

● 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 (hosho-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.

Kyoeki-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

Rental 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. (Public housing does not require a cosigner.)

<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, etc.
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・借主の約束事を取り決めてある書類

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。
(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. 在留カード等
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)