

部屋を借りる人のためのガイドブック

Guidebook for Tenants

租房人士指南

세입자를 위한 가이드 북

Sách hướng dẫn dành cho người thuê nhà



こうえきしゃだんほうじん ぜんこくたくち たてもものとりひきぎょうきょうかいれんごうかい
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
こうえきしゃだんほうじん ぜんこくたくち たてもものとりひきぎょう ほしよきょうかい
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

●致即将在日本开始生活的人士

这本小册子是您在日本租房居住时的指南。

这里有关于“找房子的流程”“合同”“居住时的规定”“退房时的各种手续”“对紧急灾害的准备”等内容。

特别是“房地产用语”和“居住时的规定”会与您的国家有所不同，请仔细阅读本指南，在正确理解这些内容的基础上寻找房子。

我们衷心希望您在这里过上有梦想而且充实的生活。

公益社团法人 全国宅地建筑物交易业协会联合会
公益社团法人 全国宅地建筑物交易业保证协会



目 录 和 收 录 内 容

中文

● 找房子的流程	2
● 在找房子之前 (找房确认要点表)	4
① 访问房地产店铺	5
② 签订合同	6
③ 入住	7
④ 居住时的规定	8
⑤ 合同结束时	11
⑥ 对紧急情况、灾害的准备	12
● 房地产用语说明	15
● 帮助信息、其他	16

●找房子的流程

在日本找房子，想必会遇到很多与您的国家不同的商业习惯。

首先，本页归纳了在日本从找房到入住和退房的流程。详情请参阅各参考页。

在寻找住处（房子）之前
——找房确认要点表

p.4

① 访问房地产店铺

- 整理好您所希望的条件后，就到房地产店铺洽谈吧
- 说出希望的条件，找到房子后就去实地看房

p.5



② 签订合同

- 签订合同的准备
- 签订合同

p.6



③ 入住

- 室内确认
- 电、煤气、自来水的申请
- 洗衣机的设置 等

p.7



④ 居住时的规定

- 支付房租、共同利益费（物业管理费）
- 房子使用规定
- 生活规则 等

p.8

⑤ 合同结束时

- 合同结束时的注意事项
- 恢复原状
- 电、煤气、自来水的解约 等

p.11



中文

⑥ 对紧急情况、灾害的准备

- 地震
- 火灾
- 停电、煤气泄漏、漏水 等

p.12



房地产用语说明

p.15

帮助信息

p.16

● 在寻找住处（房子）之前

- 首先，您可以参阅下面的确认要点表，整理出您所希望的条件。
- 学生可以向学校咨询。
- 整理好希望的条件后，就决定优先顺序吧。您最看重的是“房租费用”，还是“离车站的距离”呢？这些整理对您接下来寻找房子是非常重要的。请认真思考整理。
- 不懂日语的人士就找懂日语的朋友商量吧。

找房确认要点表

职业	<input type="checkbox"/> 学生 · <input type="checkbox"/> 公司员工 · <input type="checkbox"/> 个体经营户 · <input type="checkbox"/> 其他（ ）
日语会话能力	<input type="checkbox"/> 正常交流 · <input type="checkbox"/> 日常会话程度 · <input type="checkbox"/> 无法交流 · <input type="checkbox"/> 有懂日语的朋友
日语读解能力	<input type="checkbox"/> 正常阅读 · <input type="checkbox"/> 只能读懂平假名 · <input type="checkbox"/> 无法读懂
①希望房租范围	() 日元 ~ () 日元
②希望入住日期	() 年 () 月 () 日左右
③上班、上学所需时间	从 () 站出发 () 分钟以内
④希望居住地区	() 站附近、从车站步行 () 分钟以内
⑤建筑物的种类	<input type="checkbox"/> 集合住宅 · <input type="checkbox"/> 独栋住宅
⑥房间布局 (参见p.5)	<input type="checkbox"/> 1R · <input type="checkbox"/> 1K · <input type="checkbox"/> 1DK · <input type="checkbox"/> 1LDK · <input type="checkbox"/> 2LDK · <input type="checkbox"/> 3LDK · <input type="checkbox"/> 其他 ()
⑦房间所在楼层	<input type="checkbox"/> 1楼也可以 · <input type="checkbox"/> 2楼以上 () 楼
⑧浴池、淋浴室	<input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 无 · <input type="checkbox"/> 即使没有浴池，只要有淋浴室也可以
⑨卫生间	<input type="checkbox"/> 坐厕 · <input type="checkbox"/> 蹲厕也可以
⑩空调	<input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 无
⑪停车场	<input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 无
⑫自行车停放处	<input type="checkbox"/> 有 · <input type="checkbox"/> 无
⑬其他	宠物 <input type="checkbox"/> 可 · <input type="checkbox"/> 否 · 乐器演奏 <input type="checkbox"/> 可 · <input type="checkbox"/> 否

请决定优先顺序吧！

1		2		3	
---	--	---	--	---	--

1 访问房地产店铺

整理好所希望的条件后，就访问房地产店铺，让其为您找房子吧。如果您对日语能力感到不安，可以找懂日语的朋友陪您一起前往。以找房确认要点表为基础商量看看吧。

找到接近希望条件的空房后，就在房地产人员的陪同下前往实地看房吧。

看房要点

- 房间布局（厨房的大小、房间数等）
- 周边环境（附近是否有交通机构、超市、便利店、医院等）
- 构造（木造、钢筋造、钢筋混凝土造、钢筋钢筋混凝土造等）
- 日照（方位、日照时间等）
- 收纳空间（大小和使用便利性 等）
- 室内外的设备（是否有可供设置洗衣机、空调、家具等的地方等）
- 手机信号状况（在室内有没有信号等）

房间布局图的读解方法

数字：独立房间数

R：房间

K：厨房

D：餐厅

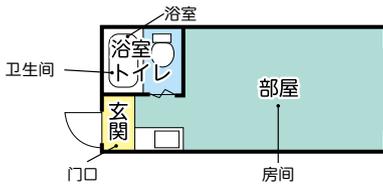
L：起居室

DK：餐厅与厨房的共用房间

LDK：起居室、餐厅、厨房的共用房间

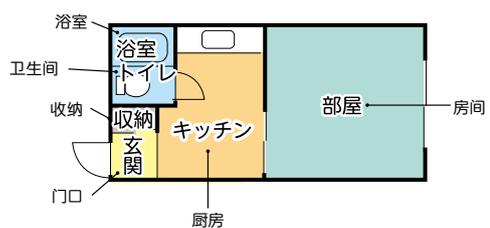
■ 1R

房间和厨房没有隔开的类型



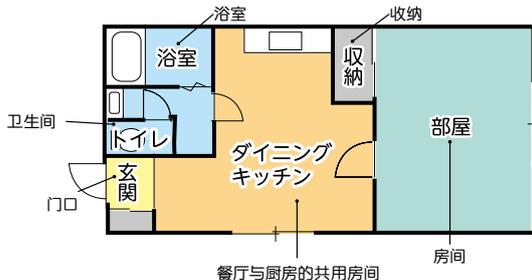
■ 1K

房间和厨房隔开的类型



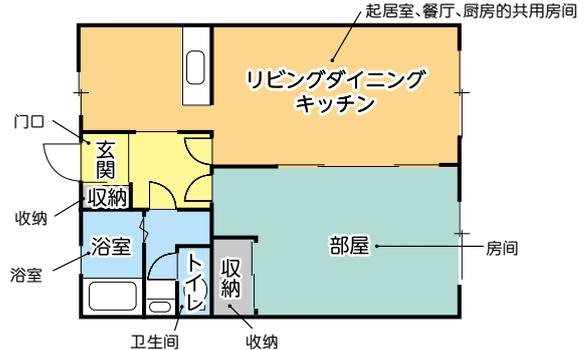
■ 1DK

房间和餐厅与厨房的共用房间隔开的类型



■ 1LDK

房间和起居室、餐厅、厨房的共用房间隔开的类型



2 签订合同

请参阅，带有红色下划线的部分 p.15 “房地产用语说明”。

签订合同的准备

房子决定后，就向房地产店铺提交“入住申请表”。

获得房东的同意后就开始准备签订合同。向合同负责人确认，准备好签订合同时须携带的资料（住民票、在留卡、护照、所得证明书、在学证明书等）。另外，签订合同时，必须支付第一个月的房租、共同利益费（物业管理费）、押金、酬谢金、房地产店铺的报酬和损害保险费（参见下述）等。请向合同负责人确认清楚在签订合同时需要准备多少现金。

租赁合同一般需要由亲人或朋友担当“连带责任担保人”。在自己找不到的情况下，如果您是学生，可以尝试找学校商量。学校如果有使用公益财团法人日本国际教育支援协会（参见P.16）的留学生住宅综合补偿制度，就有可能成为您的连带责任担保人。另外，最近有不少物件不需要“连带责任担保人”，而是改为使用“房租债务保证制度”。

关于损害保险

为预防万一发生火灾和漏水等情况，在租房子期间必须加入损害保险。因为发生火灾和漏水时，需要一大笔金钱用于赔偿房东和居民的损害。如果加入了保险则可以得到保险金。保险的种类有很多，请仔细确认赔偿内容后再加入。

签订合同

签订合同时，在房地产店铺，合同负责人会对您进行重要事项说明，请与懂日语的朋友一同前往，遇到不明白的地方要确认清楚。

合同一式2份。仔细确认内容后，如果没有不明白的地方，就可以在合同上签字。如果您持有印章，就同时在合同上盖上印章。

另外，还要确认好人住后出现问题时应该联系的房子管理负责人（有可能不是负责签订合同的房地产店铺）。



3 入住

入住时的室内确认

签订合同后，在把行李搬进房子之前，要先与管理负责人一起确认室内的情况。墙壁和地面等的损伤、污迹，房间内的设备能否正常运作等，仔细确认好这些是非常重要的。

◎电、煤气、自来水的申请

有时候需要在入住前申请。所以要向管理负责人确认好您所住地区的电力公司、煤气公司、市区町村等水务局的联系方式。

煤气开闸时，必须要有本人在场。所以要事先联系煤气公司，请他们在入住之日来把煤气的总开关打开。届时您最好请他们把煤气器具也一起设置好，这样会比较安全。

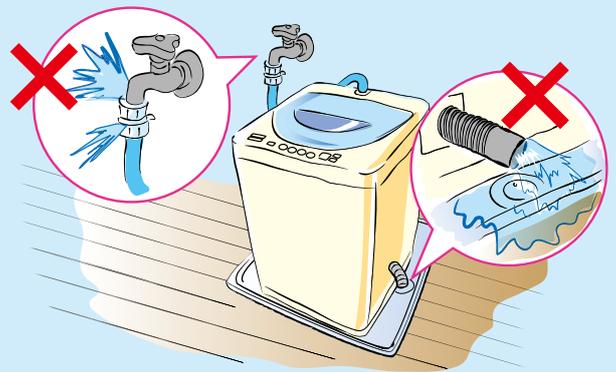
◎通信环境的确认和电话、网络的连接

通信环境因房间而异，须向管理负责人确认。根据电话线、光线路等接入的有无、种类和电话公司不同，电话和网络的连接方法不同，须多加注意。

◎洗衣机的设置

洗衣机很重，并且通过软管排水，所以如果发生漏水会很麻烦。自行设置时，请正确连接好水龙头和排水沟。

把洗衣机正确设置在规定的地方吧。



◎信件邮包

请在您房门或门口的自家邮箱上贴上写好姓名的卡片。

◎禁止穿鞋入内

请在门口把鞋子脱掉后再进入家中。



◎准备好生活必需品

原则上，房子不带家具、窗帘等物品。

需要自行准备生活必需的家具、家电、床上用品、厨房用品、浴室和卫生间用品等。



4

居住时的规定

居住时的留意点

居住时特别需要注意的有以下几点。请确认好合同的内容，有不明白的地方请事先咨询管理负责人。

① 支付房租、共同利益费（物业管理费）

房租和物业管理费须按照合同规定的金额、规定的方法（向指定银行账户转账或直接交给房东等支付方式）在规定的期限内支付。如果房租等的支付延迟了，管理负责人将进行催促，并有可能解除合同。

② 遵守房子使用规定

租下的房子和配备的设备在使用方法上均有所规定。如果不遵守规定，将设备等破坏了，则不得不支付其修理费用。另外合同还有可能被解除。所以要确认好合同和入住指南等所记载的规定。

③ 遵守生活规则

为了不影响到邻居，要注意声音和因生活习惯不同而产生的气味。另外，垃圾的分类和投放场所、自行车停放的地方等都有所规定。因此要注意确认好合同和入住指南等所记载的规则，以避免和周围的人发生纠纷。

• 注意生活噪音

生活噪音会引发纠纷。基本上从晚上10点之后到早上8点之前须注意不要发出特别大的声音。



• 垃圾的回收方法

垃圾回收方法是由您所居住的地区（市区町村）决定的。不同种类的垃圾，在回收日、时间带和回收方法上都有不同的规定，入住时请务必确认清楚。

如果不遵守垃圾回收的规定，垃圾将不被回收，很多时候还会引发纠纷。



※这里仅列出部分参考例子。

• 厨房

烹调时要将换气扇打开，注意不要让室内残留气味。特别是使用油进行烹调时，水槽和墙壁也会粘上油污，须多加注意。

不能把油和厨房垃圾直接倒进水槽的排水沟内。否则会引发排水沟堵塞、水流不畅、漏水和恶臭等问题。

• 浴室（淋浴室）、卫生间

浴室是霉菌等容易滋生的地方，要勤换气，勤打扫。

卫生间也要经常打扫，保持清洁。另外，不能将卫生纸以外的东西冲入便器。否则排水沟会堵塞，导致水无法排出而从便器溢出，造成漏水和恶臭等问题。



• 走廊、楼梯（共用部分）

所租房子以外的走廊和楼梯是大家共同使用的**共用部分**。地震、火灾等紧急情况发生时，这些地方将成为避难通道，因此不能将自己的物品和垃圾放在这里。

另外，在走廊遇到其他居民时要打招呼。



• 阳台

阳台在紧急情况发生时将作为逃生和避难之用。请不要在与邻居阳台之间的隔板前放置物品。

• 吸烟

除了禁止吸烟的房间以外，基本上都是可以吸烟的，但烟油子会沾到墙壁和天花板等地方形成污迹，有可能会因此被另外征收清洁费，请多加注意。

另外，在共用部分（走廊、楼梯等）不可吸烟。在吸烟后一定要注意把火熄灭。



• 停车场、自行车停放处

有汽车必须要租停车场，不可以停放在道路上。多数停车场都是收费的。除了自己租下的停车场以外，即使其他停车场有空位也不可以把车停在那里。

另外，摩托车和自行车要整齐排放在规定的停放处。

④ 不可以擅自带朋友等同住

不可以擅自带朋友等到所租房子居住。有些合同将此列为“禁止”事项。请先和管理负责人商量。

⑤ 关于宠物

依照动物种类不同也有可以饲养的情况，但原则上是禁止饲养宠物的，请向管理负责人确认清楚。即使可以饲养，多数情况下对动物的种类、大小和带到共用部分时的做法都有所规定，请多加注意。

⑥ 与周围的人发生纠纷时的处理方法

遇到周围房间噪音过大等问题时请与管理负责人商量。另外，发生纠纷时，请不要直接与对方谈论，要联系管理负责人，让其为您处理。

⑦ 长时间不在所租房子居住时的手续

由于暂时回国等原因而长期不在所租房子居住时，要事先联系管理负责人。如果没有联系就长期离开，万一发生什么事情可能会出现很大的问题。

⑧ 在合同期内想搬家时

如果因搬家需要终止现在所住房子的租赁合同，须事先（多数情况下须“提前一个月”）联系管理负责人，办妥手续。

5 合同结束时

合同结束时的留意点

租赁合同结束时，特别需要注意下述几点。请确认好合同所记载的内容，有不明白的地方要事先咨询管理负责人。

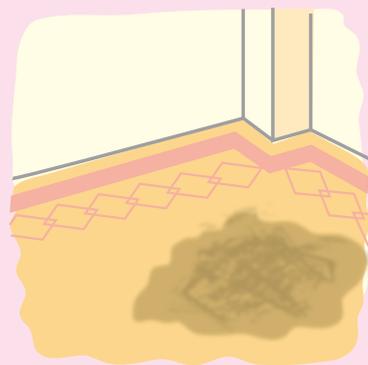
另外，在决定退房时期后，务必联系管理负责人。

① 腾出房子时（室内确认和恢复原状）

自己购买的家具和电器不可以留在房子里，必须一起搬走或处理掉。

腾出房子时，要和管理负责人一起确认房子的状况。明确损伤和污垢，并说明原因。

另外，腾出房子时必须**恢复原状**。恢复原状的工程将由房东进行，您则要支付所需费用。一般情况下是从押金中扣除相应费用，若押金不足以扣除，将另行征收金钱。对于恢复原状如有不明白的地方，请向管理负责人确认。



② 合同更新时

在合同期结束时，如果还想继续在该房子居住，就需要**更新**合同。一般情况下，管理负责人会发来更新的通知，收到通知时请确认好手续。另外，在合同中如果规定了更新时须要支付的金额（称为“更新费”），就须支付该金额。

另外，在租赁合同中，还有不可以更新的“**定期租赁合同**”。如果是定期租赁合同，在想继续居住时，必须重新签订合同。

③ 电、煤气、自来水的解约

搬家前须至少提前1个星期联系电力公司、煤气公司、市区町村等水务局进行解约，清算到该日为止的使用费。

④ 电话、网络的手续

电话要联系签约的电话公司，网络要联系签约的网络服务供应商，告知搬家等事宜。

⑤ 腾出房子、归还钥匙

在腾出房子时要归还钥匙。

6

对紧急情况、灾害的准备

地震

① 收集防灾地图、避难路径

- 请收集好您所住地区自治体制作的信息资料、防灾地图等，事先把握好居住地附近的“第一次避难所”等。
- 自治体有时也会制作前往避难所的道路地图（避难路径）等，收集这些资料是非常重要的。

② 为紧急情况做好准备

- 使用双手能够自由活动的帆布背包，在里面放入必要的物品，以备随时可以携带离开。



紧急情况携带品例子

“紧急情况携带用的应急包以男性15kg以下、女性10kg以下为基准”

- 饮用水
- 贵重物品（银行存折、印章、现金、健康保险证、护照、在留卡等）
- 急救用品、常备药
- 手套
- 毛毯、毛巾
- 手机充电器
- 纸巾、湿纸巾
- 家人、亲戚、朋友的联系方式
- 应急食品
- 头盔、防灾头巾
- 手电筒
- 雨具（兼防寒用具）
- 一次性暖贴
- 盥洗用品
- 口罩
- 衣服、内衣
- 便携式收音机、备用电池
- 火柴或打火机
- 便携式厕所

③ 地震发生时

感觉到强烈震动时慌乱往外跑是非常危险的，要根据状况进行判断。

首先，要确保人身安全。躲在坚固的桌子等下面，保护头部不被落下的物品砸到。震动停止后，要确认可能会引起火灾的地方。

通过电视、收音机、网络等确认灾害信息，冷静应对是非常重要的。



④ 灾害时的安全确认、信息收集

发生灾害时，由于线路混乱，电话往往是打不通的。平时就要确认好“安全确认”的方法等。

• 灾害留言拨号

拨打“171”电话号码可以进行留言录音，知道自己电话号码的家人等可以听取留言（仅限日本国内）。

• 灾害留言板

使用手机或PHS通过网络登录文字信息，知道自己电话号码的家人等可以浏览该信息。

• 其他

灾害时，社交网络服务（SNS）被广泛用作传递信息的工具。另外，使用智能手机或普通手机的One-Seg功能也可以收看电视以收集信息。请确认好在您生活范围内可以接收到的信号。



火 灾

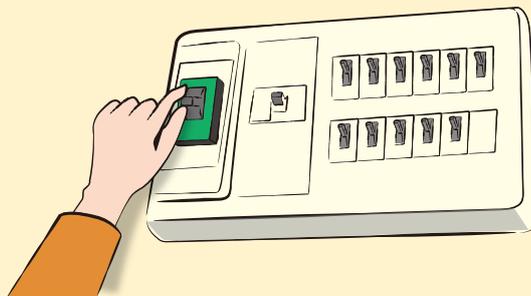
要立刻用充分浸湿的毛毯或毛巾盖上，如果还是无法灭火就要通知消防署（电话号码是119）并迅速退避。退避时，要大声通知附近居民发生了火灾。

另外，关上门窗可以防止灾害扩大。



停 电

停电时，要确认停电的是附近一带还是只有自己的房子。如果只是自己的房子停电，要确认电流断路器和漏电断路器是否断开。如果断开了，要先拔掉正在使用的电器插头后再打开开关，如果再次断开说明有漏电的可能性，要联系管理负责人。



煤气泄漏

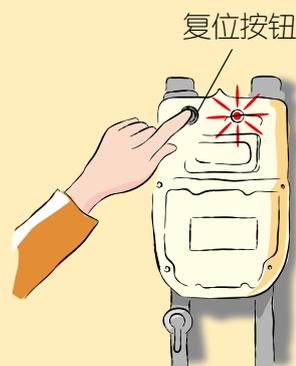
闻到煤气臭味时要打开门窗通风，关闭煤气表上的总开关。为了防止爆炸，严禁使用火，也不要打开换气扇和电灯，要联系煤气公司。

平日就要确认好煤气总开关的开关状况，煤气塑料管的劣化情况。如果煤气器具有异常，要立刻联系煤气公司。

如果煤气停了

有时并非煤气泄漏，在地震等较大的摇晃后，煤气器具也有可能无法点火（使用）。

在室外、门口旁边或共用走廊的仪表箱内有煤气表，按下其上的复位按钮有时即可以恢复。

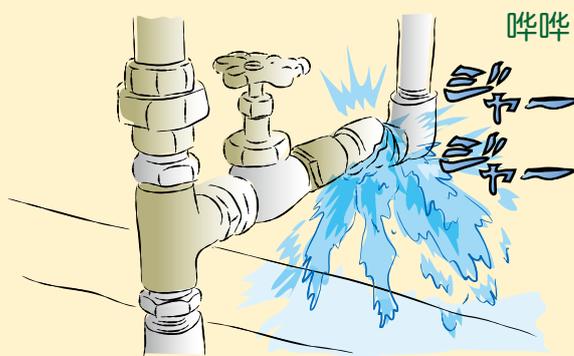


漏水

要立刻把水关掉，并擦干溢出的水。如果水已经渗透到地板下面，要立刻通知下一层的居民。一般来说，漏水多发生于洗衣机的排水故障或由于忘记关窗导致雨水浸入的情况。平时就要检查好洗衣机等的排水是否通畅。

冻结导致的水管破裂

在寒冷地区，冬天水管有可能因冻结而破裂。请向管理负责人咨询事前的预防策略。



钥匙遗失

钥匙遗失有可能导致失窃。

如果遗失了钥匙，要立刻联系管理负责人，与其商量。根据情况处理方法有所不同，但只要在规定时间内，都可以进行钥匙的出借和更换。

失窃

如果您不在家时，遭到入屋盗窃，要立刻报警（电话号码是110）。如果存折和银行卡等被盗，要立刻联系金融机构，办理停止使用的手续。

平时锁好门窗是非常重要的，即使只是出去几分钟，也务必要上锁。

● 房地产用语说明

① 房地产店铺（不動産店 fudosanten）

是住宅等房地产的专家，办理签订租赁合同等业务的许可店铺。其正式名称是“宅地建筑物交易者”。带有鸽子标记的房地产店铺是宅地建筑物交易业协会和全国宅地建筑物交易业保证协会的会员（有约8成房地产店铺加入）。

② 房租（家賃 yachin）

指租下房子后每个月向房东支付的租金。在日本，房租一般在每个月前预先支付。

③ 共同利益费（共益費 kyoekihi）、物业管理费（管理費 kanrihi）

指有别于房租，用于维持和管理建筑物门口、楼梯和走廊等居民们共同使用部分的金钱。一般情况下连同房租一起每月支付。

④ 押金（敷金 shikikin）

指为了防止房客不支付房租等而预先交予房东保管的金钱。押金会于合同结束时返还，但如果没有向房东支付房租等，则将扣除相应金额。另外，一些合同会预先规定返还时将扣除一定的金额（敷引きshikibiki）。

⑤ 酬谢金（礼金 reikin）

指根据合同的规定，除了支付押金以外，在签订合同时支付给房东的金钱。酬谢金与押金不同，在合同结束时不予返还。

⑥ 连带责任担保人（連帯保証人 rentaiho shonin）

指在房客没有支付房租等时，代替房客向房东支付金钱的人。连带责任担保人支付了房租等时，房客必须向连带责任担保人支付。如果房客不履行支付规定，会给连带责任担保人带来麻烦。

⑦ 房租债务保证制度（家賃債務保証制度 ya chinsaimuhoshoseido）

指房客不支付房租等时，由专门的公司代替房客向房东支付。在签订租赁合同时，也一起与房租债务保证制度公司签订保证合同，并支付保证费。该公司支付了滞纳房租时，房客必须向该公司支付。

⑧ 重要事项说明（重要事項説明 juyojikosei me）

指房地产合同专门人员（正式名称是“宅地建筑物交易士”）就房子的状态、合同的条件等，将相关书面资料交给房客并进行说明。

⑨ 入住指南（入居のしおり nyukyonoshiori）

指记载了所租房子和设备之使用方法的书面资料。在签订合同时，有可能有别于合同文件，由管理负责人另行交付。

⑩ 共用部分（共用部分 kyoyobubun）

指居民们共同使用的门口、走廊、楼梯和电梯等。

⑪ 恢复原状（原状回復 genjokaifuku）

指在合同结束，离开房子时，要将因有意或无意造成的损伤、污垢等消除，根据合同规定进行修理等。

⑫ 更新（更新 koshin）

指在合同期结束时，不重新签订合同，而是办理规定手续就可以延续租赁合同的程序。

⑬ 定期租赁合同（定期借家契約 teikishaku yakeiyaku）

指在合同期结束时，就必须终结的合同。如果房客想继续租赁房子，就必须重新签订合同。

● 帮助信息

① 一般财团法人 自治体国际化协会

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

〔多语种生活指南主页〕

通过日语、英语、德语、中文、韩语和朝鲜语、法语、西班牙语、葡萄牙语、他加禄语、越南语、印度尼西亚语、泰语、俄语、简单日语各种语言，提供租房时的必要信息。

② 公益财团法人 日本国际教育支援协会

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

〔留学生住宅综合补偿〕

在学校成为连带责任担保人的情况下，对该学校和留学生进行支援的制度。

电话：03-5454-5275

您的生活便利记录

● 紧急联系方式

联系人姓名		电话号码
管理公司（管理负责人）		
自来水		
煤 气		
电		
役 所		
医 院		
银 行		

● 家人、亲戚、朋友等的联系方式

姓 名	工作单位、学校	电话号码

● 地区的广域避难场所

部屋を借りる人のためのガイドブック

2015年11月発刊

監 修 田邊 信之 公立大学法人宮城大学 教授 (監修責任者)
齊藤 広子 横浜市立大学 国際総合科学部 教授
佐藤 貴美 佐藤貴美法律事務所 弁護士
川村 光代 独立行政法人日本学生支援機構 大阪日本語教育センター教員

発 行 者 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
National Federation of Real Estate Transaction Associations

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
National Association for Real Estate Transaction Guaranty

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 全宅連会館

T E L (03)5821-8111(代)・F A X (03)5821-8101

公式サイト <http://www.zentaku.or.jp/>

©不許複製

インターネット掲載不可



REAL PARTNER
 **宅建協会**
人と住まいをつなぎます。

ハトマークは全宅連系47都道府県協会会員のシンボルマークです。
2羽の鳩は、消費者のみなさまと会員会社の“信頼と繁栄”を意味しています。
使用されている3色は、赤が“太陽”、緑が“大地”、そして白が不動産取引の“公正”を表しています。

不動産会社 **10** 万社 が加盟

日本最大級の不動産ネットワークだから
安心して物件探しができる！



 **ハトマークサイト** 不動産賃貸・売買サイト

 **ハトマークサイトで物件を探す**

<http://www.hatomarksite.com>

