



Housing

● Japanese housing

In Japan, housing is provided either by public organizations or private corporations. Public housing is managed by prefectural or city governments, while private real estate brokers arrange private housing. Lot size and floor space are usually indicated in the Japanese unit tsubo, which is equivalent to approximately 3.3 square meters. In general, room space is expressed in terms of tatami mats (which are about 180x90cm each), using a unit called jo

● Public housing

Some public housing is available for international residents. There are some criteria for application, including income requirements. If the number of applicants exceeds that of open housing units available, applicants are selected by lottery.

City-owned housing: Himeji City Housing Section

☎ 079-221-2632

Prefectural housing: Hyogo Prefecture Public Housing Service Corporation Himeji Branch

☎ 079-286-9701

Prefectural kosha (public) housing: Hyogo Prefectural Housing Corporation Harima Branch

☎ 078-912-4110

● Private housing

Real estate companies offer a brokerage service for finding, selling or buying private real estate, such as houses, apartments and condominiums.

● It is recommended that you clarify your preferences in advance

- ・ how much you can pay for rent
- ・ how many rooms and how much space you need
- ・ which area you prefer to live in.

Visit real estate brokers in the area you prefer, and tell them your preferences (location, budget, layout).

<Signing a contract>

Generally, it is recommended that you see several properties before making a decision. Be sure to receive a detailed explanation of lease conditions. If you agree with the lease conditions, submit an application to the real estate company. Your application will undergo the landlord's screening and may be declined if the landlord disagrees. Upon the landlord's agreement, you will receive an explanation of contract terms and conditions and sign a lease contract before moving in.

It is also necessary for you to confirm with the landlord and real estate broker regarding your and their responsibilities before signing the contract.

<Example real estate advertisement symbols>

K : kitchen
DK : dining-kitchen
1DK : dining-kitchen plus one bedroom
LDK : dining-kitchen and living room
S : storage

住まいのを見つけ方、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となりますが、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

● Costs and terms of real estate contract

Chintai shaku keiyakusho:

a lease contract on which agreements between a landlord and a tenant are indicated

Juyo Jiko Setsumeisho (Explanation of Essential Items): A document which summarizes all of the essential items that are required in order to decide whether or not you will be allowed to rent the property.

Chinryo (yachin): monthly rent

Shiki-kin (hoshō-kin): deposit money

Shiki-biki-kin:

non-refundable portion of shiki-kin. The rest of the shiki-kin is refunded when the lease contract ends and the tenant moves out.

Kyoeiki-hi (kanri-hi):

expenses for maintenance of shared areas (cleaning, repair, etc.) the tenant must pay in addition to rent

Chukai tesuryo: real estate broker's commission
Rentai hoshonin:

a cosigner, jointly with the tenant, to guarantee compensation to the landlord for any damage caused by the tenant

● Precautions when renting real estate

<Secure a cosigner>

A cosigner is necessary for renting a house/room. Be sure that you have your cosigner's name, address, telephone number, job, etc. when visiting a real estate broker.

<Visit a real estate company with a Japanese speaker>

If you cannot speak Japanese, it is likely that you will encounter difficulty in communicating with the real estate broker, or will be involved in trouble. Therefore, it is strongly recommended that you visit a real estate company with someone who speaks Japanese. It would be best if you are accompanied by your cosigner.

<Living in apartments>

When living in public housing or apartments, conflicts may occur due to differences in lifestyles between residents.

Try to mind your manners to avoid trouble.

<Prohibited acts>

- The property cannot be changed or renovated without the prior consent of the landlord.
- Subletting is prohibited in most cases.
- Having a pet is often prohibited.

<Lease contract may be canceled in the following cases>

- Failure to pay the rent
- Cause trouble and bother neighbors by making loud noises, etc.
- Other cases (Be sure to have sufficient explanation from the real estate broker.)

<Air-conditioning>

In Japan, some rental housing has no air-conditioning. Be sure to confirm whether such units are provided, as it becomes very hot and humid in summer.

● Documentation required

1. Residence Card
2. Income certificate
3. Cosigner's name, address, job, telephone number, etc.

● If you cannot find appropriate real estate brokers

Hyogoken Takuchitatemono Torihikigyo Kyokai (Hyogo Real Estate Association)
5-5-26 Kitanagasa-dori, Chuo-ku, Kobe
☎ (078) 382-0141
(main switchboard)

Zen-nihon Fudosan Kyokai (Japan real Estate Federation), Hyogo Head Office
4-22-4 Nakayamate-dori, Chuo-ku, Kobe
☎ (078) 261-0901
(main switchboard)

● 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カ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、退去するときに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。

<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本部

神戸市中央区中山手通4丁目22-4

☎ (078) 261-0901 (代)