

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

● にほん せいかつ はじ ● 日本で生活を始めるあなたへ

この小冊子は、あなたが日本で賃貸住宅に住む時のガイドブックです。
 「部屋探しの流れ」「契約」「入居中の規則」「退去時の諸手続き」「緊急災害時への備え」
 などについて書かれています。
 特に「不動産用語」や「入居中の規則」については、あなたの国とは異なる点があります
 ので、このガイドブックをよく読み、正しく理解をして部屋探しを始めてください。
 夢のある充実した生活をお送りくださることを心より応援いたします。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会



目次と収録内容

- 日本語
- 英語 English
- 中国語 中文
- ハングル 한글
- ベトナム語 Tiếng Việt

- 部屋探しの流れ 2
- 住まいを探す前に (部屋探しチェックリスト) 4
- ① 不動産店を訪問 5
- ② 契約をする 6
- ③ 入居する 7
- ④ 入居中の規則 8
- ⑤ 契約が終わるとき 11
- ⑥ 緊急時・災害への備え 12
- 不動産用語の説明 15
- お役立ち情報、他 16

●部屋探しの流れ

日本での部屋探しでは、あなたの国と異なる商習慣も多いと思います。

まず、このページでは、日本での部屋探しから入退去までの流れをまとめました。詳しくは、参照ページを確認してください。

住まい（部屋）を探す前に

一部屋探しチェックリスト p.4



① 不動産店を訪問

- 希望条件が整理できたら、不動産店に相談してみよう
- 希望する条件を話し、部屋が見つかったら下見をする p.5



② 契約をする

- 契約の準備
- 契約をする p.6

③ 入居する

- 室内の確認
- 電気・ガス・水道の申込み
- 洗濯機の設置 など p.7



にゅうきよちゆう きそく

④ 入居中の規則

- やちん きようえきひ しはら 家賃・共益費の支払い
- へやしよウ きそく 部屋使用の規則
- せいかつ 生活ルール など

p.8

けいやく お

⑤ 契約が終わるとき

- けいやくしゆりようじ ちゆういじこう 契約終了時の注意事項
- げんじようかいふく 原状回復
- でんき すいどう かいやく 電気・ガス・水道の解約 など

p.11



きんきゆうじ さいがい そな

⑥ 緊急時・災害への備え

- じしん 地震
- かじ 火事
- ていでん も みずも 停電、ガス漏れ、水漏れ など

p.12



ふどうさんようご せつめい

不動産用語の説明 p.15

やくだ じようほう

お役立ち情報 p.16

●住まい(部屋)を探す前に

- まずは、以下のチェックリストを参考にあなたの希望条件を整理してみましょう。
- 学生の方は学校に相談してみるのもよいでしょう。
- 希望条件が整理できたら、優先順位を決めてみましょう。一番は、「家賃の額」ですか。それとも「駅からの距離」ですか。ここでの整理は、これから部屋を探すうえで大変重要なものです。しっかり考えて整理してください。
- 日本語がわからない方は、日本語のよくわかる友人などに相談してみましょう。

——部屋探しチェックリスト——

職業	<input type="checkbox"/> 学生・ <input type="checkbox"/> 会社員・ <input type="checkbox"/> 自営業・ <input type="checkbox"/> その他 ()
日本語会話力	<input type="checkbox"/> できる・ <input type="checkbox"/> 日常会話程度・ <input type="checkbox"/> できない・ <input type="checkbox"/> 日本語ができる友人がいる
日本語読解力	<input type="checkbox"/> 読める・ <input type="checkbox"/> ひらがな程度・ <input type="checkbox"/> 読めない
①希望する家賃	()円～()円
②入居希望日	()年()月()日ごろ
③通勤・通学時間	()駅から()分以内
④希望する地域	()駅の近く・駅から徒歩()分以内
⑤建物の種類	<input type="checkbox"/> 集合住宅・ <input type="checkbox"/> 戸建住宅
⑥間取り (p.5参照)	<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"/> その他 ()
⑦部屋の階数	<input type="checkbox"/> 1階でも可・ <input type="checkbox"/> 2階以上()階
⑧風呂・シャワー	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 風呂なしでもシャワーがあれば可
⑨トイレ	<input type="checkbox"/> 洋式・ <input type="checkbox"/> 和式でも可
⑩エアコン	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
⑪駐車場	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
⑫駐輪場	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
⑬その他	ペット <input type="checkbox"/> 可・ <input type="checkbox"/> 否・楽器演奏 <input type="checkbox"/> 可・ <input type="checkbox"/> 否

優先順位を決めよう!

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

1 不動産店を訪問

希望条件が整理できたら、不動産店を訪問し、部屋を探してもらいましょう。日本語に不安があれば、日本語ができる友人と一緒に訪問すれば安心です。部屋探しチェックリストをもとに相談してみましよう。

希望条件に近い空き部屋が見つかったら、不動産店の立会いのもと、下見に行きましょう。

下見のポイント

- 間取り（台所の広さ、部屋数 など）
- 周辺環境（交通機関、スーパー、コンビニ、病院は近くにあるか など）
- 構造（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 など）
- 日当たり（方角、日照時間 など）
- 収納スペース（広さや使い易さ など）
- 室内外の設備（洗濯機やエアコン、家具等の設置場所があるか など）
- 携帯電話の電波状況（室内で電波が圏外にならないか など）

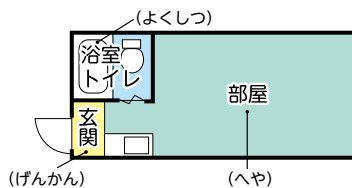
間取り図の見方

数字：独立した部屋の数
R：部屋
K：キッチン

D：ダイニング DK：ダイニングキッチン
L：リビング LDK：リビングダイニングキッチン

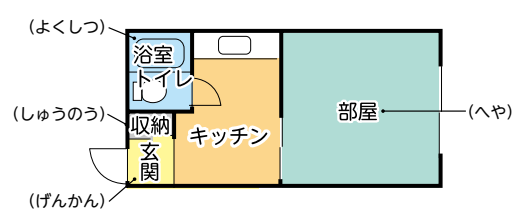
■ 1R（ワンルーム）

部屋とキッチンが仕切られていないタイプ



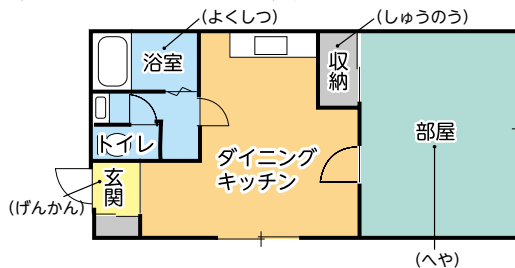
■ 1K（ワンケー）

部屋とキッチンが仕切られているタイプ



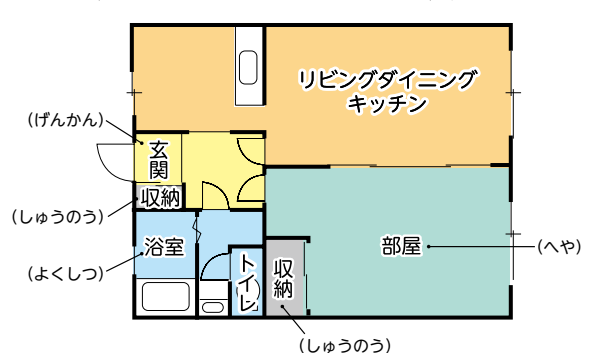
■ 1DK（ワンディーケー）

部屋とダイニングキッチンが仕切られているタイプ



■ 1LDK（ワンエルディーケー）

部屋とリビングダイニングキッチンが仕切られているタイプ



2 契約をする

あか せん ふとじ ふ どうさんようご
赤下線の太字については、p.15 「不動産用語
せつめい さんしょう
の説明」を参照ください。

契約の準備

部屋が決まったら、「入居申込書」を不動産店に提出します。
貸主の承諾がでたら契約の準備です。契約の担当者に確認し、契約のときに持って行く書類（住民票、在留カード、パスポート、所得証明書、在学証明書など）を準備してください。また、契約のときには、最初の1カ月分の家賃や共益費（管理費）、敷金、礼金、不動産店への報酬や損害保険料（下記参照）などが必要となります。契約のときにいくらお金を用意する必要があるかについても、契約の担当者にしっかりと確認しておきましょう。

賃貸借契約では、親族や友人などに「連帯保証人」となってもらうことが一般的です。自分で見つけることができないときは、あなたが学生の場合、学校にも相談してみましょう。学校が公益財団法人日本国際教育支援協会（P.16参照）の留学生住宅総合補償という制度を利用していれば、連帯保証人を引き受けてくれることもあります。また、最近では、「連帯保証人」ではなく、「家賃債務保証制度」を利用することも多くなっています。

損害保険について

万一の火事や水漏れに備えて、部屋を借りている間は損害保険に加入する必要があります。火事や水漏れなどを起こすと、貸主や住人への損害を賠償するため、たくさんのお金が必要です。保険に加入していれば、保険金を受け取ることができます。いろいろな保険があるので、補償内容をよく確認して加入しましょう。

契約をする

契約をするときには、不動産店で、契約の担当者から重要事項説明がありますので、日本語ができる友人などと一緒に、わからないことは確認するようにしてください。

契約書は、2通作られます。内容をよく確認し、わからない点などがなければ契約書にサインをします。印鑑がある人は、契約書に印鑑も押します。

また、入居してから困ったことがあったときに連絡することとなる、部屋を管理する担当者を確認しましょう（契約を担当する不動産店とは別の場合もあります）。



3 入居する

入居時の室内の確認

契約をしたら、荷物を部屋にいれる前に、管理の担当者と室内のようすを確認します。壁や床などのキズや汚れ、部屋についている設備などがきちんと動くかなどをしっかりと確認することが大切です。

◎電気・ガス・水道の申込み

入居前に申込みが必要な場合があります。あなたの住む地域の電力会社・ガス会社・市区町村等の水道部局などの連絡先を管理の担当者に確認しましょう。

ガスの開栓には、本人の立会いが必要です。事前にガス会社に連絡し、入居する日にガスの元栓を開けてもらうよう頼むとよいでしょう。その際、あわせてガス器具の設置もしてもらうほうが安全です。

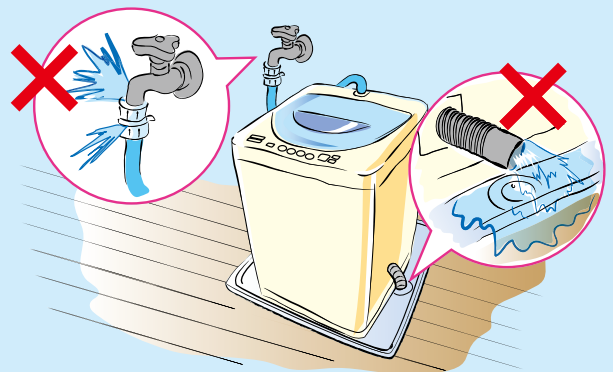
◎通信環境の確認と電話・インターネットの接続

通信環境は部屋により異なりますので管理の担当者に確認をします。電話線や光回線などの引込みの有無や種類、電話会社により、電話やインターネット接続の方法には違いがありますので注意してください。

◎洗濯機の設定

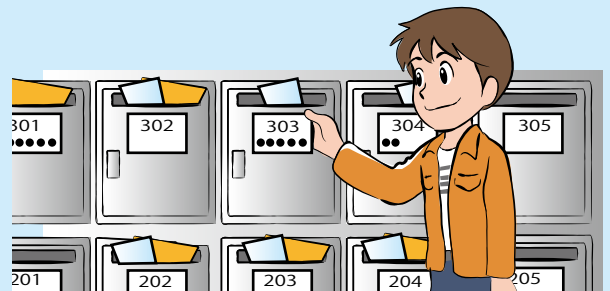
洗濯機は相当な重量があり、ホースにより排水するので水漏れなどがおこったら大変なことになります。自分で設置するときは、水道の蛇口や排水溝に正しく取り付けてください。

決められた場所に正しく設置しましょう。



◎郵便物

あなたの部屋のドアや玄関にある部屋別の郵便受けに名前を書いたカードなどを貼ってください。



◎土足厳禁

玄関で靴を脱いで、家の中に入ります。

◎生活必需品を揃える

家具・カーテンなどの備え付けは原則ありません。生活に必要な家具や家電、寝具、台所用品、バス・トイレ用品などは自分で用意しましょう。



4 入居中の規則

入居中の留意点

入居中に、とくに気をつけておくべきことは、次のとおりです。契約書に書いてある内容を確認し、わからないことはあらかじめ管理の担当者に聞きましょう。

① 家賃・共益費（管理費）の支払い

家賃や共益費は、契約で決められた金額を、決められた方法（指定の銀行の口座に振込む方法や、直接貸主などに支払う方法など）で、決められた期限までに支払ってください。家賃などの支払いが遅れると、管理の担当者から催促がありますし、契約が解除されることもあります。

② 部屋の使用にあたっての規則の遵守

借りている部屋や備え付けの設備の使用方法などには決まった規則があります。その規則を守らずに設備などをこわしてしまったときは、その修理費用を支払わなければなりません。また、契約が解除されることがあります。契約書や入居のしおりなどに書いてあるルールを確認しましょう。

③ 生活ルールの遵守

近隣の迷惑とならないよう、音や生活習慣の違いによる匂いなどにも気をつけます。また、ゴミの分別や捨てる場所、自転車をとめる場所などについてもルールがあります。契約書や入居のしおりなどに書いてあるルールを確認し、まわりの人とトラブルにならないよう気をつけましょう。

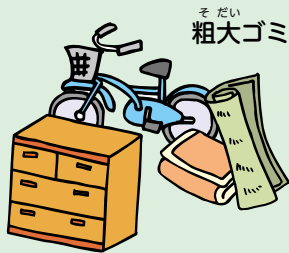
・生活騒音の注意

生活騒音はトラブルの原因になります。目安として午後10時から午前8時頃までは特に大きな音を出さないように注意しましょう。



・ゴミの出し方

ゴミの出し方は、あなたが住んでいる地域（市区町村）によって決められています。ゴミの種類ごとに回収日や時間帯、回収方法が決まっていますので、入居時に必ず確認してください。ゴミ出しのルールを守らないと、回収されず、多くの場合トラブルになります。



※これらの分類は一例です。

・台所

料理をするときには換気扇を回し、室内に匂いが残らないように注意してください。特に油料理は流し台や壁にも油汚れがつきますので注意してください。

流し台の排水溝に油や生ゴミなどを直接流してはいけません。排水溝が詰まり、水が流れなくなり、水漏れや悪臭の原因になります。

・浴室（シャワー）・トイレ

浴室はカビなどが生えやすい場所なので、こまめに換気し、掃除をしましょう。

トイレも常に掃除をし、清潔に使いましょう。また、トイレトーパー以外は流してはいけません。排水溝が詰まり、水が流れず便器からあふれ出て水漏れや悪臭の原因になります。



・廊下・階段（共用部分）

借りている部屋以外の廊下や階段はみんなで使う共用部分です。地震や火事が起きたときなど緊急のときには、避難通路にもなるので、自分の荷物やゴミなどを置いてはいけません。

また、廊下などで住人とすれ違ったときにはあいさつをしましょう。



・ベランダ

ベランダは緊急時の脱出・避難用として使われます。隣のベランダとの仕切り板などの前には物を置かないようにしてください。



・喫煙

喫煙不可の部屋を除き、喫煙は可能ですが、タバコのヤニが壁、天井などについてシミになると、別途クリーニング費用を請求されることがありますので注意してください。

また、共用部分（廊下、階段など）では喫煙はできません。なお、火の後始末には十分注意しましょう。

また、共用部分（廊下、階段など）では喫煙はできません。なお、火の後始末には十分注意しましょう。

・駐車場、駐輪場

自動車は必ず駐車場を借りる必要があります。路上駐車をしてはいけません。駐車場は多くの場合が有料です。空いているからといって、自分が借りている駐車場以外へ駐車してはいけません。

また、バイク、自転車は駐輪場などの決められた場所にきちんと並べて置きます。

④ かつてに友人などといっしょに住んではいけません

借りている部屋に、かつてに友人などといっしょに住むことはできません。契約で「禁止」となっていることもあります。まずは管理の担当者に相談してください。

⑤ ペットについて

動物の種類にもよりますが、ペットの飼育は原則禁止されていますので、管理の担当者によく確認しましょう。飼える場合でも、動物の種類や大きさ、共用部分に連れ歩く際のルールが決められていることが多いので注意しましょう。

⑥ まわりの人とトラブルになってしまったときの対応

まわりの部屋の音がうるさいなど、困ったときは管理の担当者に相談してください。また、トラブルとなったときは、直接その人と話をするのではなく、管理の担当者に連絡し、対応してもらおうようにしてください。

⑦ 部屋を長期間不在とするときの手続き

一時帰国をするときのように、長期間留守にするときは、あらかじめ管理の担当者に連絡してください。連絡せずに留守にしまうと、何かあったときに大きな問題となります。

⑧ 契約期間の途中で引っ越したいとき

引っ越しのため今住んでいる部屋の賃貸借契約を終わりにしたいときは、あらかじめ（「1カ月前までに」となっているケースが一般的です）管理の担当者に連絡し、手続きをしてください。

5 契約が終わるとき

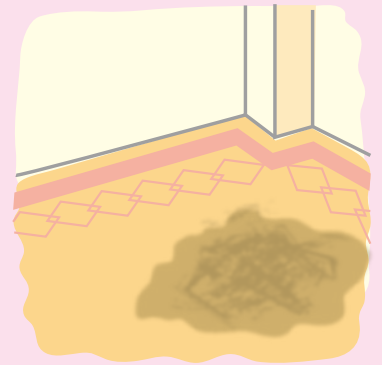
契約が終わるときの留意点

賃貸借契約が終わるときに、とくに気をつけておくべきことは、次のとおりです。契約書に書いてある内容を確認し、わからないことはあらかじめ管理の担当者に聞きましょう。
また、退去の時期が決まったら、必ず管理の担当者に連絡してください。

① 部屋を明け渡すとき (室内の確認と原状回復)

自分で買った家具や家電などを部屋に置きっぱなしにしておくことはできません。引っ越し先に移すか、処分しなければなりません。
部屋を明け渡すときは、管理の担当者といっしょに、部屋のようすを確認します。キズや汚れなどを確かめ、その原因などをたえてください。

また、部屋を明け渡すときは、原状回復をしなければなりません。原状回復の工事は貸主が行いますので、あなたはその費用を支払うこととなります。ふつうは、敷金からその費用が引かれ、敷金で足りないとき、別にお金を支払うこととなります。原状回復についてわからないことなどがあれば、管理の担当者に確認してください。



② 契約を更新するとき

契約期間が終わっても、引き続きその部屋に住みたいときは、契約を更新します。ふつうは管理の担当者から更新のお知らせがくるので、そのときに手続きを確認してください。なお、契約で、更新のときにお金を支払うこと（これを「更新料」といいます）が決まっていれば、そのお金も支払います。

なお、賃貸借契約には、更新ができない「定期借家契約」というものがあります。定期借家契約では、引き続き住みたい場合には、あらかじめ契約をすることが必要です。

③ 電気・ガス・水道の解約

引っ越しの1週間前までに、電力会社・ガス会社・市区町村等の水道部局に解約の連絡をし、その日までの使用料金を精算します。

④ 電話・インターネットの手続き

電話は契約している電話会社に、インターネットは契約しているプロバイダーに住所移転等の連絡をします。

⑤ 明け渡し・鍵の返還

部屋を明け渡すときに鍵を返還します。

6

緊急時・災害への備え

地震

①防災マップ、避難経路を入手

■あなたが住む自治体で作成している情報誌・防災マップなどを入手し、居住地の近くの第一次避難場所等を把握しておきましょう。

■避難場所へ行くための道路地図（避難経路）などを自治体で作成している場合もありますので、入手しておくことも大事です。

②非常時に備えて準備をしておく

■両手が使えるリュックサックに、必要なものを入れ、いつでも持ち出せるように備えておきましょう。



非常持ち出し品の例

[非常用持出袋は目安として男性で15kg以下、女性で10kg以下に]

- | | | | |
|--------------------------------------|--------------|------------------|-----------|
| ・飲料水 | ・非常食 | | |
| ・貴重品（預金通帳、印鑑、現金、健康保険証、パスポート、在留カードなど） | ・ヘルメット、防災ずきん | ・懐中電灯 | ・衣類、下着 |
| ・救急用品、常備薬 | ・軍手 | ・携帯ラジオ、予備電池 | ・携帯電話の充電器 |
| ・マスク | ・雨具（兼防寒具） | ・ティッシュ、ウエットティッシュ | |
| ・毛布、タオル | ・マッチやライター | ・家族、親戚、友人の連絡先 | |
| ・使い捨てカイロ | ・携帯トイレ | | |
| ・洗面用具 | | | |

③地震が来たら

大きな揺れを感じたらむやみに外へ出ると危険です。状況を見て判断しましょう。

まずは、身の安全の確保です。丈夫な机やテーブルなどの下に身をかくし、落下物などから頭部を保護します。揺れがおさまったら、火の元を確認しましょう。

テレビやラジオ、インターネットなどで災害情報を確認して、冷静に行動することが大切です。



④ 災害時の安否確認・情報収集

災害時には、回線が混雑して電話がつかないことが想定されます。普段から安否確認の方法などを確認しておきましょう。

・災害用伝言ダイヤル

電話番号「171」に電話をかけると伝言を録音でき、自分の電話番号を知っている家族などが伝言を再生できます（国内のみ）。

・災害用伝言板

携帯電話やPHSからインターネットを使用して文字情報を登録し、自分の電話番号を知っている家族などが情報を閲覧できます。

・その他

災害時にはソーシャルネットワークサービス（SNS）が情報伝達の手段として広く活用されます。また、スマートフォンや携帯電話のワンセグ機能でテレビ放送を見ることがでも情報収集が可能です。あなたの生活範囲で受信できるものを確認しておきましょう。

こちらは災害用伝言ダイヤルセンターです



火事

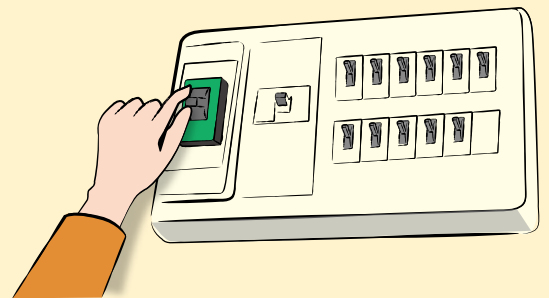
すぐに水で十分にぬらした毛布やタオルをかけ、それでも火が消えないときは消防署（電話番号119）へ通報し、速やかに退避します。退避の際は、近隣の住民に火事であることを大声で知らせましょう。

また、ドアや窓を閉めると被害の増大が防げます。



停電

停電している場合は、近所一帯か自分の部屋だけか確認しましょう。自分の部屋だけの場合、ブレーカーや漏電遮断機が切れていないかを確認します。切れている場合は、使用中の電気器具のコンセントを抜いてからスイッチを入れ、再び切れるようなら漏電の可能性もあるので、管理の担当者に連絡してください。



ガス漏れ

ガス臭いと感じたら窓や戸を開け換気し、ガスメーターの元栓を閉めます。爆発を防ぐため火の使用は禁止し、換気扇や照明もつけずにガス会社へ連絡してください。

日頃からガスの元栓の開閉具合の確認、ガスのゴム管の劣化具合を確認しておきましょう。ガス器具に異常があれば、すぐにガス会社へ連絡してください。

ガスが止まったら

ガス漏れではありませんが、地震などの大きな揺れでガス機器が点火（使用）できないこともあります。

屋外または玄関脇や共用廊下のメーターボックス内にあるガスメーターの復帰ボタンを押すことで復旧することもあります。

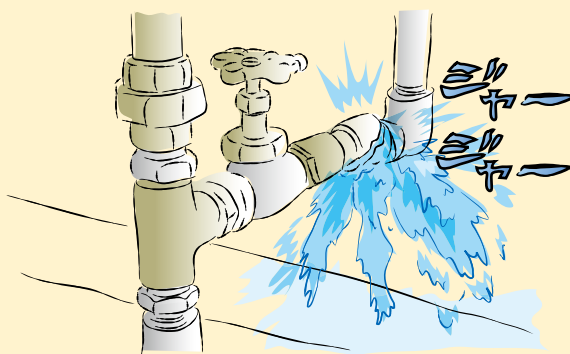


水漏れ

すぐに水を止め、こぼれた水を拭き取りましょう。床下まで水が浸透している場合はすぐに下の階の住人に連絡してください。一般的に多い水漏れの原因は、洗濯機の排水トラブルや窓の閉め忘れによる雨水の浸入です。洗濯機などの排水がスムーズに流れるか日頃からチェックしましょう。

凍結による水道管の破裂

寒冷地では、冬に水道管が凍結により破裂することがあります。事前の予防策を管理の担当者に相談してください。



鍵の紛失

鍵の紛失は、盗難の被害にもつながるおそれがあります。

鍵を紛失した場合は、すぐに管理の担当者に連絡し、相談してください。状況によって対応が異なりますが、営業時間内であれば、鍵の貸出・交換などが可能です。


盗難

空き巣の被害にあったら、すぐに警察（電話番号110）に通報しましょう。通帳やカードなどが盗まれた時は、すぐに金融機関に連絡をし、使用停止の手続きをとってください。

戸締まりを確実にすることが重要です。数分の外出でも、必ず鍵を閉めましょう。

不動産用語の説明

① 不動産店（ふどうさんてん）

家などの不動産の専門家で、賃貸借契約などのお世話をする業務が認められている店のこと。正式には「宅地建物取引業者」といいます。ハトマーク  がついた不動産店は、宅建協会と全宅保証の会員（全不動産店の約8割が加入）です。

② 家賃（やちん）

部屋を借りるため毎月貸主に支払うお金のこと。日本では、家賃は毎月前払いで支払うのが一般的です。

③ 共益費（きょうえきひ）・管理費（かんりひ）

家賃とは別に、建物の玄関や階段、廊下など、ほかの借主と一しょに使用する部分の維持・管理にあてるお金のこと。ふつうは家賃と一しょに毎月支払います。

④ 敷金（しききん）

借主が家賃などを支払えないときのために貸主に預けるお金のこと。敷金は、契約が終わったときに返ってきますが、借主が家賃などを支払っていなかったときは、その分が差し引かれます。また、契約であらかじめ一定の額を差し引いて返還するという定めがある場合（敷引き）もあります。

⑤ 礼金（れいきん）

契約書の定めにしたが、敷金のほかに、契約のときに貸主に払うお金のこと。これは、敷金とちがい、契約が終わっても戻ってきません。

⑥ 連帯保証人（れんたいほしょうにん）

借主が家賃などを払わないとき、かわりに貸主に対し支払いをする人のこと。連帯保証人が家賃などを支払ったときは、借主が連帯保証人に支払わなければなりません。借主が支払わないと連帯保証人に迷惑がかかります。

⑦ 家賃債務保証制度（やちんさいむほしょうせいど）

借主が家賃などを払わないとき、専門の会社が、かわりに貸主に対して支払いをすること。賃貸借契約のときに、家賃債務保証制度を行う会社とも、保証のための契約をし、保証料を支払います。その会社が滞納家賃などを支払ったときは、借主がその会社に支払わなければなりません。

⑧ 重要事項説明（じゅうようじこうせつめい）

不動産の契約の専門の人（正式には「宅地建物取引士」といいます）が、借主に対し、部屋のようすや契約の条件などについて、書面をわたして説明すること。

⑨ 入居のしおり（にゅうきょのしおり）

借りている部屋や設備の使用方法などが書かれた書面のこと。契約のときに契約書とは別に、管理の担当者からわたされることがあります。

⑩ 共用部分（きょうようぶぶん）

住んでいるみんなが使う玄関、廊下、階段、エレベーターなど。

⑪ 原状回復（げんじょうかいふく）

契約が終わり部屋を出るときに、わざと、あるいは不注意で付けたキズや汚れなどをきれいにし、契約の定めにしたがい修理などをすること。

⑫ 更新（こうしん）

契約の期間が終わったときに、あらためて契約をするのではなく、きまった手続きにしたがい、そのまま賃貸借契約を続けること。

⑬ 定期借家契約（ていきしゃくやけいやく）

契約の期間が終わったときに、必ず契約が終了する契約のこと。借主が続けて部屋を借りたいときは、改めて契約をすることが必要。

● お役立ち情報

① 一般財団法人 自治体国際化協会

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

〔多言語生活情報ホームページ〕

日本語、英語、ドイツ語、中国語、韓国・朝鮮語、フランス語、スペイン語、ポルトガル語、タガログ語、ベトナム語、インドネシア語、タイ語、ロシア語、やさしいにほんごの各言語で、部屋を借りる時に必要な情報提供をしています。

② 公益財団法人 日本国際教育支援協会

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

〔留学生住宅総合補償〕

連帯保証人が学校である場合に、その学校や留学生を支援する制度です。

電話：03-5454-5275

あなたの生活便利帳

● 緊急連絡先

連絡先名	電話番号
管理者(管理の担当者)	
水道	
ガス	
電気	
役所	
病院	
銀行	

● 家族・親類・友人等の連絡先

名前	勤務先・学校	電話番号

● 地区の広域避難場所

Starting your new life in Japan

The purpose of this guidebook is to assist you when leasing a property in Japan.

It contains information about finding a property, lease contracts, guidelines to follow during your stay, paperwork and procedures for moving out, preparations in case of emergency or disaster, and more.

Please read through the guidebook and make sure you understand the information contained within before beginning your search for a property. Pay special attention to the **Glossary of real estate terms** and **Guidelines during your stay** since these likely differ from what you are used to at home.

We look forward to helping you make the most of your time in Japan!

National Federation of Real Estate Transaction Associations
National Association for Real Estate Transaction Guaranty



C o n t e n t s

Japanese

English

Chinese

Korean

Viet-Nameese

● Finding a property	2
● Before you get started (property search checklist)	4
① Visiting the real estate agency	5
② Signing a lease	6
③ Moving in	7
④ Guidelines during your stay	8
⑤ When the lease ends	11
⑥ Emergency and disaster preparedness	12
● Glossary of real estate terms	15
● Other useful information, etc.	16

● Finding a property

In your search for a place to live in Japan, you'll probably notice a number of differences between business practices here and in your home country.

Here is a quick look at what to expect along the way, from beginning your search, to moving in, and all the way to moving out. Please refer to the page number listed for detailed information.

Before you get started

— Property Search Checklist

p.4

1 Visiting the real estate agency

- Once you've determined your preferred search conditions, inquire at the real estate agency
- Communicate your preferences to the agent and then visit any possible matches

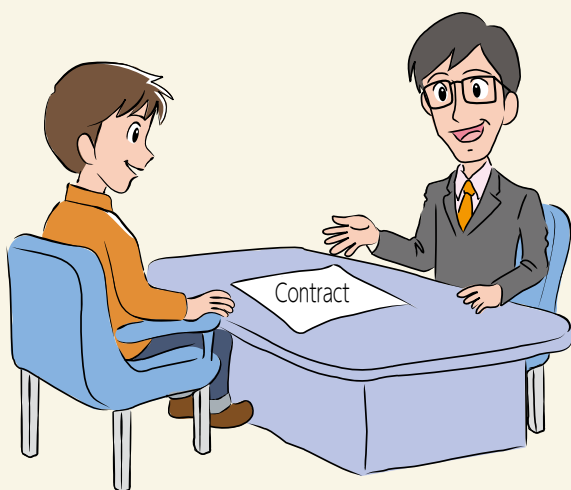
p.5



2 Signing a lease

- Preparing the lease
- Signing the lease

p.6



3 Moving in

- Inspect the property
- Set up electricity, gas, and water services
- Hook up your washing machine and get situated, etc.

p.7



4 Guidelines during your stay

- Paying rent and maintenance fees
- Property usage guidelines
- Etiquette and general guidelines for daily life, etc.

p.8

5 When the lease ends

- When the lease ends
- Restoration to original state
- Turn off electricity, gas, and water services, etc.

p.11



6 Emergency and disaster preparedness

- Earthquakes
- Fires
- Power outages, gas leaks, water leaks, etc.

p.12



Glossary of real estate terms

p.15

Other useful information

p.16

● Before you get started

- Use the checklist below to help determine your preferred search conditions.
- If you are a student, consider discussing the options with someone at your school.
- Once you've determined your preferred conditions, pick which ones you want to prioritize most. Is rent your most important consideration? Or is it the distance from the station? Determining your preferences and priorities is a crucial part of your search, so be sure to give it plenty of thought.
- If you don't understand Japanese, get help from a friend or acquaintance that does.

Property Search Checklist

Occupation	<input type="checkbox"/> Student · <input type="checkbox"/> Company employee · <input type="checkbox"/> Self-employed · <input type="checkbox"/> Other ()
Can you speak Japanese?	<input type="checkbox"/> Yes · <input type="checkbox"/> Only at a conversational level · <input type="checkbox"/> No · <input type="checkbox"/> I have a friend who can
Can you read Japanese?	<input type="checkbox"/> Yes · <input type="checkbox"/> Only basic Japanese (e.g. hiragana) · <input type="checkbox"/> No
① Rent	() yen ~ () yen
② Move-in date	Day/Month/Year (/ /)
③ Commute	Within () minutes from the () station
④ Area	Near the () station / within a () minute walk from the station
⑤ Type	<input type="checkbox"/> Apartment · <input type="checkbox"/> House
⑥ Floor plan (see 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"/> Other ()
⑦ Floor	<input type="checkbox"/> 1st floor OK · <input type="checkbox"/> 2nd floor or above () floor
⑧ Bath/shower	<input type="checkbox"/> Included · <input type="checkbox"/> Not included · <input type="checkbox"/> Shower only OK
⑨ Toilet	<input type="checkbox"/> Western style · <input type="checkbox"/> Japanese style OK
⑩ Air conditioning unit	<input type="checkbox"/> Included · <input type="checkbox"/> Not included
⑪ Vehicle parking	<input type="checkbox"/> Included · <input type="checkbox"/> Not included
⑫ Bicycle parking	<input type="checkbox"/> Included · <input type="checkbox"/> Not included
⑬ Other	Pets <input type="checkbox"/> Allowed <input type="checkbox"/> Not allowed · Musical instruments <input type="checkbox"/> Allowed <input type="checkbox"/> Not allowed

Which conditions are most important to you?

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

1

Visiting the real estate agency

Once you've determined your preferred search conditions, it's time to visit the real estate agency and find a property. If you're not comfortable using Japanese, ask a friend who is to accompany you. Refer to the **Property Search Checklist** when inquiring at the agency.

Once you find an available property that matches your conditions, have the agent take you to inspect the property.

Inspection Considerations

- Floor plan (kitchen size, number of rooms, etc.)
- Surrounding area (proximity of public transport, supermarkets, convenience stores, the hospital, etc.)
- Building construction (wood, steel, reinforced concrete, steel-framed reinforced concrete, etc.)
- Sunlight exposure (direction property faces, hours of sunlight per day, etc.)
- Storage space (how much, ease of use, etc.)
- Property layout (adequate space for your washing machine, air conditioner, furniture, etc.)
- Cell phone reception (check for reception inside the property, etc.)

Understanding Floor Plans

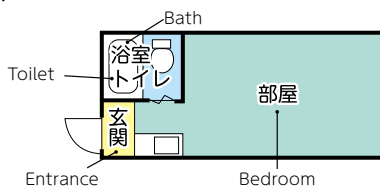
#: Number of rooms
R: Bedroom
K: Kitchen

D: Dining area
L: Living area

DK: Dining/Kitchen area
LDK: Living/Dining/Kitchen area

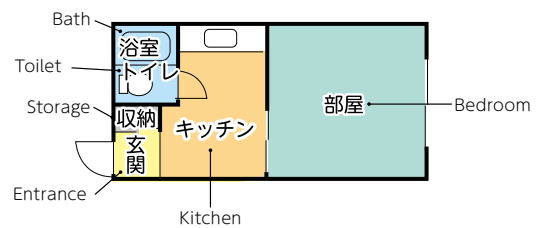
■ 1R

No separation between kitchen and bedroom



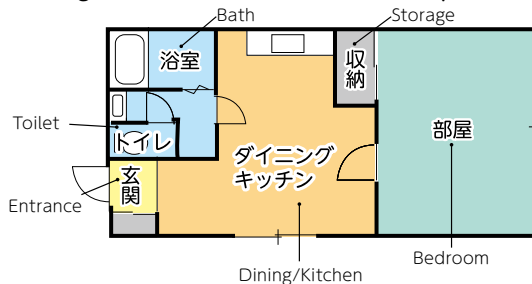
■ 1K

Kitchen and bedroom are separated



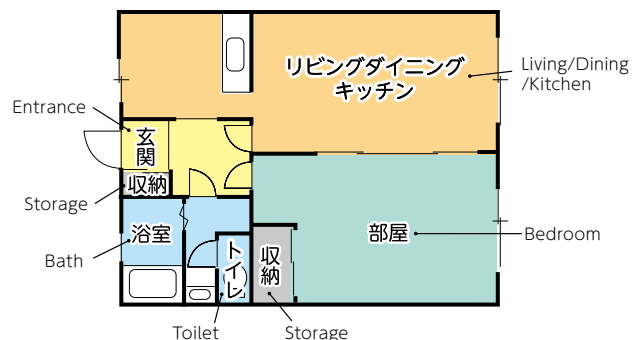
■ 1DK

Dining/Kitchen area and bedroom are separated



■ 1LDK

Living/Dining/Kitchen area and bedroom are separated



2

Signing a lease

Refer to the **Glossary of real estate terms** on p.15 for information about terms underlined in red.

Preparing the lease

Once you've decided on a property, you'll need to submit a rental application to the real estate agency.

After the application has been approved by the landlord, preparation of the lease will begin. Ask the person in charge of preparing your lease what documents you will need to bring when signing the lease, and then prepare them in advance. Common documents include your certificate of residence, resident card, passport, certificate of income, and a certificate of enrollment from your school. You will also be required to pay the first month's rent and maintenance fee (management fee), a deposit, key money, an agency fee, property insurance fees (see below), and/or other fees when signing the lease. Be sure to ask the person in charge of your lease ahead of time how much money you will need to bring when signing the lease.

When signing a lease contract, you will usually need to a family member, friend, or other acquaintance to act as a joint guarantor. If you are a student and can't find a guarantor on your own, ask for help at your school. If your school participates in the Comprehensive Renters' Insurance for Foreign Students Studying in Japan program offered by Japan Educational Exchanges and Services (see p.16) then the school may be able to act as your joint guarantor. It has also become more common in recent years to use a rental guarantee system instead of specifying a joint guarantor.

Property insurance

You are required to have a property insurance policy while renting to protect yourself in case of fire, water leakage, etc. Should you accidentally cause a fire, water leak, or other damage, you will be required to compensate the landlord and/or other residents. This can be very expensive. If you have insurance, you can file a claim and receive a payout. There are various types of insurance, so be sure you understand what a plan covers before enrolling.

Signing the lease

When signing the lease at the real estate agency, the person in charge of your lease will provide an explanation of important items. If anything is unclear, be sure to ask. Have a friend or acquaintance who understands Japanese accompany you if needed.

Two copies of the lease will be prepared. Once you have verified all of the details and made sure that everything is clear, it's time to sign the lease. You will also need to stamp the lease with your seal if you have one.

Be sure to find out who to contact in case you have any issues after moving in. The person or company in charge of managing the property may differ from the real estate agency that prepared the lease.



Inspecting the property

After signing the lease and before moving your belongings in, you will inspect the condition of the property along with someone from management. It's important to make sure that everything at the property works properly and you should check the walls, floors, etc. for discoloration, marks, or any other damage.

◎Set up electricity, gas, and water services

You may be required to set up service before moving in. Ask someone from management for contact information for your local electric company, gas company, and the municipal waterworks bureau.

You will be required to meet someone from the gas company in person to turn the gas on. Contact the gas company in advance to set up a time to do this on the day you move in. It is probably best to have the representative from the gas company help set up any appliances that use gas during this meeting.

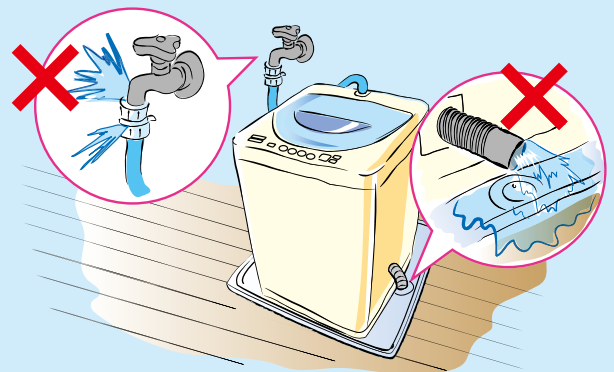
◎Identify telecommunications options and connect your phone/internet service

The telecommunications services available to you will vary by property, so check with management to find out what your options are. Be aware that how you connect your phone and/or internet service will depend on whether a telephone or optical line is available, the type of line, and the servicing telecommunications company.

◎Hook up your washing machine

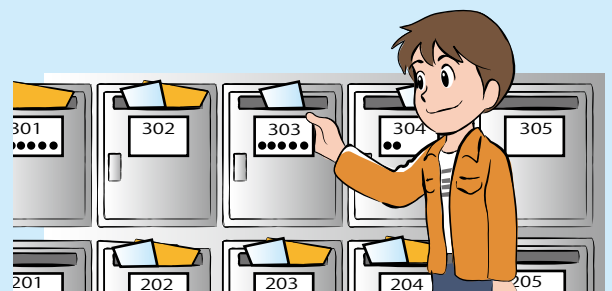
Due to the considerable weight of washing machines and the fact that water is drained through a hose, improper installation can lead to a number of problems such as water leaks. If you are installing a washing machine on your own, be sure to properly connect the water tap and drain outlet hoses.

A washing machine should only be installed in the designated area.



◎Postal service

Each property should have its own mailbox or mail slot, usually located on the door or at the entrance. Be sure to write your name on some type of label and affix it to the mailbox or mail slot.



◎Remove shoes when entering

Shoes should be removed at the entrance before proceeding inside the property.

◎Round up the daily necessities

As a general rule, furniture, curtains, and other furnishings are not included with a property.

You will need to acquire any furnishings and other daily necessities on your own. This includes furniture, electronic appliances, bedding, kitchenware, bath and restroom products, etc.



4

Guidelines during your stay

During your stay

This section will outline a few of the things you should keep in mind during your stay at the property. You should also make sure you understand the details of your lease and ask someone from management ahead of time if anything is unclear.

① Paying rent and maintenance/management fees

The amount, method (bank transfer to a specified account, direct payment to the landlord, etc.), and deadline for payment of rent and maintenance fees should all be predetermined by your lease. Be sure to follow these guidelines. If you don't pay your rent and/or other fees on time, you will receive an overdue notice from management and you risk termination of your lease.

② Property and facilities usage guidelines

There are predetermined guidelines for the proper usage of your property and the facilities. If you break something as a result of ignoring these guidelines, you will be responsible for any repair fees and risk termination of your lease. Read over your lease contract, the **new tenant information**, and any other relevant documents to familiarize yourself with these guidelines.

③ Etiquette and general guidelines for daily life

Keep in mind that things like loud noise and odors caused by certain lifestyles or habits can be a burden on your neighbors. There are also guidelines for how to separate your garbage, where to dispose of it, where to park your bicycle, etc. Read over your lease contract, the new tenant information, and any other relevant documents to familiarize yourself with these guidelines and ensure that you don't cause any issues with those around you.

• Noise levels

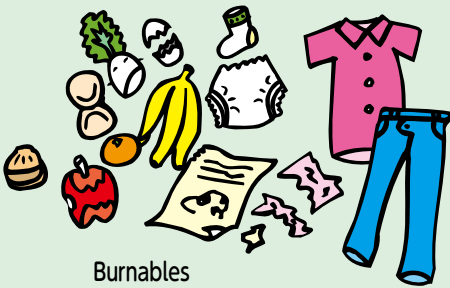
Inappropriate noise levels often cause issues. As a general rule, you should avoid making any particularly loud noise before 8am in the morning and after 10pm at night.



• **Trash guidelines**

Guidelines for disposing of waste are predetermined by the municipality you live in. This includes specific dates, times, and methods of collection that vary by waste type, so be sure to familiarize yourself with these guidelines when you move in.

If you fail to follow these guidelines your waste will go uncollected, often leading to trouble.



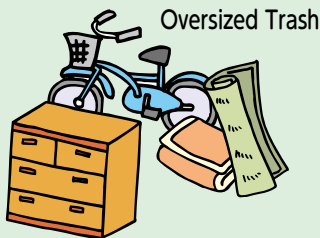
Burnables



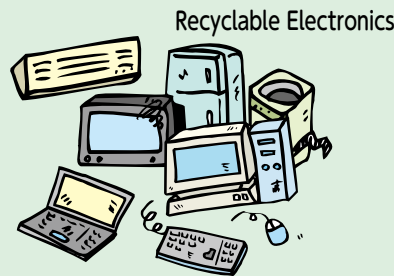
Non-burnables



Recyclables



Oversized Trash



Recyclable Electronics

※These are just a few of the possible categories

• **In the kitchen**

When cooking, be sure to use the ventilation fan to help keep your living space odor free. When frying foods and cooking with oils, in particular, it's easy to cause oil stains on the sink or walls if you're not careful.

You should never wash cooking oil, food scraps, or other kitchen waste directly down the kitchen sink drain. This can lead to a clogged drain and water blockages, which can result in water leaks and foul odors.

• **Bath/shower and toilet areas**

The bathing area is a prime spot for mold growth, so be sure to keep it clean and well ventilated.

Keep the toilet area tidy and clean as well. Never flush anything other than toilet paper down the toilet. This can lead to a clogged toilet and overflowing, which can result in water leaks and foul odors.



• **Corridors and stairways (common areas)**

Corridors and stairways that are located outside of your rented property and shared by all tenants are called **common areas**. Never leave your personal belongings or trash in these areas as they also function as evacuation routes during emergencies such as earthquakes or fires.

Also, it's always a good idea to greet your neighbors when you see them in these common areas.



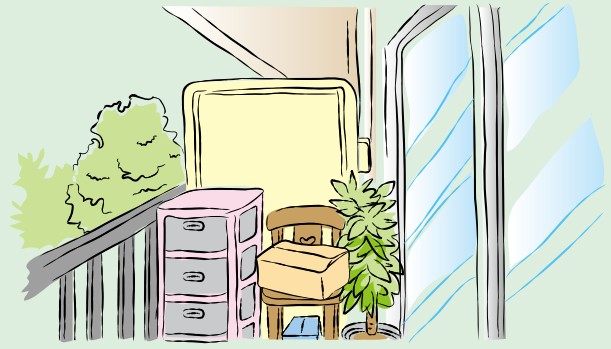
• Balconies

Balconies function as an escape/evacuation route during emergencies. Do not place anything in front of the divider between your balcony and the balcony next door.

• Smoking

Unless explicitly prohibited, smoking inside of a property is allowed, but keep in mind that it may cause tobacco stains on the walls or ceilings which can result in additional cleaning fees that you may be responsible for.

Avoid smoking in common areas such as corridors and stairways, and always make sure to properly put out and dispose of cigarettes.



• Vehicle and bicycle parking

If you own a vehicle you will need to rent a parking space. Parking on the streets is not permitted. Most parking spaces are not free. You should never park in a space other than the space you are renting, even if it is unoccupied.

Bicycles and motorcycles should also be properly stored in the bicycle parking area or other specified area.

④ Living with others without permission

Other people, including friends and acquaintances, are not allowed to live with you at the property you are renting without having first received permission. This type of arrangement may be forbidden by the lease contract. If you are considering having someone live with you at the property, you should discuss it with someone at management before taking any action.

⑤ Pets

Although it may depend on the type of pet, pets are prohibited as a general rule. Check with someone from management for details. Even if pets are allowed at the property, note that there are usually guidelines regarding the type of pet and size, as well as rules to follow when taking your pet into common areas.

⑥ Issues with other tenants

If you have any issues with other tenants, such as neighbors being too noisy, you should discuss it with someone at management. Don't try to handle the issue by speaking directly to the tenant you are having problems with. You should always contact management and have them handle the issue on your behalf.

⑦ Going away for extended periods of time

You should let someone at management know ahead of time when you are planning to be away for an extended period of time, such as during a visit back home. Going away without letting anyone know can lead to serious trouble should some kind of issue arise in your absence.

⑧ Moving before a lease has ended

If you decide that you want to terminate your current lease contract early to move to another property, you will need to contact management in advance (usually at least one month in advance) and follow the proper procedures.

5

When the lease ends

When the lease ends

This section will outline a few of the things you should keep in mind when your lease contract approaches the end of its term. You should also make sure you understand the details of your lease and ask someone from management ahead of time if anything is unclear.

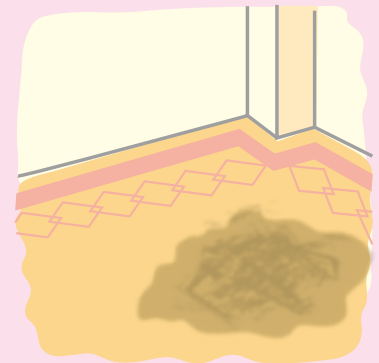
Also, be sure to let management know as soon as you know when you'll be moving out.

① Vacating the property (inspecting the property and restoring it to its original state)

You cannot leave behind furniture, appliances, or other personal belongings that you obtained on your own when vacating the property. You will have to move them to your new place of residence or dispose of them properly.

When vacating the property, you will inspect the condition of the property along with someone from management. Check for discoloration, marks, or any other damage and, if found, explain what caused it.

The property will also undergo a process called **restoration to original state** when vacated. This process will be taken care of by the landlord, and you will be responsible for the cost of any repairs and/or cleaning done. This is usually deducted from your deposit, but if the cost is greater than your deposit then you will be required to pay the difference. If you have any questions about the restoration to original state process, don't hesitate to ask someone from management.



② Renewing your lease

If you decide that you want to continue renting a property when your lease approaches the end of its term, **renewal** of the contract may be an option. In such cases, you will normally receive a renewal notice from management that outlines the process. If your lease specifies that a fee is required upon renewal - called a renewal fee - then you will pay this fee at that time.

Note that a type of lease contract called a **fixed-term lease** cannot be renewed. If you have a fixed-term lease and you wish to continue renting the property then a new lease must be drawn up.

③ Turning off electricity, gas, and water services

Contact your local electric company, gas company, and the municipal waterworks bureau at least one week before moving out to cancel your service. Your bill will be adjusted to include service only up until the day of termination.

④ Taking care of phone/internet service

Contact your telephone and internet service providers to cancel or transfer service to your new place of residence.

⑤ Vacating and returning your keys

Make sure to return your keys upon vacating the property.

6

Emergency and disaster preparedness

Earthquakes

① Obtain a disaster prevention map and evacuation route information

- Obtain a copy of any information pamphlets or disaster prevention maps provided by your municipality and determine which evacuation area is closest to where you live.
- Your municipality may also provide a road map that specifies evacuation routes to help you get to evacuation areas. It's important to obtain one of these as well if available.

② Be prepared in case of emergency

- Place all necessary items in a backpack that can be worn while keeping your hands free and keep it somewhere easily accessible.

Example of items to have with you in case of emergency

[Try to keep your emergency backpack around 15kg or less for males and 10kg or less for females]



- Drinking water
- Emergency rations
- Valuables (bankbook, seal, cash, health insurance card, passport, resident card, etc.)
- First aid kit and medicine
- Helmet or protective headwear
- Surgical masks
- Gloves
- Flashlight
- Clothing and underwear
- Blankets and towels
- Rainy/cold weather gear
- Portable radio and spare batteries
- Cell phone charger
- Disposable heating pads
- Matches and lighters
- Facial tissues and wet wipes
- Toiletries
- Portable toilet
- Contact information for family and friends

③ During an earthquake

Going outside during an earthquake can be dangerous. Be sure to assess the situation carefully before doing so.

The first thing you should do is find a safe spot. Hide under a sturdy desk or table and protect your head from any falling objects. Once the shaking has stopped, check for fire.

Check for disaster information on the TV, radio, or internet. It's important to stay calm and choose your actions deliberately.



④ Safety confirmation and staying up to date during a disaster

During a disaster, telephone and mobile phone network congestion should be expected, and you may not be able to place or receive calls. You should familiarize yourself with safety confirmation methods ahead of time.

- **Disaster Emergency Message Dial**

During a disaster, dial 171 to record a message that can be played back by family members or other acquaintances that know your phone number. This service is only available in Japan.

- **Disaster Message Board**

Use the internet connection on your cell phone or PHS device to leave a text message that can be viewed by family members or other acquaintances that know your phone number.

- **Other methods**

During a disaster, social networking services (SNS) are used widely as a means of communication. If available, you can also use the 1seg function of your smartphone or mobile device to view TV broadcasts and stay up to date. Find out which of these services is available to you ahead of time.



Fires

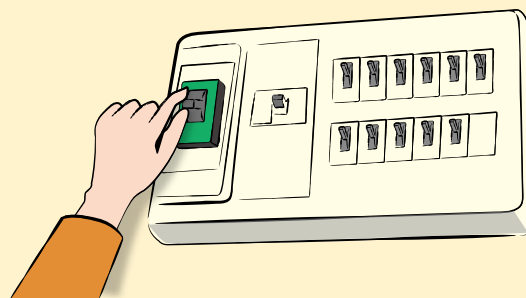
Attempt to put out small fires immediately using a wet blanket or towel. If unsuccessful, notify the fire department by calling 119 and evacuate the area immediately. When evacuating the area, notify nearby residents by shouting that there is a fire.

Also note that closing doors and windows can help prevent the spread of a fire.



Power outages

In the event of a power outage, first check to see if the whole neighborhood is affected or if it is only your property. If it is only your property, check your breaker box and make sure the circuit breaker hasn't tripped. If the circuit breaker has tripped, unplug all of your appliances and reset the circuit breaker. If it trips again, there may be a short circuit and you should contact someone from management.



Gas leaks

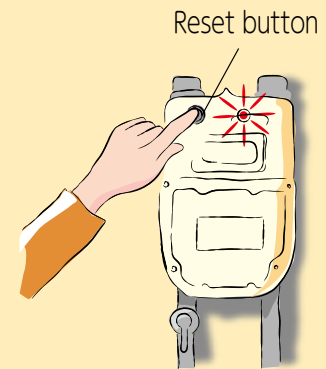
If you smell gas you should open the doors and windows to ventilate the area and shut the gas off at the meter. Sparks, flame, etc. should be avoided to prevent explosions. Do not turn on ventilation fans or lights. Contact the gas company immediately.

Check the connections on gas appliances regularly and make sure that the rubber gas pipes stay in good condition. If anything seems out of the ordinary, contact the gas company immediately.

Resetting the gas meter

While this does not apply to gas leaks, you may not be able to use your gas appliances after substantial shaking due to an earthquake, etc.

You may be able to resolve this by pressing the reset button on your gas meter. The gas meter is usually located inside of a meter box found outside near the entrance or in the corridor.

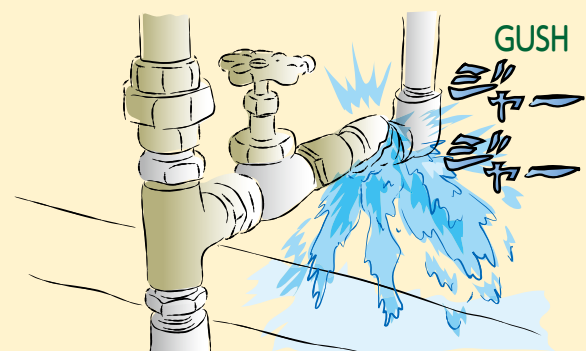


Water leaks

Turn the water off immediately and wipe up any excess water. If the water has seeped into the floor, notify the person living below you immediately. The majority of water leaks are a result of washing machine drainage issues or rain coming in through a window left open. You should regularly check to make sure that your washing machine, sink, and other drains are functioning properly.

Burst water pipes due to freezing

Water pipes may burst due to freezing in cold areas. Talk with someone at management about measures you can take to prevent this.



Lost keys

Lost keys can result in you being a victim of burglary.

If you lose your keys, you should contact someone at management immediately. Actions taken will depend on the situation, but if it is during business hours you may be able to receive a loaner or replacement key.


Burglary

If someone has broken into your property, notify the police immediately by calling 110. If your bankbook, credit cards, cash cards, etc. have been stolen, contact your bank or financial institution immediately to prevent unauthorized usage.

It's important to lock up properly when going out, even if only for a few minutes.

● Glossary of real estate terms

① Real estate agency (fudōsan-ten)

These agencies specialize in houses and other real estate and are licensed to engage in related business transactions such as preparing lease contracts. The official term for these agencies is “building lots and buildings business operators”. A dove mark  denotes that an agency is a member of a real estate agency association and the National Building Lots and Buildings Transaction Guarantee Association (approximately 80% of all agencies are members).

② Rent (yachin)

Rent refers to the money that you must pay the landlord every month when renting a property. In Japan, rent is generally paid in advance on a monthly basis.

③ Maintenance fee (kyōeki-hi) / management fee (kanri-hi)

These fees - paid in addition to rent - are used to fund the maintenance and management of areas used by multiple tenants, including the building entrance, stairways, and corridors. The fees are usually paid monthly along with rent.

④ Deposit (shikikin)

A deposit is a sum of money that is paid to the landlord in advance in case the tenant cannot pay rent or other fees. The deposit is returned to the tenant when the lease ends, minus any unpaid rent or other fees. Some leases may specify that a predetermined amount will be deducted from the deposit before it is returned to the tenant.

⑤ Key money (reikin)

A lease may specify that a sum of money referred to as key money must be paid to the landlord in addition to the deposit at the time of lease. Unlike a deposit, key money is not returned to the tenant when the lease ends.

⑥ Joint guarantor (rentai hoshōnin)

A joint guarantor is a person designated to pay rent and/or other fees on behalf of the tenant when the tenant cannot do so on his/her own. The tenant should always reimburse the joint guarantor in such a case. Not doing so would place an undue burden on the joint guarantor.

⑦ Rental Guarantee System (yachin saimu hoshō seido)

Under the rental guarantee system, a specialized company is designated to pay rent and/or other fees on behalf of the tenant when the tenant cannot do so on his/her own. When signing the lease contract, a separate contract of guarantee is made with a company providing rental guarantee system services and a premium must be paid. The tenant must reimburse the company in the event that the company is forced to pay any overdue rent and/or other fees.

⑧ Explanation of important items (jūyō jikō setsume)

A real estate lease specialist (officially referred to as a “real estate notary”) will present the tenant with a copy of the lease and explain details about the property, lease conditions, and any other important information.

⑨ New tenant information (nyūkyō no shiori)

This is a pamphlet or collection of documents that details information about the property and facilities. In addition to the lease, it is often given to the tenant by a member of management at the time of lease.

⑩ Common areas (kyōyō bubun)

Common areas are areas shared by all tenants. This includes the entrance, corridors, stairways, elevators, etc.

⑪ Restoration to original state (genjō kaifuku)

This refers to repairs and cleaning as outlined in the lease to restore the property to its original state when your lease ends and you move out. This usually includes fixing any damage and removing any marks, stains, etc. made intentionally or otherwise.

⑫ Renewal (kōshin)

Renewal refers to following a predetermined procedure to renew a lease at the end of its term rather than drawing up a new lease contract.

⑬ Fixed-term lease (teiki shakuya keiyaku)

A fixed-term lease terminates at the end of the lease term. If the tenant wishes to continue renting the property then a new lease must be drawn up.

● Other useful information

- ① **Council of Local Authorities for International Relations** <http://www.clair.or.jp/tagengo/>

(Multilingual Living Information Website)

Find helpful information for renting a property available in Japanese, English, German, Chinese, Korean, French, Spanish, Portuguese, Tagalog, Vietnamese, Indonesian, Thai, Russian, and simple Japanese.

- ② **Japan Educational Exchanges and Services** <http://www.jees.or.jp/crifs/index.htm>

(Comprehensive Renters' Insurance for Foreign Students Studying in Japan)

CRIFS is a system that provides support for foreign students studying in Japan that designate their school as a joint guarantor and the schools designated.

Phone : 03-5454-5275

Emergency Contacts and Information

● Emergency Contact Info

	Name	Phone Number
Property Management		
Waterworks		
Gas		
Electricity		
Municipal Office		
Hospital		
Bank		

● Family & Friends Contact Info

Name	Place of Work/School	Phone Number

● Regional Evacuation Area

●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



中文

目 录 和 收 录 内 容

- 日语
- 英语
- 中文
- 韩语
- 越南语

● 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

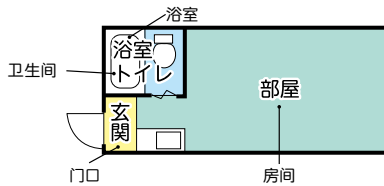
L：起居室

DK：餐厅与厨房的共用房间

LDK：起居室、餐厅、厨房的共用房间

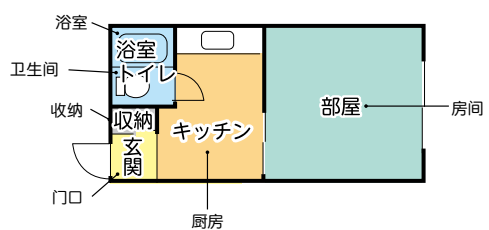
■ 1R

房间和厨房没有隔开的类型



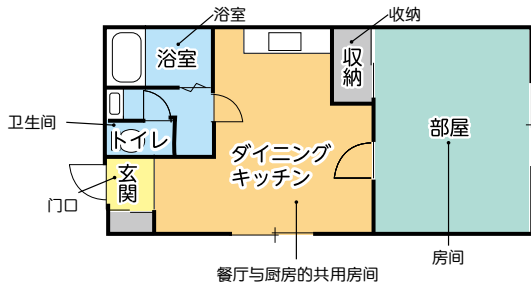
■ 1K

房间和厨房隔开的类型



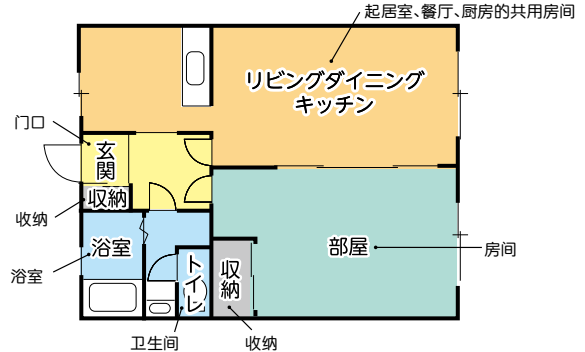
■ 1DK

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

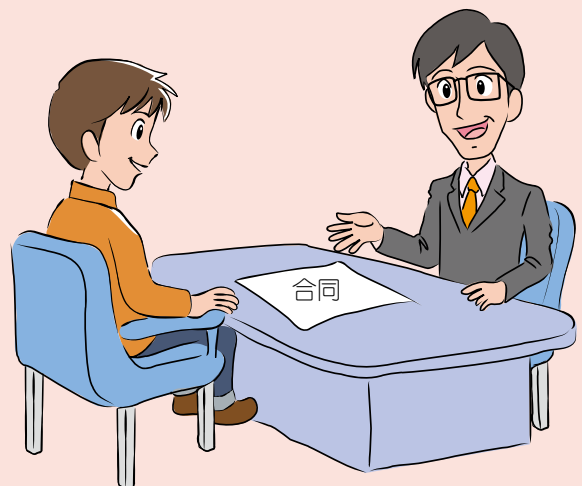
为预防万一发生火灾和漏水等情况，在租房子期间必须加入损害保险。因为发生火灾和漏水时，需要一大笔金钱用于赔偿房东和居民的损害。如果加入了保险则可以得到保险金。保险的种类有很多，请仔细确认赔偿内容后再加入。

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。

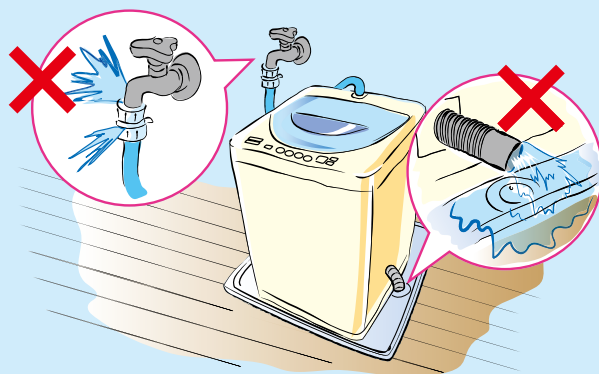
◎通信环境的确认和电话、网络的连接

通信环境因房间而异，须向管理负责人确认。根据电话线、光线路等接人的有无、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。

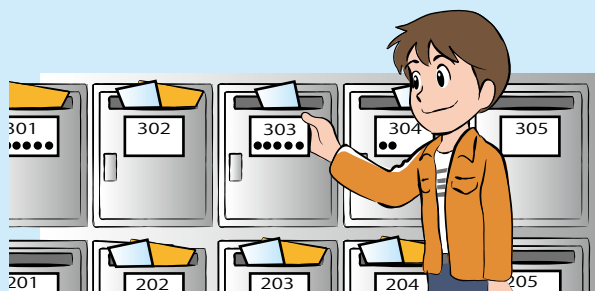


◎信件邮包

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

烹调时要把换气扇打开，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。

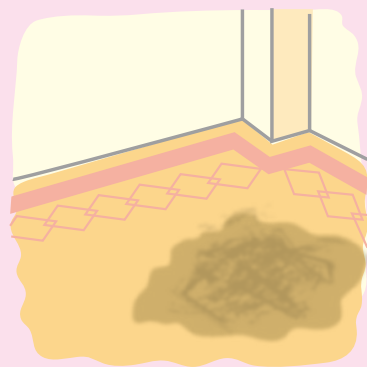
另外，在决定退房时期后，务必联系管理负责人。

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

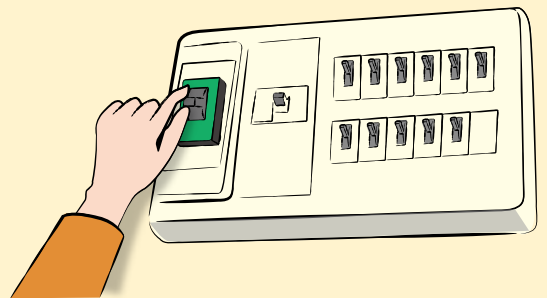
要立刻用充分浸湿的毛毯或毛巾盖上，如果还是无法灭火就要通知消防署（电话号码是119）并迅速退避。退避时，要大声通知附近居民发生了火灾。

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才打开开关，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

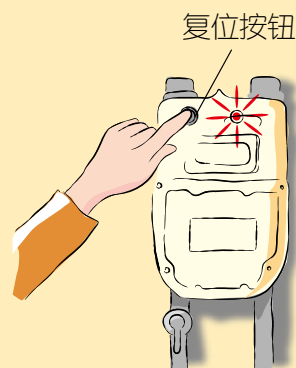
闻到煤气臭味时要打开门窗通风，关闭煤气表上的总开关。为了防止爆炸，严禁使用火，也不要打开换气扇和电灯，要联系煤气公司。

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。

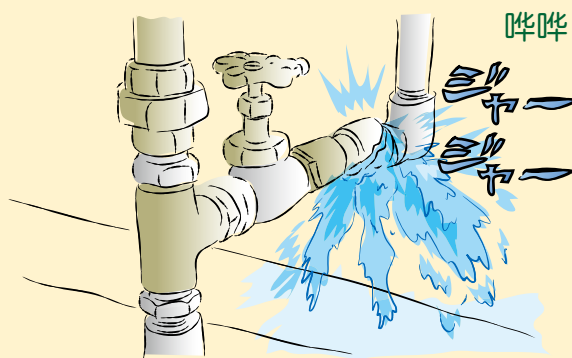


漏水

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

● 일본에서 생활을 시작하는 분에게

이 책자는 귀하가 일본에서 집을 구하거나 입주 및 퇴거할 때 참조하는 가이드북입니다.

‘집을 구하는 순서’, ‘계약’, ‘세입자 규칙’, ‘퇴거시 수속’, ‘비상사태 및 재해 대비’ 등에 대해 소개합니다.

특히 ‘부동산 용어’ 나 ‘세입자 규칙’ 에 대해서는 자국과 차이가 있을 수 있으니 이 가이드북을 참조하여 제대로 이해한 후, 살 집을 찾아보시기 바랍니다.

일본에서 꿈이 가득한 보람있는 생활을 보내시길 진심으로 응원하겠습니다.

공익사단법인 전국 택지건물거래업협회 연합회
공익사단법인 전국 택지건물거래업보증협회



목 차 와 수 록 내 용

일본어	● 집을 구하는 순서	2
영어	● 살 곳을 찾기 전에 (집 구하기 체크리스트)	4
중국어	① 부동산업체 방문	5
한글	② 계약하기	6
베트남어	③ 입주하기	7
	④ 세입자 규칙	8
	⑤ 계약이 끝날 때	11
	⑥ 비상사태 및 재해 대비	12
	● 부동산 용어 설명	15
	● 유용한 정보, 기타	16

● 집을 구하는 순서

일본에서 집을 구하려고 할 때 한국과 다른 업무관행도 많을 것입니다.

먼저, 이 페이지에서는 일본에서 집 구하기부터 입주·퇴거시까지의 순서를 정리했습니다. 자세한 내용은 참조 페이지를 확인하세요.

살 곳을 찾기 전에

— 집 구하기 체크리스트

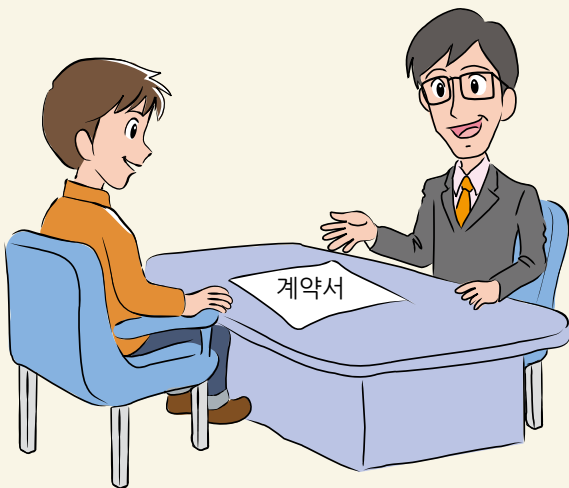
p.4



① 부동산업체 방문

- 희망하는 조건이 정리되면, 부동산업체에 가서 상담해 보자
- 희망하는 조건을 말하고, 마음에 드는 집이 있으면 사전 답사한다

p.5



② 계약하기

- 계약 준비
- 계약하기

p.6

③ 입주하기

- 입주시 실내확인
- 전기·가스·수도 신청
- 세탁기 설치 등

p.7



④ 세입자 규칙

- 집세 · 공익비(관리비) 지급
- 집을 사용할 때의 규칙
- 생활규칙 등

p.8

⑤ 계약이 끝날 때

- 계약종료 시 주의사항
- 원상복구
- 전기 · 가스 · 수도 해약 등

p.11



⑥ 비상사태 및 재해 대비

- 지진
- 화재
- 정전, 가스 누출, 누수 등

p.12



부동산용어 설명

p.15

유용한 정보

p.16

● 살 곳을 찾기 전에

- 먼저, 아래의 체크리스트를 참고하시어 귀하의 희망 조건을 정리해 봅시다.
- 귀하가 학생이라면 학교에 상담해 보는 것도 좋습니다.
- 희망 조건이 정리되면 우선순위를 정해 보세요. 본인이 중요하게 여기는 것이 ‘집세’ 인지 아니면 ‘역과의 거리’ 인지를 생각해 봅시다. 이는 향후 집을 구하는 데 매우 중요한 사항이므로 잘 생각해서 정리해 두세요.
- 일본어를 모르는 분은 일본어를 잘하는 친구에게 상담해 보세요.

— 집 구하기 체크리스트 —

직업	<input type="checkbox"/> 학생 · <input type="checkbox"/> 회사원 · <input type="checkbox"/> 자영업 · <input type="checkbox"/> 그 외 ()
일본어 회화력	<input type="checkbox"/> 가능 · <input type="checkbox"/> 일상회화 정도 · <input type="checkbox"/> 못함 · <input type="checkbox"/> 일본어를 잘하는 친구가 있음
일본어 독해력	<input type="checkbox"/> 읽을 수 있음 · <input type="checkbox"/> 히라가나 정도 · <input type="checkbox"/> 읽지 못함
①희망하는 집세	() 엔 ~ () 엔
②입주 희망일	() 년 () 월 () 일 즈음
③통근·통학시간	() 역에서 () 분 이내
④희망하는 지역	() 역 근처 · 역에서 도보 () 분 이내
⑤건물 종류	<input type="checkbox"/> 집합주택 · <input type="checkbox"/> 단독주택
⑥방 구조 (p.5참조)	<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"/> 그 외 ()
⑦집 층수	<input type="checkbox"/> 1층이라도 가능 · <input type="checkbox"/> 2층 이상 () 층
⑧욕조·샤워	<input type="checkbox"/> 있음 · <input type="checkbox"/> 없음 · <input type="checkbox"/> 욕조 없이 샤워시설이 있으면 가능
⑨화장실	<input type="checkbox"/> 양변기 · <input type="checkbox"/> 좌식 변기라도 가능
⑩에어컨	<input type="checkbox"/> 있음 · <input type="checkbox"/> 없음
⑪주차장	<input type="checkbox"/> 있음 · <input type="checkbox"/> 없음
⑫자전거보관소	<input type="checkbox"/> 있음 · <input type="checkbox"/> 없음
⑬기타	애완동물 <input type="checkbox"/> 가능· <input type="checkbox"/> 불가 · 악기연주 <input type="checkbox"/> 가능· <input type="checkbox"/> 불가

최우선 순위를 정하자 !

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

1 부동산업체 방문

희망 조건이 정리되면 부동산업체를 방문하여 집을 찾아보세요. 일본어가 능숙하지 않으면 일본어를 잘하는 친구와 함께 방문하면 안심할 수 있습니다. 집 구하기 체크리스트를 참고로 상담해 주세요.

희망 조건에 맞는 집을 찾았으면 부동산업체 직원의 입회하에 사전답사를 가 보세요.

사전답사 포인트

- 방 구조 (부엌의 넓이, 방의 개수 등)
- 주변환경 (교통기관, 슈퍼, 편의점, 병원은 근처에 있는지 등)
- 구조 (목조, 철골, 철근 콘크리트, 철골·철근 콘크리트 등)
- 일조량 (방향, 일조시간 등)
- 수납공간 (넓이, 사용하기 편리함 등)
- 실내외 설비 (세탁기, 에어컨, 가구 등의 설치장소가 있는지 등)
- 휴대전화의 전파상황 (실내에서 휴대전화가 서비스 가능 지역인지 확인 등)

평면도 보는 방법

숫자 : 독립된 방의 개수

R : 방

K : 주방

D : 식당

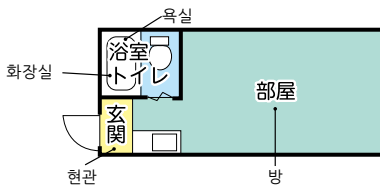
L : 거실

DK : 식당/주방

LDK : 거실, 식당/주방

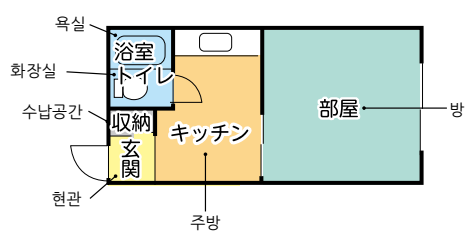
■ 1R

방과 주방이 분리되어있지 않은 타입



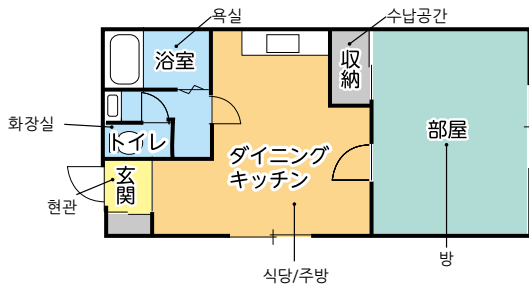
■ 1K

방과 주방이 분리된 타입



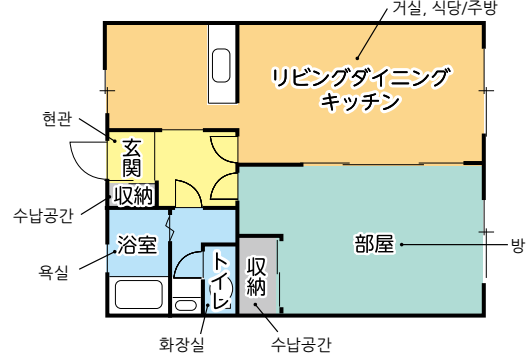
■ 1DK

방과 식당/주방이 분리된 타입



■ 1LDK

방과 거실, 식당/주방이 분리된 타입



2 계약하기

붉은색 밑줄의 굵은 글씨는 p.15 '부동산 용어 설명' 부분을 참조하세요.

계약 준비

집이 정해지면 '입주신청서' 를 부동산업체에 제출합니다.

집주인의 승낙을 받으면 계약할 준비를 합니다. 계약 담당자에게 계약 시 필요한 서류(주민표, 재류카드, 여권, 소득증명서, 재학증명서 등)를 확인하고 준비하세요. 또, 계약할 때는 처음 한 달 치 집세와 공익비(관리비), 보증금, 사례금, 중개수수료, 손해보험료(아래 참조) 등이 필요합니다. 계약할 때 어느 정도의 돈을 마련해야 하는지에 대해서도 계약 담당자에게 반드시 확인해 둡시다.

임대차 계약은 일반적으로 친척이나 친구가 '연대보증인' 이 됩니다. 본인이 학생이고 보증인을 못 찾을 경우에는 학교 측과 상담해 보세요. 학교가 공익재단법인 일본국제교육지원협회(P.16 참조) 유학생주택종합보상제도를 이용하고 있으면, 연대보증인이 되어 주는 경우도 있습니다. 또, 최근에는 '연대보증인' 이 아닌 '집세채무보증제도' 를 이용하는 사례도 많습니다.

손해보험에 대해서

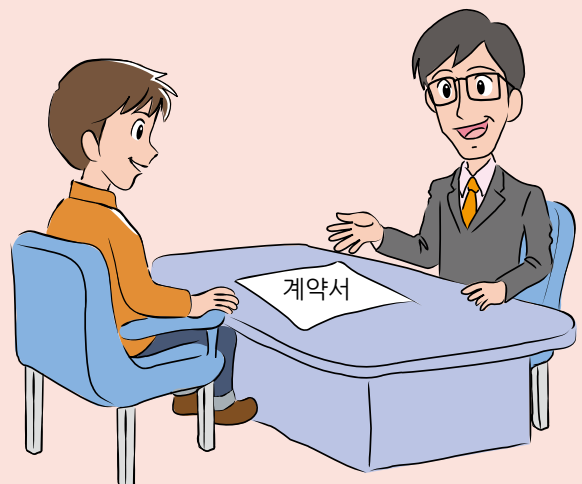
예상치 못한 화재나 누수에 대비하여 집을 사용하는 동안에는 손해보험에 가입해야 합니다. 화재나 누수 등이 발생하면, 집주인과 이웃주민에게 손해배상을 해야 하므로 많은 돈이 듭니다. 보험에 가입되어 있으면 보험금을 받을 수 있습니다. 다양한 보험이 있으니 보상내용을 잘 확인하고 가입합니다.

계약하기

계약할 때는 부동산업체의 계약 담당자로부터 중요사항 설명을 들어야 하기 때문에, 일본어를 잘하는 친구와 함께 가서 모르는 사항은 확인하도록 합니다.

계약서는 2부 작성합니다. 내용을 잘 확인하고 이해했으면, 계약서에 서명을 합니다. 인감도장이 있는 분은 계약서에 도장도 찍습니다.

또한 입주하고 난 뒤 곤란한 일이 있을 때 연락하게 될 관리 담당자를 확인해 두세요.(계약을 담당하는 부동산업체와 다른 경우도 있습니다).



3 입주하기

입주시 실내확인

계약을 하면, 이사하기 전에 먼저 관리 담당자와 실내상태를 확인합니다. 벽과 바닥 등의 흠집이나 얼룩, 방의 기존 설비와 시설 등이 정상적으로 작동하는지 제대로 확인하는 것이 중요합니다.

◎전기·가스·수도 신청

입주 전에 신청이 필요한 경우가 있습니다. 거주할 지역의 전력회사·가스회사·수도부서 등의 연락처를 관리 담당자에게 확인합니다.

가스를 개통할 때에는 본인의 입회가 필요합니다. 사전에 가스회사에 연락하고 입주하는 날에 가스 밸브가 개통될 수 있도록 부탁하는 것이 좋습니다. 그 시기에 맞춰 가스 기구 등의 설치도 함께 부탁하는 것이 안전합니다.

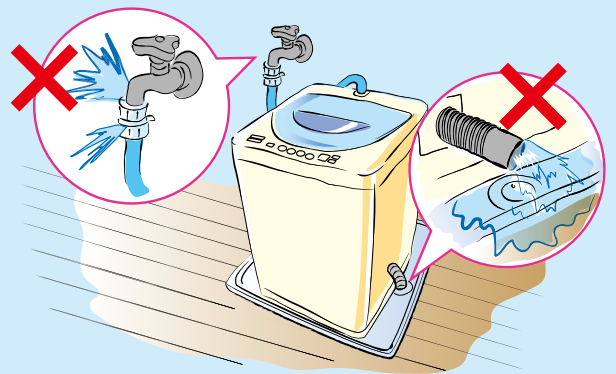
◎통신환경의 확인과 전화·인터넷 접속

통신환경은 집에 따라 다르므로 관리 담당자에게 확인합니다. 전화선이나 광케이블 등이 깔려있는지 여부와 종류, 전화와 인터넷 연결방법은 통신 회사에 따라 차이가 있으므로 주의하세요.

◎세탁기 설치

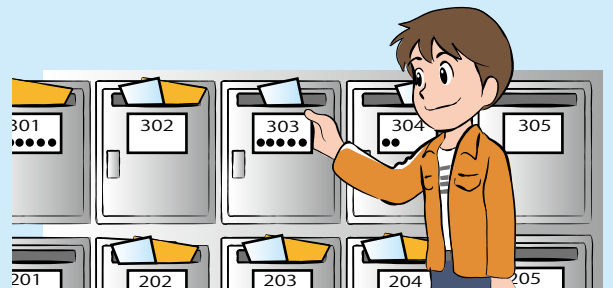
세탁기는 상당히 무겁고, 호스로 배수되므로 누수 등이 발생하면 큰 문제가 발생합니다. 본인이 직접 설치할 때는 수도꼭지나 배수구에 정확히 맞춰서 설치해 주세요.

정해진 장소에 올바르게 설치합니다.



◎우편물

집 앞이나 현관에 있는 개별 우편함에 이름을 적은 카드 등을 붙여주세요.



◎신발금지

현관에서 신발을 벗고, 집 안으로 들어갑니다.

◎생필품 준비하기

가구·커튼 등의 비품은 원칙적으로 갖춰져 있지 않습니다.

생활에 필요한 가구나 가전, 침구, 주방용품, 욕실용품 등은 입주자가 준비합니다.



4 세입자 규칙

입주시 유의점

입주시 특히 조심해야 할 것은 다음과 같습니다. 계약서에 적혀 있는 내용을 확인하고 모르는 것은 미리 관리 담당자에게 물어봅시다.

① 집세·공익비(관리비) 지급

집세와 공익비(관리비)는 계약 시 정한 금액과 방법(지정한 은행계좌에 입금하는 방법과 직접 집주인에게 지급하는 방법 등)으로 정해진 기한내에 납부해 주세요. 집세가 연체되면, 관리 담당자에게 독촉받거나 계약이 해지될 수도 있습니다.

② 거주자 규칙 준수

임대한 집과 기존 설비시설의 사용방법에는 정해진 규칙이 있습니다. 규칙을 지키지 않거나 설비시설이 파손되었을 때에는 그 수리비용을 지급해야 합니다. 또한 계약이 해지될 수도 있습니다. 계약서나 **입주안내책자** 등에 적혀 있는 규칙을 확인해 주세요.

③ 생활규칙 준수

생활습관의 차이에 따른 냄새 또는 생활소음 등 이웃에게 민폐가 되지 않도록 조심합니다. 또한 쓰레기 분리수거 및 폐기장소, 자전거를 세우는 장소 등에 관한 규칙도 있습니다. 계약 및 입주안내책자 등에 적혀 있는 규칙을 확인하고 주위 사람들과 분쟁이 생기지 않도록 조심합니다.

• 생활소음 주의

생활소음은 분쟁의 원인이 됩니다. 되도록 오후 10시부터 오전 8시 사이에는 큰 소리가 나지 않도록 주의합니다.



• 쓰레기 배출방법

쓰레기를 배출하는 방법은 거주하는 지역(시, 구, 정, 촌)마다 정해져 있습니다. 쓰레기 종류에 따라 수거일이 나 시간, 수거 방법이 정해져 있으니 입주시 반드시 확인하세요.

쓰레기 배출규칙을 지키지 않으면 수거해 가지 않아 분쟁의 원인이 되기도 합니다.



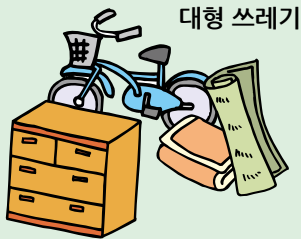
일반 쓰레기



타지 않는 쓰레기



재활용 쓰레기



대형 쓰레기



가전제품 재활용 대상품

※위의 쓰레기 분류는 기본 예시입니다.

• 주방

요리할 때는 환풍기를 돌려 실내에 냄새가 배지 않도록 주의하세요. 특히 기름요리는 싱크대와 벽에 기름때가 묻기 쉬우니 주의하세요.

싱크대의 배수구로 기름이나 음식물 쓰레기를 직접 버려서는 안 됩니다. 배수구가 막혀 물이 내려가지 않게 되면 누수 및 악취의 원인이 됩니다.

• 욕실(샤워) · 화장실

욕실은 곰팡이가 생기기 쉬운 곳이니 자주 환기하고 청소해 주세요.

화장실도 항상 청소하여 깨끗하게 사용합시다. 또 변기에는 화장지만 버려주세요. 다른 이물질을 버리면 배수구가 막혀 물이 내려가지 않아 변기 물이 넘쳐 누수 및 악취의 원인이 됩니다.



• 복도 · 계단(공용장소)

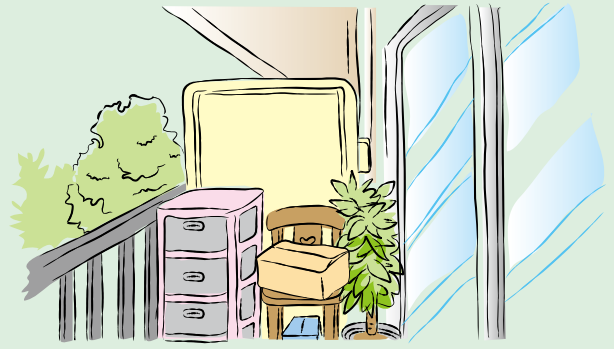
임대한 방 이외의 복도나 계단은 모두 함께 사용하는 공용장소입니다. 지진이나 화재발생 등의 긴급시에는 피난 통로로 이용되므로 개인용품이나 쓰레기 등을 두지 맙시다.

또 복도 등에서 이웃주민과 마주치면 인사를 합시다.



• 베란다

베란다는 비상시 탈출이나 대피용으로 사용됩니다.
옆집 베란다와의 칸막이 앞에 물건을 두지 마세요.



• 흡연

흡연이 불가한 방을 제외하면 흡연은 기본적으로 가능하지만 벽, 천장 등에 담배 그을림이 묻어 별도의 청소비용이 청구될 수 있으니 주의하세요.

또한 공용장소(복도, 계단 등)에서는 금연입니다. 담뱃불 뒤풀리도 각별히 신경 써주세요.

• 주차장 · 자전거보관소

자동차를 소유한 경우 반드시 주차장을 대여하여 이용해야 합니다. 노상주차는 금하고 있습니다. 대부분의 주차장은 유료입니다. 비어 있는 경우에도 본인이 대여한 주차 공간 이외의 다른 곳에는 주차하면 안 됩니다. 또, 오토바이나 자전거는 자전거보관소 등의 정해진 장소에 정렬해서 세워둡니다.

④ 계약상에 없는 동거인의 거주는 금합니다

입주한 집에 마음대로 친구와 함께 살 수 없습니다. 계약상 '금지' 되어 있는 경우도 있습니다. 일단은 관리 담당자에게 문의하세요.

⑤ 애완동물에 대하여

동물의 종류에 따라 다르지만, 애완동물의 사육은 원칙적으로 금지되어 있기 때문에 관리 담당자에게 확인해 둡시다. 기를 경우에도 동물의 종류와 크기, 공용장소 등에서 동반할 때의 규칙이 정해져 있는 경우가 많으니 주의하세요.

⑥ 이웃들과 분쟁이 발생했을 경우의 대응책

옆집에서 들려오는 소음 등으로 곤란할 때는 관리 담당자에게 문의하세요. 또 분쟁이 생겼을 때는 직접 당사자와 이야기하지 말고 관리 담당자에게 연락하여 해결하도록 하세요.

⑦ 집을 장기간 비울 때의 절차

일시귀국할 때나 장기간 집을 비울 때는 미리 관리 담당자에게 연락해 주세요. 연락 없이 집을 비웠을 때 예상치 못한 일이 발생할 경우 큰 문제가 됩니다.

⑧ 계약기간 중에 이사하고 싶을 경우

지금 살고 있는 집의 임대차 계약을 끝내고 다른 곳으로 이사하고 싶을 때는, 미리 관리 담당자에게 연락하여 수속절차를 밟아주세요. (늦어도 이사하기 '1개월 전에' 연락하도록 정해져 있는 경우가 일반적입니다)

5 계약이 끝날 때

계약이 끝날 때의 유의점

임대차 계약이 끝날 때 특히 주의해야 할 점은 다음과 같습니다. 계약서에 적혀 있는 내용을 확인하고 모르는 것은 미리 관리 담당자에게 물어봅시다.

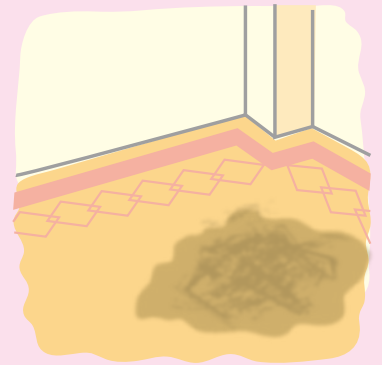
또 퇴거 시기가 정해지면 반드시 관리 담당자에게 연락해 주세요.

① 퇴거할 때(실내확인과 원상복구)

자신이 구입한 가구나 가전제품 등을 방에 두고 가서는 안 됩니다. 새로 이사할 곳으로 옮기거나 처분해야 합니다.

퇴거할 때에는 관리 담당자와 함께 방 상태를 확인합니다. 흙집이나 얼룩 등을 확인하고 왜 그렇게 되었는지 그 이유를 설명해 주세요.

또 퇴거할 때에는 원상복구 상태로 돌려드립니다. 원상복구 공사는 집주인이 하는 것이지만, 그 비용은 세입자였던 본인이 지급해야 합니다. 일반적으로 보증금에서 그 비용을 차감하며, 보증금이 부족하면 별도의 금액을 청구받습니다. 원상복구와 관련된 질문사항이 있으면 관리 담당자에게 문의하세요.



② 계약을 갱신할 때

계약기간이 끝나도 계속 그 집에 살고 싶은 경우에는 계약을 갱신합니다. 일반적으로 관리 담당자가 갱신 여부에 대해 연락이 오면 그때 수속 절차를 확인하면 됩니다. 또 계약갱신 시 돈을 지급해야 할 경우가 있으니 정해진 기일까지 지급하세요. (이를 '갱신수수료'라고 합니다)

또 임대차 계약에는 갱신할 수 없는 '정기임차계약' 이라는 것이 있습니다. 정기임차계약의 경우, 계속해서 그 집에 살고 싶을 때는 새로 계약할 필요가 있습니다.

③ 전기·가스·수도 해약

이사하기 1주일 전까지 각 지역의 전력회사·가스회사·수도부서로 해약한다고 연락하고, 그날까지 사용한 요금을 정산합니다.

④ 전화·인터넷 이전 절차

가입한 전화 회사와 인터넷업체에 주소 이전 등에 대해 연락합니다.

⑤ 퇴거·열쇠반납

퇴거할 때는 열쇠를 반납합니다.

6 비상사태 및 재해 대비

지 진

①방재지도 및 피난경로 확보

- 거주하고 있는 지자체에서 작성하고 있는 정보지·방재지도 등을 입수하여 거주지 근처의 1차 피난장소 등을 파악해 둡시다.
- 피난장소로 가기 위한 도로지도(피난경로) 등을 거주하고 있는 지자체에서 작성하여 배부하는 경우도 있으니 챙겨두면 든든합니다.

②비상시를 대비하여 준비해 두기

- 양손이 자유로울 수 있는 배낭에 필요한 것들을 넣고 언제든지 꺼낼 수 있도록 비치해 둡시다.

비상용품의 예

[비상용 배낭은 남자 15kg 이하, 여자 10kg 이하를 기준으로 꾸린다]



- 음료수
- 비상식량
- 귀중품 (예금통장, 도장, 현금, 건강보험증, 여권, 재류카드 등)
- 구급용품, 상비약
- 헬멧, 방재두건
- 마스크
- 목장갑
- 손전등
- 옷, 속옷
- 담요, 타올
- 우비용품 (겸 방한용품)
- 휴대용 라디오, 예비용 건전지
- 휴대전화 충전기
- 일회용 손난로
- 성냥, 라이터
- 티슈, 물티슈
- 세면도구
- 휴대용 화장실
- 가족, 친척, 친구의 연락처

③지진이 났을 때

큰 흔들림을 감지하면 함부로 밖으로 나오는 것은 위험합니다. 상황을 보고 판단합니다.

우선 신변의 안전을 확보합니다. 튼튼한 책상이나 테이블 아래로 몸을 숨기고 낙하물로부터 머리를 보호합니다. 흔들림이 진정되면, 주방 등 화재의 원인이 될 수 있는 곳을 확인합니다.

TV나 라디오, 인터넷 등에서 재해정보를 확인하고 침착하게 행동하는 것이 중요합니다.



④재해시 안부확인 · 정보수집

재해시에는 전화가 혼선되어 전화연결이 안 되는 경우가 많습니다. 평소에 안부를 확인하는 방법 등을 확인해 둡시다.

• 재해용 메시지 다이얼

전화번호 '171'에 전화를 걸면 메시지를 녹음할 수 있어 자신의 전화 번호를 알고 있는 가족 등이 메시지를 재생할 수 있습니다. (일본 전용)

• 재해용 메시지 게시판

휴대전화나 PHS에서 인터넷을 사용하여 문자정보를 등록하고 자신의 전화 번호를 알고 있는 가족 등이 정보를 열람할 수 있습니다.

• 기타

재해시에는 소셜 네트워크 서비스(SNS)가 정보전달의 수단으로 널리 활용됩니다. 또 스마트폰이나 휴대전화의 원세그* 기능에서 TV 방송을 볼 수도 있고 정보수집도 가능합니다. 귀하의 생활범위 내에서 수신되는 것을 확인해 둡시다.

(*: 휴대전화, 카 내비게이션, 노트북 등 이동기기용 지상 디지털 TV방송)



화 재

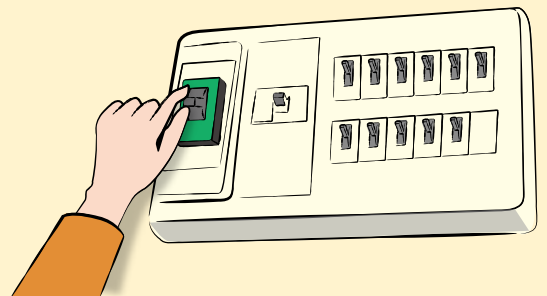
재빨리 물을 듬뿍 적신 담요나 수건으로 덮고, 그래도 불이 꺼지지 않으면 소방서(전화번호 119)에 통보하고 신속하게 대피합니다. 대피시에는 인근 주민에게 화재임을 큰소리로 알립니다.

또 문과 창문을 달아두면 피해가 확산되는 것을 막을 수 있습니다.



정 전

정전이 되면 인근 일대인지 본인의 집만인지를 확인합니다. 본인의 집만 정전된 것이라면 차단기나 누전차단기가 내려갔는지 확인합니다. 차단기가 내려간 경우는, 사용 중인 전자제품의 플러그를 뽑 후 다시 스위치를 올려 보고, 바로 내려간다면 누전 가능성이 있으니 관리 담당자에게 문의하세요.



가스 누출

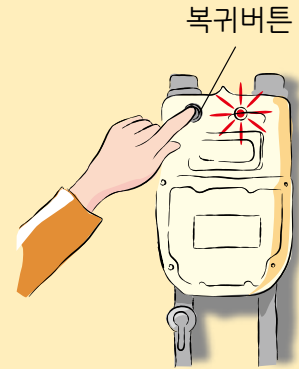
가스 냄새가 나면 창문과 문을 열어 환기하고 가스계량기 밸브를 닫습니다. 폭발을 방지하기 위해 불 사용은 자제하고, 환풍기나 조명도 켜지 말고 바로 가스회사로 연락하세요.

평소에 가스 밸브의 개폐상태를 확인하고, 가스고무관이 오래된 것은 아닌지도 확인해 두세요. 가스기구에 이상이 있으면 즉시 가스회사로 연락하세요.

가스가 안 나올 경우

가스가 새는 것은 아니지만, 지진과 같은 큰 흔들림으로 가스기기가 점화(사용)되지 않는 경우도 있습니다.

옥외나 현관 옆, 공용복도에 있는 두꺼비집 안에 있는 가스계량기 복귀버튼을 누르면 복구될 수도 있습니다.

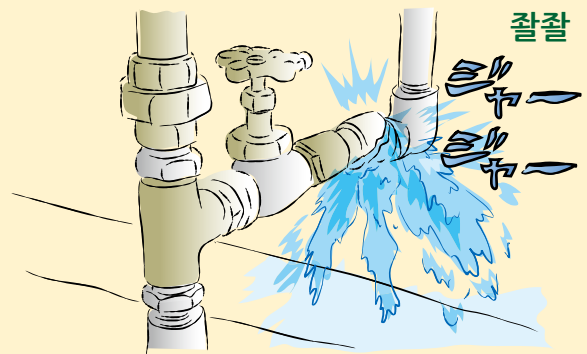


누수

즉시 물을 잠그고 흘러 넘친 물을 닦습니다. 바닥까지 물이 샌 경우는 곧장 아래층 세입자에게 연락합니다. 일반적으로 많은 누수의 원인은 세탁기 배수문제나 창문을 닫지 않아 들어온 빗물 때문입니다. 세탁기의 배수가 원활한지 평소에 체크해 둡시다.

동결로 인한 수도관 파열

추운 지역에서는 겨울에 수도관이 동결되어 파열되는 경우도 있습니다. 예방책 등을 미리 관리 담당자에게 문의하세요.



열쇠분실

열쇠를 분실하면 도난의 피해로 이어질 우려가 있습니다.

열쇠를 분실한 경우는 즉시 관리 담당자에게 연락하여 상담하세요. 상황에 따라 대응이 다르겠지만, 업무시간 내에는 열쇠 대여·교환 등이 가능합니다.


도난

빈집털이 피해를 당하면 즉시 경찰(전화번호 110)에 신고합니다. 통장이나 카드 등을 도난당한 경우는 즉시 금융기관에 연락하여 사용중지 절차를 밟아주세요.

문단속을 철저히 하는 것이 중요합니다. 아주 잠깐 외출할 경우에도 반드시 문을 잠급시다.

● 부동산 용어 설명

① 부동산업체(후도산팅)

부동산 전문가로 집과 같은 임대차 계약 등의 업무를 돕고 담당하도록 인정받은 업체. 정식 명칭은 ‘택지건물거래업자’입니다. 하토(비둘기) 마크 가 붙어 있는 부동산 업체는 택건협회(宅建協會)와 전택보증(全宅保證) 회원입니다. (전체 부동산업체의 약 80%가 가입)

② 집세(야칭)

집을 빌려 매달 집주인에게 지급하는 돈을 말함. 일본에서 집세는 매월 선불로 지급하는 것이 일반적입니다.

③ 공익비(교에키히) · 관리비(간리히)

집세와는 별도로 건물의 현관이나 계단, 복도 등 다른 세입자와 함께 사용하는 부분의 유지·관리를 위한 비용. 일반적으로 집세와 함께 매달 지급합니다.

④ 보증금(시키킹)

세입자가 집세 등을 지급할 수 없는 만일의 경우를 대비해서 맡기는 돈. 보증금은 계약이 끝날 때 반환받을 수 있지만, 세입자가 집세 등을 지급하지 않았을 때는 그 금액만큼 차감됩니다. 또 계약상 미리 일정 금액을 공제하고 반환한다는 규정이 있는 경우도 있습니다.

⑤ 사례금(레이킹)

계약서의 규정에 따라 보증금 외에 계약시 집주인에게 지급하는 돈. 보증금과 달리 계약이 끝나도 반환받을 수 없습니다.

⑥ 연대보증인(렌타이호쇼닌)

세입자가 집세 등을 지급하지 않을 경우, 집주인에게 세입자를 대신해서 지급하는 사람. 만약 연대보증인이 집세 등을 지급한 경우, 세입자는 연대보증인에게 그 빚을 갚아야 합니다. 세입자가 돈을 갚지 않으면 연대 보증인이 손해를 입게 됩니다.

⑦ 집세채무보증제도(야칭사이무호쇼세이도)

세입자가 집세 등을 지급하지 않을 경우, 전문회사가 세입자를 대신하여 집주인에게 지급하는 제도. 임대차 계약시 집세채무보증제도를 실시하고 있는 업체들과도 보증을 위한 계약을 체결하고 보증금을 지급합니다. 회사가 체납된 집세 등을 지급한 경우, 세입자는 그 빚을 회사에 갚아야 합니다.

⑧ 중요사항설명(주요지고세츠메이)

부동산 계약전문 담당자(정식명칭은 ‘택지건물거래사’)가 세입자에게 방의 구조나 계약조건 등에 대해 서류를 건네면서 설명하는 것.

⑨ 입주안내책자(뉴코노시오리)

임대한 집이나 시설의 사용방법 등이 적혀 있는 책자. 계약시 계약서와는 별도로 관리 담당자에게 받는 경우가 있습니다.

⑩ 공용장소(교요부분)

입주자가 함께 사용하는 현관, 복도, 계단, 엘리베이터 등.

⑪ 원상복구(겐조카이후쿠)

계약이 끝나 집을 나갈 때는 거주하는 동안 고의로 또는 부주의로 인해 생긴 흠집이나 얼룩 등을 청소하고 계약규정에 따라 수리하는 것.

⑫ 갱신(고신)

계약기간이 끝났을 때 새로 계약서를 작성하는 것이 아니라 정해진 절차에 따라 그대로 임대차 계약을 유지하는 것.

⑬ 정기임차계약(데이키샤쿠야케이야쿠)

계약기간이 끝나면 갱신 없이 계약이 종료되는 것. 세입자가 계속 살고 싶을 경우에는 다시 계약할 필요가 있음.

● 유용한 정보

① 일반재단법인 지자체국제화협회 <http://www.clair.or.jp/tagengo/>

[다국어 생활정보 홈페이지]

일본어, 영어, 독일어, 중국어, 한국어, 프랑스어, 스페인어, 포르투갈어, 타갈로그어, 베트남어, 인도네시아어, 태국어, 러시아어 및 외국인이 알기 쉬운 일본어로 집을 빌릴 때 필요한 정보를 제공하고 있습니다.

② 공익재단법인 일본국제교육지원협회 <http://www.jees.or.jp/crifs/index.htm>

[유학생주택종합보상]

연대보증인이 학교인 경우, 그 학교와 유학생을 지원하는 제도입니다.

전화 : 03-5454-5275

귀하의 생활에 유용한 연락장

● 긴급연락처

긴급연락처		전화번호
관리업자(관리 담당자)		
수 도		
가 스		
전 기		
주민센터		
병 원		
은 행		

● 가족·친척·친구 등의 연락처

이 름	근무지·학교	전화번호

● 각 지역의 광역피난장소

● Gửi đến các bạn, những người sẽ bắt đầu cuộc sống tại Nhật Bản

Cuốn sách nhỏ này là sách hướng dẫn khi các bạn sống ở phòng đi thuê tại Nhật Bản.

Trong đây, những thứ như: “Quy trình tìm phòng”, “Hợp đồng”, “Quy tắc khi đang sống trong phòng”, “Những thủ tục khi ra khỏi phòng”, “Chuẩn bị cho tai họa khẩn cấp”, v.v... được ghi lại.

Đặc biệt, liên quan đến “Từ ngữ chuyên dụng trong bất động sản”, “Quy tắc khi đang sống trong phòng”, vì có những điểm khác biệt với đất nước các bạn nên hãy đọc kỹ cuốn sách hướng dẫn này, hiểu đúng và bắt đầu việc tìm phòng.

Từ tận trái tim, chúng tôi sẽ hỗ trợ để các bạn có một cuộc sống đầy đủ, có mơ ước.

Tổ chức công ích xã hội (Hội liên hiệp kinh doanh nhà đất toàn quốc)

Tổ chức công ích xã hội (Hiệp hội bảo hiểm kinh doanh nhà đất toàn quốc)



Mục lục và nội dung

Tiếng Nhật

Tiếng Anh

Tiếng Trung

Tiếng Hàn

Tiếng Việt

● Quy trình tìm phòng	2
● Trước khi tìm nhà (danh sách cần kiểm tra khi tìm phòng)	4
① Đi đến phòng giao dịch bất động sản	5
② Ký hợp đồng	6
③ Chuyển vào	7
④ Quy tắc khi đang sống trong phòng	8
⑤ Khi hết hợp đồng	11
⑥ Chuẩn bị cho tai họa, trường hợp khẩn cấp	12
● Giải thích từ ngữ chuyên dụng trong bất động sản	15
● Thông tin hữu ích, những thông tin khác	16

● Quy trình tìm phòng

Trong việc tìm phòng tại Nhật Bản, chúng tôi nghĩ rằng sẽ có nhiều thói quen giao dịch khác với đất nước của bạn.

Đầu tiên, trong trang này sẽ tổng hợp quy trình từ khi tìm phòng cho đến khi chuyển vào, ra khỏi phòng tại Nhật Bản. Thông tin chi tiết xin hãy xem ở những trang tương ứng.

Trước khi tìm nhà (phòng)

– Danh sách cần kiểm tra khi tìm phòng **p.4**

1 Đi đến phòng giao dịch bất động sản:

- Khi đã sắp xếp được những điều kiện mong muốn, hãy nói chuyện với phòng giao dịch bất động sản.
- Nói chuyện về điều kiện mong muốn, sau khi tìm được phòng thì đi xem trước

p.5



2 Ký hợp đồng:

- Chuẩn bị hợp đồng
- Ký hợp đồng

p.6



3 Chuyển vào:

- Kiểm tra bên trong phòng
- Đăng ký điện, ga, nước máy
- Lắp đặt máy giặt, v.v...

p.7



4 Quy tắc khi đang sống trong phòng:

- Trả tiền thuê phòng, tiền công ích
- Quy tắc sử dụng phòng
- Quy tắc trong sinh hoạt, v.v...

p.8

5 Khi hết hợp đồng:

- Những điều cần chú ý khi kết thúc hợp đồng
- Khôi phục lại trạng thái ban đầu
- Cắt hợp đồng điện, ga, nước máy, v.v...

p.11



6 Chuẩn bị cho tai họa, trường hợp khẩn cấp:

- Động đất
- Hỏa hoạn
- Mất điện, rò rỉ ga, rò rỉ nước, v.v...

p.12



Giải thích từ ngữ chuyên dụng trong bất động sản p.15

Thông tin hữu ích p.16

● Trước khi tìm nhà (phòng)

- Đầu tiên, hãy tham khảo danh sách dưới đây và thử sắp xếp những điều kiện mong muốn của bạn.
- Nếu là học sinh có thể nói chuyện với trường học.
- Khi đã sắp xếp được những điều kiện mong muốn hãy thử quyết định thứ tự ưu tiên. Điều quan trọng nhất là “tiền thuê phòng” phải không? Hay là “khoảng cách từ ga”? Việc sắp xếp này sẽ vô cùng quan trọng trong việc tìm phòng sau này. Hãy suy nghĩ cẩn thận để sắp xếp.
- Người không hiểu tiếng Nhật có thể hỏi bạn bè, hỏi người hiểu rõ tiếng Nhật.

— Danh sách cần kiểm tra khi tìm phòng —

Nghề nghiệp	<input type="checkbox"/> Học sinh · <input type="checkbox"/> Công nhân viên · <input type="checkbox"/> Tự kinh doanh · <input type="checkbox"/> Khác ()
Khả năng giao tiếp bằng tiếng Nhật	<input type="checkbox"/> Có thể · <input type="checkbox"/> Mức giao tiếp trong sinh hoạt bình thường · <input type="checkbox"/> Không thể · <input type="checkbox"/> Có bạn bè biết tiếng Nhật
Khả năng đọc hiểu tiếng Nhật	<input type="checkbox"/> Có thể đọc · <input type="checkbox"/> Có thể đọc Hiragana · <input type="checkbox"/> Không thể đọc
① Tiền thuê phòng mong muốn	() yen ~ () yen
② Ngày chuyển vào mong muốn	Khoảng ngày () tháng () năm ()
③ Thời gian đi làm, đi học	Trong vòng () phút từ ga ()
④ Khu vực mong muốn	Gần ga (), trong vòng () phút đi bộ từ ga
⑤ Kiểu nhà	<input type="checkbox"/> Chung cư · <input type="checkbox"/> Nhà riêng lẻ
⑥ Không gian nhà (xem p5)	<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"/> Khác ()
⑦ Số tầng của tòa nhà	<input type="checkbox"/> 1 tầng cũng được · <input type="checkbox"/> Từ 2 tầng trở lên, () tầng
⑧ Bồn tắm, vòi tắm hoa sen	<input type="checkbox"/> Có · <input type="checkbox"/> Không · <input type="checkbox"/> Nếu không có bồn tắm thì có vòi tắm hoa sen cũng được
⑨ Nhà vệ sinh	<input type="checkbox"/> Kiểu Tây · <input type="checkbox"/> Kiểu Nhật cũng được
⑩ Điều hòa	<input type="checkbox"/> Có · <input type="checkbox"/> Không
⑪ Bãi để xe ô tô	<input type="checkbox"/> Có · <input type="checkbox"/> Không
⑫ Bãi để xe đạp, xe máy	<input type="checkbox"/> Có · <input type="checkbox"/> Không
⑬ Khác	Thú cưng <input type="checkbox"/> Có thể · <input type="checkbox"/> Không thể Biểu diễn nhạc cụ <input type="checkbox"/> Có thể · <input type="checkbox"/> Không thể

Hãy quyết định thứ tự ưu tiên!

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

1

Đi đến phòng giao dịch bất động sản

Khi sắp xếp được điều kiện mong muốn, hãy đi đến phòng giao dịch bất động sản và nhờ tìm hộ phòng. Nếu bạn cảm thấy không yên tâm về tiếng Nhật, hãy đi cùng với bạn bè biết tiếng Nhật để yên tâm hơn. Hãy nói chuyện dựa trên danh sách cần kiểm tra khi tìm phòng.

Khi tìm được phòng trống gần với điều kiện mong muốn, hãy đi xem phòng trước cùng với sự có mặt của người đại diện phòng giao dịch bất động sản.

Những điểm cần lưu ý khi đi xem phòng trước:

- Không gian (độ rộng của bếp, số phòng, v.v...)
- Môi trường xung quanh (hệ thống giao thông, siêu thị, cửa hàng tiện lợi, bệnh viện có ở gần không? v.v...)
- Cấu tạo (gỗ, cốt thép, bê tông cốt thép, bê tông khung thép cốt thép, v.v...)
- Ánh sáng chiếu vào (phương hướng, thời gian mặt trời chiếu, v.v...)
- Không gian lưu trữ (độ rộng, độ tiện dụng, v.v...)
- Thiết bị bên trong, ngoài phòng (máy giặt, điều hòa, chỗ để lắp đặt đồ dùng gia đình có hay không? v.v...)
- Tình trạng thu sóng của điện thoại di động (khi ở trong phòng, điện thoại có bị mất sóng không? v.v...)

Cách xem bản đồ không gian phòng:

Chữ số : Số phòng riêng biệt

R : Phòng ở

K : Bếp

D : Phòng ăn

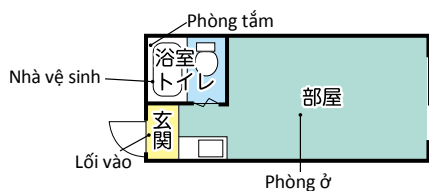
L : Phòng khách

DK : Phòng ăn và bếp

LDK : Phòng khách, phòng ăn và bếp

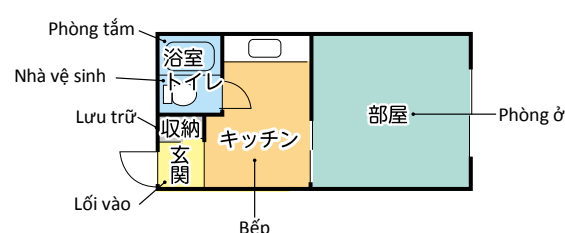
1R

Là hình thức mà phòng ở và bếp không được phân chia riêng.



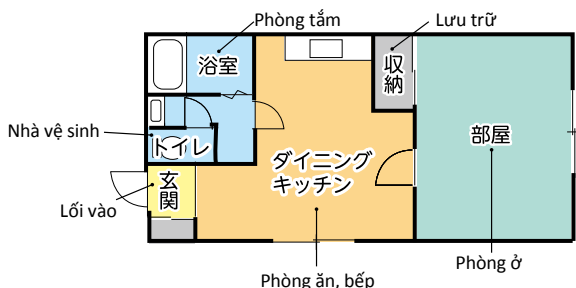
1K

Là hình thức mà phòng ở được phân chia riêng với bếp.



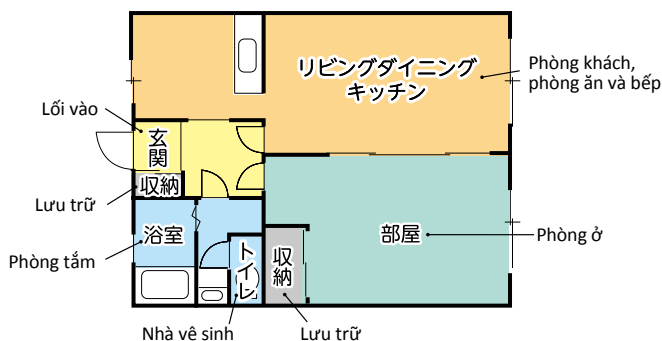
1DK

Là hình thức mà phòng ở được phân chia riêng với phòng ăn, bếp.



1LDK

Là hình thức mà phòng ở được phân chia riêng với phòng khách, phòng ăn và bếp.



2

Ký hợp đồng

Liên quan đến những chữ đỏ được gạch chân và in đậm, xin hãy xem phần “Giải thích về từ ngữ chuyên dụng cho bất động sản” tại p.15.

Chuẩn bị cho hợp đồng

Khi quyết định được phòng, hãy nộp “Đơn xin vào nhà” cho **phòng giao dịch bất động sản**.

Khi có sự đồng ý của chủ cho thuê, hãy chuẩn bị cho hợp đồng. Hãy xác nhận với người phụ trách hợp đồng để chuẩn bị những giấy tờ cần phải mang đến khi ký hợp đồng (ví dụ như thẻ công dân, thẻ lưu trú, hộ chiếu, giấy chứng minh thu nhập, giấy chứng nhận đang học, v.v...). Ngoài ra, khi ký hợp đồng, cần phải có **tiền thuê phòng** cho tháng đầu tiên, **tiền công ích (tiền quản lý)**, **tiền đặt cọc**, **tiền lễ**, tiền phải trả cho phòng giao dịch bất động sản hay tiền bảo hiểm thương tổn (xem bên dưới), v.v.... Hãy xác nhận rõ ràng với người phụ trách hợp đồng xem cần chuẩn bị bao nhiêu tiền khi ký hợp đồng.

Trong hợp đồng thuê phòng, thông thường sẽ phải nhờ người thân hoặc bạn bè làm **“Người bảo lãnh liên đới”**. Khi không thể tự tìm, trường hợp bạn là học sinh thì hãy thử nói chuyện với nhà trường. Nếu nhà trường sử dụng chế độ bảo lãnh tổng hợp về nhà ở của du học sinh (xem trang p16) của Tổ chức công ích tài chính Hiệp hội hỗ trợ giáo dục quốc tế Nhật Bản, nhà trường có thể sẽ nhận làm người bảo lãnh liên đới cho bạn. Ngoài ra, gần đây, không phải là “Người bảo lãnh liên đới” nữa, việc sử dụng **“Chế độ bảo lãnh thuê nhà bằng nợ”** cũng đang tăng lên.

Về bảo hiểm thương tổn

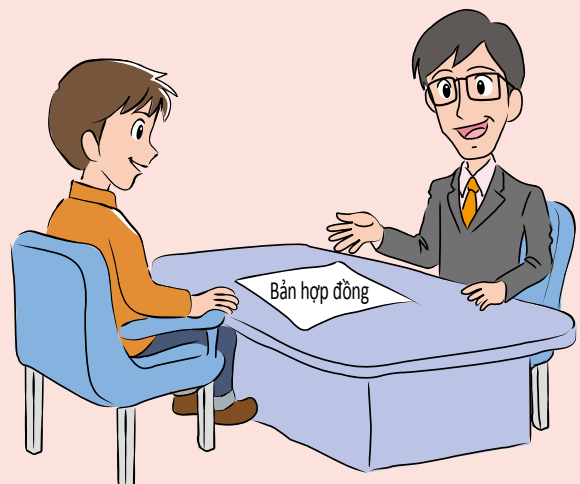
Để đề phòng cho trường hợp chẳng may xảy ra hỏa hoạn hay rò rỉ nước, trong thời gian đang thuê phòng cần thiết phải tham gia bảo hiểm thương tổn. Khi để xảy ra hỏa hoạn hay rò rỉ nước, sẽ cần rất nhiều tiền để bồi thường thiệt hại cho chủ cho thuê hoặc những người sống trong nhà. Nếu tham gia bảo hiểm, có thể nhận được tiền bảo hiểm. Có nhiều loại bảo hiểm, do vậy hãy xác nhận kỹ nội dung bảo hiểm để tham gia.

Ký hợp đồng

Khi ký hợp đồng, tại phòng giao dịch bất động sản sẽ có phần **giải thích các hạng mục quan trọng** từ người phụ trách hợp đồng, do vậy hãy cùng với bạn bè biết tiếng Nhật xác nhận những điều chưa hiểu.

Hợp đồng được làm thành 2 bản. Hãy xác nhận kỹ nội dung, nếu không còn điểm nào chưa hiểu thì ký vào bản hợp đồng. Người có con dấu thì đóng cả dấu vào bản hợp đồng.

Thêm vào đó, hãy xác nhận người phụ trách quản lý nhà mà sẽ trở thành người liên lạc với bạn khi có khó khăn sau khi chuyển vào (có trường hợp là người khác với phòng giao dịch bất động sản phụ trách hợp đồng).



Kiểm tra bên trong phòng khi chuyển vào

Sau khi ký hợp đồng, trước khi đưa đồ đạc vào trong phòng hãy xác nhận tình trạng bên trong phòng với người phụ trách quản lý. Việc kiểm tra một cách kỹ càng vết hư, vết bẩn ở trên tường, trên sàn nhà hay thiết bị có trong phòng có hoạt động tốt hay không là điều rất quan trọng.

☉ Đăng ký điện, ga, nước máy

Có trường hợp cần phải đăng ký trước khi chuyển vào. Hãy xác nhận với người phụ trách quản lý địa chỉ liên hệ của công ty điện lực, công ty ga, cục cấp nước tại khu vực bạn đang sinh sống.

Để mở van khóa ga cần phải có mặt của bản thân người sử dụng. Hãy liên lạc trước với công ty ga để nhờ mở hộ van khóa ga vào ngày chuyển vào. Đồng thời, nhờ họ lắp đặt các dụng cụ sử dụng ga sẽ an toàn hơn.

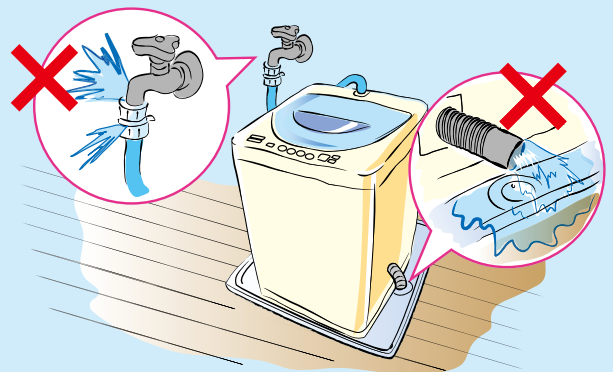
☉ Kiểm tra môi trường thông tin, kết nối internet và điện thoại

Môi trường thông tin sẽ khác nhau tùy thuộc vào phòng ở, do vậy hãy xác nhận với người phụ trách quản lý. Hãy lưu ý rằng tùy thuộc vào việc có hay không đường dây điện thoại, dây cáp quang, chủng loại của đường dây và các công ty điện thoại khác nhau mà phương pháp kết nối điện thoại và internet cũng sẽ khác nhau.

☉ Lắp đặt máy giặt

Máy giặt có trọng lượng tương đối lớn và xả nước thông qua ống. Do vậy nếu xảy ra rò rỉ nước thì trở lên rất phiền phức. Khi tự mình lắp đặt hãy lắp đúng miệng của vòi nước cũng như rãnh xả nước.

Hãy lắp đặt đúng vào vị trí đã quyết định trước.



☉ Bưu phẩm

Hãy dán tấm thẻ đã viết tên lên chỗ nhận bưu phẩm của từng phòng riêng biệt có ở cửa hay lối ra vào trong phòng của bạn.

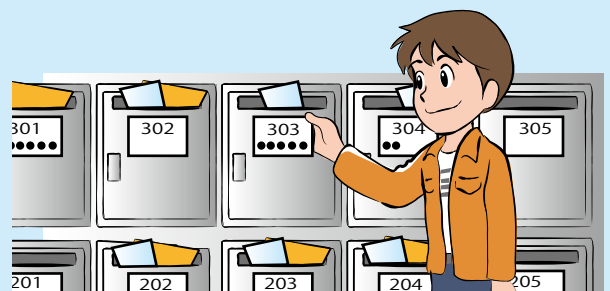
☉ Cấm đi giày dép

Cởi giày ở lối ra vào rồi đi vào trong nhà.

☉ Trang bị đồ dùng cần thiết trong sinh hoạt

Về nguyên tắc, sẽ không có sẵn những thứ như đồ gia dụng hay rèm, v.v....

Hãy tự mình chuẩn bị những thứ cần thiết cho sinh hoạt như đồ gia dụng, đồ điện, đồ ngủ, đồ dùng trong bếp, đồ dùng trong nhà tắm, nhà vệ sinh, v.v....



4

Quy tắc trong khi đang sống trong phòng

Điểm cần lưu ý khi đang sống trong phòng

Trong khi đang sống trong phòng, cần phải đặc biệt chú ý những điều như sau đây. Hãy xác nhận nội dung ghi trong bản hợp đồng và hỏi trước người phụ trách quản lý những điều chưa hiểu.

① Chi trả tiền thuê phòng, tiền công ích (tiền quản lý)

Hãy trả tiền thuê phòng và tiền công ích bằng khoản tiền đã được quy định trong hợp đồng, bằng phương pháp đã được quy định (ví dụ như phương pháp chuyển khoản vào tài khoản của ngân hàng được chỉ định, phương pháp trả trực tiếp cho chủ cho thuê, v.v...) trong thời hạn đã được quy định. Nếu việc chi trả tiền thuê phòng chậm trễ, sẽ có sự đốc thúc từ người phụ trách quản lý và có thể có cả việc hợp đồng bị hủy.

② Tuân thủ quy tắc khi sử dụng phòng

Đối với phòng đang thuê và phương pháp sử dụng những thiết bị được trang bị sẵn, sẽ có quy tắc sử dụng được quy định trước. Khi không tuân thủ những quy tắc đó và làm hỏng thiết bị thì sẽ phải trả khoản phí dùng để tu sửa. Thêm vào đó, có thể có việc hợp đồng bị hủy. Hãy xác nhận những quy tắc ghi trong bản bản hợp đồng hay bản hướng dẫn khi sống trong phòng.

③ Tuân thủ quy tắc trong sinh hoạt

Hãy chú ý đến âm thanh, mùi sinh ra do sự khác nhau về thói quen sinh hoạt, v.v... để không làm phiền đến người xung quanh. Ngoài ra, cũng có quy định riêng về việc phân loại rác, nơi đổ rác hay nơi để xe đạp. Hãy xác nhận lại quy tắc ghi trong bản hợp đồng hay bản hướng dẫn khi sống trong phòng và chú ý để không xảy ra rắc rối với những người xung quanh.

• Chú ý về tiếng ồn trong sinh hoạt

Tiếng ồn trong sinh hoạt sẽ trở thành nguyên nhân gây ra rắc rối. Trong khoảng thời gian từ 10 giờ tối cho đến khoảng 8 giờ sáng, hãy đặc biệt chú ý không để phát ra âm thanh lớn.



• Cách đổ rác

Cách đổ rác được quyết định tùy thuộc vào khu vực (thành phố, quận, huyện, v.v...) bạn đang sống. Ngày thu rác, thời gian thu, phương pháp thu được quyết định cho từng loại rác. Do vậy nhất định phải xác nhận khi chuyển vào sống.

Nếu không tuân thủ quy định đổ rác thì rác sẽ không được thu. Trong nhiều trường hợp sẽ dẫn đến rắc rối.



• Bếp

Khi chế biến đồ ăn, hãy chú ý bật quạt thông khí để không bị tồn lại mùi trong phòng. Đặc biệt, đồ ăn có dầu sẽ làm dầu bắn bám lên bồn rửa và tường nên cần chú ý.

Không được xả trực tiếp dầu ăn và rác tươi vào bồn rửa, rãnh xả nước. Việc này sẽ làm cho rãnh xả nước bị tắc, nước không chảy được và gây ra rò rỉ nước, mùi hôi thối.

• Phòng tắm (vòi hoa sen), nhà vệ sinh

Phòng tắm là nơi nấm mốc dễ phát triển. Do vậy hãy thông khí và dọn dẹp cẩn thận.

Nhà vệ sinh cũng nên thường xuyên dọn dẹp và sử dụng một cách sạch sẽ. Thêm vào đó, không được xả những thứ ngoài giấy vệ sinh. Nếu xả, sẽ làm cho rãnh xả nước bị tắc, nước không chảy được và tràn ra từ bồn cầu gây ra rò rỉ nước, mùi hôi thối.



• Hành lang, cầu thang (khu vực dùng chung)

Hành lang và cầu thang bên ngoài phòng đang thuê là **khu vực dùng chung** để mọi người sử dụng. Trong trường hợp khẩn cấp như: xảy ra động đất, hỏa hoạn, v.v...thì đây sẽ trở thành đường để sơ tán nên không được để đồ đạc cá nhân, rác.

Ngoài ra, hãy chào hỏi khi đi ngang qua người sống cùng nhà ở những nơi như hành lang, v.v....



• Ban công

Ban công được sử dụng như chỗ để thoát hiểm hay sơ tán trong trường hợp khẩn cấp. Không được để đồ vật ở phía trước tấm bảng ngăn cách với ban công bên cạnh.



• Hút thuốc

Ngoại trừ phòng không được hút thuốc, còn lại có thể hút thuốc. Tuy nhiên, nếu tàn thuốc lá khi bám vào tường, trần nhà trở thành vết bẩn thì có thể sẽ bị yêu cầu chi phí riêng để làm sạch nên cần phải chú ý.

Ngoài ra, tại khu vực dùng chung (hành lang, cầu thang, v.v...) thì không được hút thuốc. Thêm nữa, phải thật chú ý đến việc dọn sạch lửa sau khi hút thuốc.

• Bãi để xe ô tô, bãi để xe đạp, xe máy

Xe ô tô thì bắt buộc cần phải thuê bãi để xe. Không được để xe trên đường. Bãi để xe trong nhiều trường hợp sẽ mất phí. Ngay cả khi bãi trống cũng không được để xe ở ngoài bãi để xe mà mình đã thuê.

Ngoài ra, xe máy hay xe đạp thì sắp xếp cẩn thận và đặt vào những chỗ đã được quy định trước như bãi để xe đạp, xe máy, v.v....

④ Không được tự ý sống cùng bạn bè, v.v...

Trong phòng đang thuê, không được tự ý sống cùng bạn bè. Có trường hợp quy định là “cấm chỉ” trong hợp đồng. Trước hết hãy nói chuyện với người phụ trách quản lý.

⑤ Về thú cưng

Tùy theo chủng loại của động vật, bạn có thể được nuôi hay không được nuôi. Tuy nhiên việc nuôi thú cưng về nguyên tắc bị nghiêm cấm. Do vậy hãy xác nhận kỹ với người phụ trách quản lý. Ngay cả trong trường hợp có thể nuôi, cần phải chú ý vì có nhiều quy định về chủng loại động vật, độ lớn, quy định khi dắt đi vào những khu vực dùng chung.

⑥ Xử lý khi xảy ra rắc rối với người xung quanh

Khi gặp rắc rối, ví dụ như âm thanh của phòng xung quanh ồn ào, v.v... hãy nói chuyện với người phụ trách quản lý. Thêm nữa, khi xảy ra rắc rối, không được nói chuyện trực tiếp với người đó mà hãy liên lạc với người phụ trách quản lý và nhờ xử lý hộ.

⑦ Thủ tục khi vắng mặt dài ngày tại phòng

Khi vắng mặt dài ngày, ví dụ như là khi về nước tạm thời, hãy liên lạc trước với người phụ trách quản lý. Nếu vắng mặt mà không liên lạc, khi có chuyện gì xảy ra sẽ trở thành vấn đề lớn.

⑧ Khi muốn chuyển nhà trong thời hạn hợp đồng

Khi muốn kết thúc hợp đồng thuê phòng đang ở hiện tại để chuyển nhà, hãy liên lạc trước với người phụ trách quản lý (thông thường là “trước 1 tháng”) để làm thủ tục.

Điểm cần lưu ý khi hết hợp đồng

Khi hợp đồng thuê phòng kết thúc, điều cần đặc biệt chú ý là những điểm như sau đây.

Xác nhận lại nội dung ghi trong bản hợp đồng, nếu có điều gì không hiểu hãy hỏi người phụ trách quản lý trước.

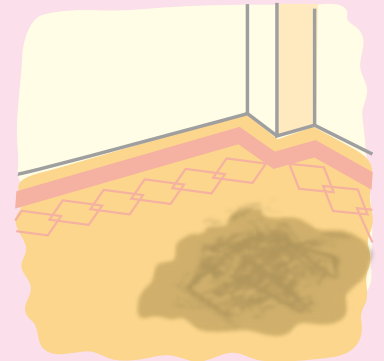
Ngoài ra, sau khi quyết định xong thời kỳ ra khỏi phòng, nhất định phải liên lạc với người phụ trách quản lý.

① Khi chuyển ra và trả lại phòng (Kiểm tra bên trong phòng và khôi phục lại trạng thái ban đầu)

Không được để lại trong phòng những đồ mà mình đã mua như đồ gia dụng, đồ điện, v.v... Phải chuyển đến nơi ở mới hoặc phải vứt bỏ.

Khi chuyển ra và trả lại phòng, hãy cùng với người phụ trách quản lý xác nhận tình trạng của phòng. Hãy kiểm tra vết hư, vết bẩn và thông báo về nguyên nhân của nó.

Ngoài ra, khi chuyển ra và trả lại phòng phải **khôi phục lại trạng thái ban đầu**. Việc khôi phục lại trạng thái ban đầu sẽ do chủ cho thuê tiến hành và bạn sẽ là người trả khoản phí đó. Thông thường thì sẽ được khấu trừ từ tiền đặt cọc, khi tiền đặt cọc không đủ thì sẽ trả khoản phí thiếu đó. Nếu có điều gì không hiểu liên quan đến việc khôi phục lại trạng thái ban đầu, hãy xác nhận với người phụ trách quản lý.



② Khi gia hạn hợp đồng

Khi muốn sống tiếp trong phòng ngay cả khi đã hết thời hạn hợp đồng, hãy **gia hạn** hợp đồng. Thông thường thì sẽ có thông báo về việc gia hạn từ người phụ trách quản lý, do vậy hãy xác nhận những thủ tục khi đó. Ngoài ra, nếu trong hợp đồng quy định việc phải trả tiền khi gia hạn (cái này gọi là “Tiền gia hạn”) thì cũng phải trả tiền đó.

Thêm nữa, trong hợp đồng thuê phòng có thể có trường hợp là “**Hợp đồng thuê phòng có kì hạn**” mà không thể gia hạn được. Trong hợp đồng thuê phòng có kì hạn, khi muốn tiếp tục sống ở đó thì cần phải ký lại hợp đồng.

③ Ắt hợp đồng điện, ga, nước máy

Cho đến 1 tuần trước khi chuyển nhà hãy liên lạc về việc cắt hợp đồng với công ty điện lực, công ty ga, cục cấp nước tại nơi đang ở và thanh toán tiền sử dụng cho đến ngày đó.

④ Thủ tục điện thoại, mạng internet

Nếu là điện thoại thì liên lạc tới công ty điện thoại, mạng internet thì liên lạc tới nhà cung cấp dịch vụ về việc di chuyển chỗ ở.

⑤ Chuyển ra, trả lại phòng và chìa khóa

Trả lại chìa khóa khi chuyển ra và trả lại phòng.

6

Chuẩn bị cho trường hợp khẩn cấp, tai họa:

Động đất

① Thu thập bản đồ phòng tai họa, đường đi sơ tán:

- Thu thập tạp chí thông tin, bản đồ phòng tai họa được làm bởi các đoàn thể tự quản tại nơi mà bạn đang sống; nắm chắc những nơi sơ tán ưu tiên hàng đầu ở gần nơi sinh sống.
- Nhiều trường hợp bản đồ đường để đi đến nơi sơ tán (đường đi sơ tán) được làm bởi các đoàn thể tự quản. Do vậy việc thu thập sẵn từ trước cũng rất quan trọng.

② Chuẩn bị sẵn cho những tình huống khẩn cấp

- Cho những đồ cần thiết vào ba lô mà có thể mang được bằng cả 2 tay, chuẩn bị sẵn để lúc nào cũng có thể mang theo được.

Ví dụ những đồ cần đi trong trường hợp khẩn cấp:

[Túi mang theo dùng trong trường hợp khẩn cấp thì ước chừng khoảng dưới 15kg với nam giới và dưới 10kg với nữ giới]



- Nước uống
- Đồ ăn khẩn cấp
- Đồ vật có giá trị (sổ ngân hàng, con dấu, tiền mặt, thẻ bảo hiểm sức khỏe, hộ chiếu, thẻ lưu trú, v.v...)
- Đồ dùng cho cấp cứu, thuốc mang bên người
- Mũ bảo hiểm, mũ trùm phòng tai họa
- Khẩu trang
- Gang tay
- Đèn pin
- Quần áo, đồ lót
- Chăn, khăn
- Đồ chống mưa (kiềm cả đồ chống lạnh)
- Đai cầm tay, pin dự phòng
- Cục sạc điện thoại di động
- Miếng dán làm ấm cơ thể dùng 1 lần
- Diêm, bật lửa
- Giấy lau, khăn ướt
- Đồ vệ sinh cá nhân
- Nhà vệ sinh di động
- Địa chỉ liên lạc của gia đình, họ hàng, bạn bè, v.v...

③ Khi động đất đến

Khi cảm thấy rung chấn lớn nếu vội vàng chạy ra ngoài sẽ nguy hiểm. Hãy xem tình hình và phán đoán.

Đầu tiên là đảm bảo an toàn của bản thân. Ẩn mình xuống dưới những vật chắc chắn như là bàn để bảo vệ phần đầu từ những vật rơi xuống. Khi rung chấn giảm đi, hãy kiểm tra nguồn lửa.

Kiểm tra thông tin về tai họa bằng tivi, đài hay thông qua internet và hành động một cách bình tĩnh là điều rất quan trọng.



④ Xác nhận an toàn và thu thập thông tin khi xảy ra tai họa

Khi xảy ra tai họa, việc đường truyền bị hỗn loạn, điện thoại không thể kết nối được dự đoán sẽ xảy ra. Hãy kiểm tra lại những phương pháp xác nhận an toàn từ trong cuộc sống hàng ngày.

• Quay số chuyển lời nhắn dùm trong tai họa

Khi gọi điện thoại vào số máy 171, có thể thu âm được lời nhắn, những người biết số điện thoại của bạn như người trong gia đình, v.v... có thể phát lại những lời nhắn đó (chỉ ở trong nước).

• Bảng tin chuyển lời nhắn dùm khi tai họa

Sử dụng internet từ điện thoại di động hoặc PHS để đăng kí thông tin bằng chữ, những người biết số điện thoại của bạn như người trong gia đình, v.v... có thể xem những thông tin đó.

• Khác

Khi xảy ra tai họa, các dịch vụ mạng xã hội (SNS) được sử dụng rộng rãi như là phương tiện truyền tải thông tin. Thêm vào đó, việc xem tivi bằng chức năng 1seg của điện thoại thông minh, điện thoại di động cũng có khả năng thu thập thông tin. Hãy xác nhận trước những thứ có thể thu thập thông tin trong phạm vi cuộc sống của bạn.



Hỏa hoạn

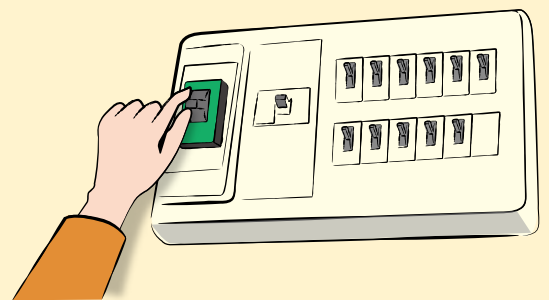
Ngay lập tức phủ chăn hoặc khăn đã được làm ướt đủ bằng nước, khi làm vậy mà lửa vẫn chưa tắt thì thông báo đến trạm cứu hỏa (số điện thoại: 119) và nhanh chóng sơ tán. Khi sơ tán, hãy thông báo về hỏa hoạn cho những người dân sống xung quanh bằng giọng lớn.

Ngoài ra, nếu đóng cửa ra vào và cửa sổ sẽ ngăn chặn được việc gia tăng của thiệt hại.



Mất điện

Trong trường hợp bị mất điện, hãy xác định xem mất cả những nhà xung quanh hay chỉ có phòng của mình. Trường hợp chỉ mất trong phòng của mình, hãy kiểm tra xem cầu dao hay thiết bị ngắt mạch khi bị rò rỉ điện có bị cắt hay không. Trường hợp bị cắt, hãy rút phích cắm của những dụng cụ điện đang sử dụng ra rồi bật lại. Nếu lại bị cắt thì có khả năng bị rò rỉ điện, hãy liên lạc đến người phụ trách quản lý.



Rò rỉ ga

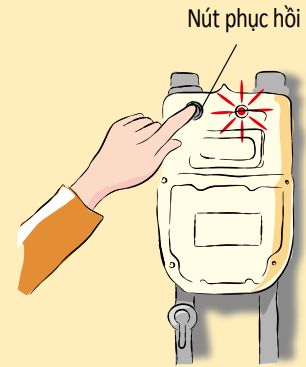
Khi cảm thấy có mùi hôi của ga hãy mở cửa và cửa sổ ra để thông khí, đóng van khóa của công tơ ga lại. Để ngăn chặn cháy nổ, không được sử dụng lửa, không được bật quạt thông khí cũng như thiết bị chiếu sáng. Hãy liên lạc đến công ty ga.

Hàng ngày, hãy kiểm tra tình trạng đóng mở của van khóa ga và tình trạng xuống cấp của ống cao su. Nếu có điều bất thường ở đồ sử dụng ga hãy ngay lập tức liên lạc đến công ty ga.

Khi ga bị ngừng

Tuy không phải là rò rỉ ga, nhưng có trường hợp do rung chấn mạnh của động đất, v.v... thiết bị dùng ga không thể bật lên (sử dụng) được.

Trong nhiều trường hợp có thể phục hồi bằng cách ấn vào nút phục hồi của công tơ ga có ở trong hộp công tơ ở bên ngoài phòng hoặc bên cạnh lối ra vào, khu vực hành lang dùng chung.



Rò rỉ nước

Ngay lập tức đóng nước lại, lau chỗ nước đã rò rỉ ra. Trường hợp nước thấm xuống phía dưới sàn, ngay lập tức liên lạc với người sống ở tầng dưới. Thông thường phần nhiều nguyên nhân của rò rỉ nước là do sự cố xả nước ở máy giặt hay do sự xâm nhập của nước mưa khi quên đóng cửa sổ, v.v... Hãy kiểm tra hàng ngày xem nước xả từ máy giặt có chảy tốt hay không.

Vỡ đường ống nước do đóng băng

Ở vùng đất lạnh, vào mùa đông đường ống nước có thể bị vỡ do đóng băng. Hãy nói chuyện trước với người phụ trách quản lý về cách phòng chống.

Mất chìa khóa

Việc mất chìa khóa có thể là nỗi lo dẫn đến thiệt hại vì trộm cắp.

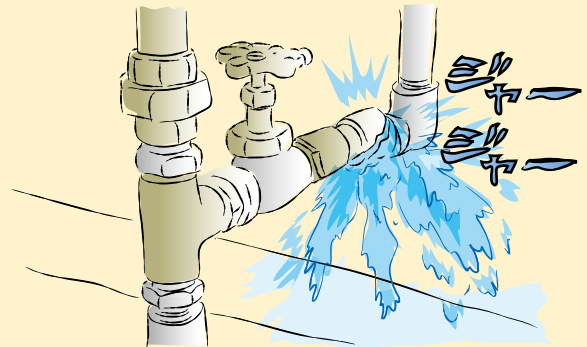
Khi đánh mất chìa khóa, ngay lập tức liên lạc và nói chuyện với người phụ trách quản lý. Tùy vào tình huống việc xử lý sẽ khác nhau. Tuy nhiên nếu đang trong thời gian làm việc, có thể mượn hoặc thay chìa khóa.

Mất trộm

Khi gặp phải thiệt hại vì trộm vào nhà, ngay lập tức thông báo cho cảnh sát (số điện thoại: 110). Khi số ngân hàng hay thẻ ngân hàng bị lấy mất, ngay lập tức liên lạc đến cơ quan tài chính và làm thủ tục khóa thẻ (ngừng sử dụng).


Việc đảm bảo khóa chắc cửa là rất quan trọng. Ngay cả khi ra ngoài ít phút cũng nhất định phải khóa cửa lại.

Nước chảy ào ào



● Giải thích từ ngữ chuyên dụng cho bất động sản

① Phòng giao dịch bất động sản (fudosan-ten)

Là phòng kinh doanh được chứng nhận về nghiệp vụ chăm sóc khách hàng liên quan đến hợp đồng thuê nhà, v.v... bởi những người có chuyên môn về bất động sản như nhà cửa, v.v... Tên gọi chính thức là “Doanh nghiệp kinh doanh nhà đất”. Những phòng giao dịch bất động sản có gắn biểu tượng chim bồ câu  là thành viên của hiệp hội nhà ở và bảo hiểm nhà ở (khoảng 80% các cửa hàng bất động sản gia nhập).

② Tiền thuê phòng (yachin)

Là khoản tiền hàng tháng trả cho người chủ cho thuê để thuê phòng. Tại Nhật Bản, thông thường tiền thuê phòng được trả trước mỗi tháng.

③ Tiền công ích (kyoeki-hi), tiền quản lý (kanri-hi)

Là khoản tiền ngoài tiền thuê phòng, dùng cho việc duy trì, quản lý khu vực sử dụng chung với những người thuê khác như lối ra vào, cầu thang hay hành lang của tòa nhà, v.v... Thông thường, sẽ trả hàng tháng cùng với tiền thuê phòng.

④ Tiền đặt cọc (shiki-kin)

Là khoản tiền đặt cọc cho chủ cho thuê để phòng khi người thuê không thể chi trả được tiền thuê phòng. Tiền đặt cọc sẽ được trả lại khi hết hợp đồng. Tuy nhiên khi người thuê không chi trả tiền thuê phòng, số tiền đó sẽ bị khấu trừ. Ngoài ra, cũng có trường hợp trong hợp đồng có quy định trước là sẽ khấu trừ một khoản nhất định rồi mới trả lại (khấu trừ từ tiền đặt cọc).

⑤ Tiền lễ (rei-kin)

Là khoản tiền ngoài tiền đặt cọc trả cho người chủ cho thuê khi ký hợp đồng, tùy thuộc vào quy định của bản hợp đồng. Khoản tiền này khác với tiền đặt cọc, khi hết hợp đồng cũng không được trả lại.

⑥ Người bảo lãnh liên đới (rentai-hosyonin)

Là người sẽ thay thế chi trả cho người chủ cho thuê khi người thuê không trả tiền thuê phòng. Khi người bảo lãnh liên đới chi trả tiền thuê phòng, v.v..., người thuê phải chi trả cho người bảo lãnh liên đới. Nếu người thuê không chi trả sẽ gây phiền phức cho người bảo lãnh liên đới.

⑦ Chế độ bảo lãnh thuê nhà bằng nợ (yachin-saimu-hosyo-seido)

Là chế độ mà công ty chuyên trách sẽ thay thế để chi trả cho người chủ cho thuê khi người thuê không chi trả tiền thuê phòng. Khi ký hợp đồng thuê nhà, công ty tiến hành chế độ bảo lãnh tiền thuê phòng bằng nợ cũng ký hợp đồng để bảo lãnh và phải chi trả tiền bảo lãnh. Khi công ty đó chi trả tiền thuê phòng nộp chậm, người thuê phải chi trả cho công ty đó.

⑧ Giải thích các hạng mục quan trọng (zyuyo-jiko-setsume)

Là việc người có chuyên môn về hợp đồng bất động sản (tên gọi chính thức là “Nhân viên kinh doanh nhà đất”) sẽ trao giấy tờ và giải thích về tình trạng của phòng ở, điều kiện của hợp đồng, v.v... đối với người thuê.

⑨ Bản hướng dẫn khi sống trong nhà (nyukyo-no-shiori)

Là giấy tờ mà phòng đang thuê, phương pháp sử dụng các thiết bị được ghi lại. Khi ký hợp đồng, ngoài bản hợp đồng, nó có thể sẽ được trao cho từ người phụ trách quản lý.

⑩ Khu vực dùng chung (kyoyo-bubun)

Là lối ra vào, hành lang, cầu thang, thang máy, v.v... mà những người đang sống sử dụng.

⑪ Khôi phục lại trạng thái ban đầu (genzyo-kaifuku)

Là việc sửa chữa tuân theo quy định của hợp đồng như làm sạch những vết bẩn, vết hư, v.v... gây ra do cố ý hay vô ý, khi hợp đồng kết thúc và ra khỏi nhà.

⑫ Gia hạn (koshin)

Là việc khi thời hạn hợp đồng kết thúc, sẽ không ký lại hợp đồng mà sẽ tiếp tục hợp đồng thuê nhà như cũ tuân theo những thủ tục đã được quy định.

⑬ Hợp đồng thuê phòng có kì hạn (teiki-syakuya-keiyaku)

Là hợp đồng mà chắc chắn sẽ kết thúc khi kì hạn của hợp đồng kết thúc. Khi người thuê muốn tiếp tục thuê phòng thì cần phải ký hợp đồng lại.

● Thông tin hữu ích

- ① **Tổ chức tài chính thông thường Hiệp hội quốc tế hóa đoàn thể tự quản** <http://www.clair.or.jp/tagengo/>

[Trang chủ thông tin đời sống đa ngôn ngữ]

Trang web cung cấp những thông tin cần thiết khi thuê phòng bằng các ngôn ngữ như Tiếng Nhật, Tiếng Anh, Tiếng Đức, Tiếng Trung, Tiếng Hàn · Triều Tiên, Tiếng Pháp, Tiếng Tây Ban Nha, Tiếng Bồ Đào Nha, Tiếng Tagalog (một trong 2 ngôn ngữ chính được dùng tại Phi-líp-pin), Tiếng Việt, Tiếng In-đô-nê-xi-a, Tiếng Thái, Tiếng Nga, Tiếng Nhật dễ hiểu.

- ② **Tổ chức tài chính công ích Hiệp hội hỗ trợ giáo dục quốc tế Nhật Bản** <http://www.jees.or.jp/crifs/index.htm>

[Bổ trợ tổng hợp về nhà ở cho du học sinh]

Là chế độ hỗ trợ trường học và du học sinh trong trường hợp người bảo lãnh liên đới là trường học.

Điện thoại: 03-5454-5275

Sổ tay tiện lợi trong cuộc sống của bạn:

● Địa chỉ liên lạc khẩn cấp

Tên nơi liên lạc	Số điện thoại
Đơn vị quản lý (người phụ trách quản lý)	
Nước máy	
Ga	
Điện	
Ủy ban	
Bệnh viện	
Ngân hàng	

● Địa chỉ liên lạc của gia đình, họ hàng, bạn bè, v.v...

Họ tên	Nơi làm việc, trường học	Số điện thoại

● Khu vực sơ tán rộng lớn của địa phương

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>

