



Como procurar e alugar uma moradia

●As habitações no Japão

No Japão há habitações públicas e privadas. As habitações públicas são administradas pelo município ou pela província, enquanto que as habitações privadas geralmente são administradas pela imobiliária. Em muitos casos, a dimensão do terreno ou área construída é medida pela unidade chamada "tsubo". 1 tsubo equivale a 3,3m². É comum também que o tamanho dos cômodos seja expresso pelo número de tatamis. 1 tatami mede cerca de 180cmX90cm e a unidade é chamada de "jō".

●Habitações públicas

Existem habitações públicas que os estrangeiros também podem se inscrever. Para isso, deve estar dentro dos padrões salariais, etc. Conforme o número de requerentes, as vagas serão decididas por sorteio. (As habitações administradas pela província fazem sorteio todos os meses)

Habitações municipais: Divisão Residencial de Himeji
Tel:079-221-2632

Habitações provinciais: Corporação de Serviço de Habitação de Hyogo Escritório de Himeji
Tel: 079-286-9701

Habitações de Corporação Pública Provincial:
Corporação de Suprimento Habitacional de Hyogo
Escritório de Administração de Harima/ Meimai

Tel: 078-912-4110

●Habitações privadas

No Japão é comum procurar imobiliárias quando se está à procura de imóveis particulares. As imobiliárias oferecem serviços que incluem desde a apresentação das casas e apartamentos para alugar até a compra e venda de imóveis.

● Ao pensar em alugar um imóvel, esclareça antes as seguintes condições:

- Valor do aluguel desejado
- O tamanho e quantidade de cômodos que deseja
- Em que localidade deseja morar

Tendo definido as condições acima, procure as imobiliárias da área onde pretende morar e consulte sobre o imóvel desejado (localização, valor, tamanho).

< Da escolha do imóvel ao recebimento das chaves >
Visite vários imóveis e faça a sua escolha. Peça informações detalhadas sobre o imóvel e caso seja de seu agrado, apresente à imobiliária o formulário de inscrição. Este formulário será apresentado ao proprietário para receber a sua aprovação, e se este não aprovar, o contrato não poderá ser firmado. No caso de aprovação do proprietário, receba as devidas explicações sobre o conteúdo do contrato de locação, feche o negócio e receba as chaves.

Antes de assinar o contrato, não esqueça também de esclarecer as suas responsabilidades sobre o imóvel, como também as responsabilidades do proprietário e da imobiliária.

< Expressões usadas nos anúncios de aluguel >

K	: cozinha
DK	: copa e cozinha
1DK	: 1 quarto, copa e cozinha
LDK	: sala, copa e cozinha
S	: despensa

住まいの見つけ方、借り方



●日本の住宅

日本の住まいには公営住宅と民間住宅があります。公営住宅は県、市などが扱うもので、民間住宅は一般的に不動産業者が扱っています。土地や床面積は坪という単位で表示される場合があります。1坪は約3.3平方メートルです。一般的に部屋の広さは畳の数で表示されます。畳1枚の大きさは約180cm×約90cmで、「じょう」という単位を使います。

●公営住宅

外国人の方でも申し込める公営住宅があります。収入基準等の応募資格があり、希望者多数の場合は抽選になります。(県営住宅は毎月抽選)

市営住宅…姫路市住宅課

☎079-221-2632

県営住宅…(株)兵庫県公社住宅サービス

姫路事務所 ☎079-286-9701

県公社住宅…兵庫県住宅供給公社

播磨・明舞管理事務所

☎078-912-4110

●民間住宅

日本で民間住宅を探すときは通常不動産業者に依頼します。住宅、アパート、マンション等の紹介から売買まで多くの情報を提供してくれます。

●住宅を借りようと思ったときは事前に

- 家賃はいくらまで支払い可能か
- 広さや部屋数の希望
- どの地域に住みたいか

などの条件を明確にしておきましょう。そして入居を希望する地域の不動産業者へ行き、希望する物件(場所、予算、間取り)について相談します。

《物件の特定から入居まで》

いくつかの候補物件を紹介してもらい、その中から特定します。詳細について説明を受け、確認の上、納得できたら入居申込書を業者に提出しましょう。その後、貸主の承諾を受けることになりませんが、承諾を得られないときは契約が不成立となります。貸主の承諾を得られた場合は契約内容の説明を受け、賃貸借契約が成立して入居となります。

また、契約書にサインする前にあなたにどんな責任があるのか、同様に家主、業者にどんな責任があるのかをきちんと確認しておきましょう。

《住宅広告の表現》

K	: キッチン
DK	: ダイニングキッチン
1DK	: 1部屋とダイニングキッチン
LDK	: リビング・ダイニングキッチン
S	: 納戸

●Vocabulário e orçamento necessário na hora do contrato

Chintaishaku Keiyakusho: Documento que contém as cláusulas firmadas entre o proprietário e o inquilino (contrato de locação do imóvel)

Juyo Jiko Setsumeisho: Documento que contém explicações de extrema importância que servirão de base para a decidir a locação ou não

Chinryo (Yachin): Valor mensal de aluguel

Shikikin (Hoshokin): Depósito feito ao proprietário como fiança

Shikibiki-kin: Valor descontado do depósito na rescisão do contrato ou saída do imóvel

Kyoeikihi (Kanrihi): Valor pago além do aluguel, usado para a manutenção e administração (limpeza, restauração, etc.) da área comunitária do prédio

Chukai Tesuryo: Comissão paga à imobiliária

Rentai hoshonin: Pessoa que sirva como fiador solidário em caso de problemas

●Cuidados a serem tomados quando for alugar uma casa

< Garantir um fiador >

Será necessário um fiador, portanto tenha à mão os dados dessa pessoa, como endereço residencial, nome, número de telefone, local de trabalho, etc. (Não será necessário ter um fiador no caso de alugar habitações públicas)

< Vá acompanhado de alguém que fala japonês >

A pessoa que não entende japonês poderá ter dificuldades em se consultar com o agente da imobiliária, podendo ainda correr risco de ser envolvido em problemas. Por isso vá sempre acompanhado de alguém que entenda japonês. O melhor seria ir acompanhado de seu fiador.

< Morando num condomínio >

Caso for morar em condomínios tais como os de habitações públicas e apartamentos, diferenças de costumes poderão causar problemas entre os moradores.

É recomendável que todos tomem cuidado para não causar incômodo a seus vizinhos.

< É proibido >

- Não é permitido fazer reformas sem a autorização do proprietário.
- A princípio, é proibido emprestar a terceiros o imóvel alugado
- Há casos em que é proibida a criação de animais de estimação.

< Nestes casos será rescindido o contrato >

- Falta do pagamento do aluguel
- Quando causar incômodo aos vizinhos por motivos de barulho, etc.
- Outros (receba explicações detalhadas da imobiliária quando receber as chaves)

< Em relação a equipamentos de ar condicionado >

Tome cuidado pois há imóveis que não possuem equipamentos de ar condicionado. É importante confirmar este item porque o verão japonês é extremamente quente e úmido.

●Providencie os seguintes documentos

1. Cartão de permanência
2. Documento que comprove a renda
3. Dados pessoais do fiador, tais como nome completo, endereço, local de trabalho, número do telefone, etc.

●Quando não conseguir encontrar uma imobiliária adequada

(Corporação Geral) Associação de Serviços de Negociações Imobiliárias da Província de Hyogo
Kobe-shi Chuo-ku Kitanagasa-dori 5-5-26
Tel: 078-382-0141 (central)

(Corporação Pública) Associação de Imobiliárias do Japão. Sede da Província de Hyogo
Kobe-shi Chuo-ku Nakayamate-dori 4-22-4
Tel: 078-261-0901 (central)

●契約に必要な費用と用語

賃貸借契約書: 貸主・借主の約束事が取り決めである書類

重要事項説明書: 借りるかどうかの判断に必要なとなる重要な事項をまとめた書類

賃料(家賃): 1ヵ月分の部屋の借り賃

敷金(保証金): 貸主に預ける保証金

敷引金: 解約し、退去するとき敷金より差し引かれる金額

共益費(管理費): 家賃とは別に共用部分等の維持管理(清掃、補修等)に要する諸費用

仲介手数料: 不動産業者に支払う手数料

連帯保証人: トラブルが発生した場合、借主とともにそのトラブルに責任をもつことができる人

●家を借りるときの注意事項

〈連帯保証人を確保する〉

連帯保証人が必要になりますので、その方の住所、氏名、電話番号、勤務先等を示すことができるようにしておいてください。(公営住宅は連帯保証人不要です)。

〈日本語のできる人と行きましょう〉

日本語が理解できないと業者との相談がスムーズにいかない、あるいはトラブルに巻き込まれることも予想されますので必ず日本語が理解できる人と一緒に行きましょう。連帯保証人の方と行くのが一番良いでしょう。

〈共同住宅に住む場合〉

公営住宅やアパートなどの共同住宅では入居者同士の生活習慣の違いからトラブルが生じることがあります。

迷惑をかけないようにお互いに気をつけて生活しましょう。

〈禁止されていること〉

- 家主の許可なく改装してはいけません。
- 借りた部屋を他人に又貸しすることは基本的に禁止されています。
- 犬猫などの動物の飼育が禁止されている場合もあります。

〈このような場合は契約が解除されます〉

- 家賃の滞納
- 騒音等で近隣住民に迷惑をかけたとき
- その他
入居の際に業者から十分に説明を受けてください。

〈冷暖房設備について〉

日本の賃貸住宅は冷暖房設備がない場合があるので注意してください。夏は非常に暑く高湿になるのでエアコンがついているかどうか確認しておく必要があります。

●こんな書類を用意してください

1. 在留カード
2. 所得があることを証明するもの
3. 連帯保証人の氏名、住所、勤務先、電話番号等

●適当な不動産業者が見つけれないときは

(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会
神戸市中央区北長狭通5丁目5-26
☎078-382-0141 (代)

(公社) 全日本不動産協会兵庫県本部
神戸市中央区中山手通4丁目22-4
☎078-261-0901 (代)