⑬签约时的费用 大约能够准备¥ _____。

外国人

我的个人情况如下所示。

①您从事什么工作
公司职员 工厂工人 私营
店员 学生 其他

②属于何种雇用形态?
正式职员 签约职员 派遣职员
非全日工 其他

③会说日语吗?
会 日常会话程度 不会

④能看懂日语吗?
能看懂 平假名可以 看不懂

不动产店

看过这张广告单,如果有您希望租借的房屋,下次请与会日语的人一起来。

请再仔细地阅读一下这本小册子。

现在,我店没有符合您条件的房屋。

在您希望居住的地区,符合您希望面积的房屋,

在房租的行情为¥ _____。

请您重新考虑一下条件后再来。

姓名

住址

 电话号码 ()

 手机号码 ()

护照号码

工作单位或学校名

地址

 电话号码 ()

日本的紧急联系地址

姓名

 电话号码 ()

本国的紧急联系地址

姓名

 电话号码 ()
