



寻找住房的方法与租赁方法

●日本の住宅

日本の住房有公営住宅和民営住宅。公営住宅由县、市政府负责运营，民営住宅一般由房地产公司运营。土地和楼面经常以坪为单位来表示，1坪约为3.3平方米。房间的大小一般用榻榻米的张数来表示，1张榻榻米的大小约为180cm×90cm，榻榻米的单位是“畳(jou)”。

●公営住宅

有些公営住宅外国人也可以申请入住，但是有收入标准等的申请资格限制，当申请者较多的时候以抽签方式决定。（县営住宅每月抽签）

市営住宅：姫路市住宅科

电话：079-221-2632

县営住宅：(株)兵庫県公社住宅サービス

姫路事務所 电话：079-286-9701

县公社住宅：兵庫県住宅供給公社

播磨・明舞管理事務所

电话：078-912-4110

●民営住宅

在日本寻找民営住宅时，通常委托给房地产公司经办。房地产公司可以介绍住宅、简易公寓、高级公寓等，也做买卖的中介，可以提供丰富的信息。

●准备租赁住房之前需要明确的事项

- ・能够支付的房租的限度是多少
- ・想要房子的大小和房间的数量
- ・想住在哪个地区等

这些条件在租房前应该加以明确，然后到想要居住的地区的房地产公司那里商量具体的要求（位置、预算、房间布局）。

〈选好住房至入住之前的事项〉

让房地产公司介绍几个候选的住房，从中选择要租的房子。听取详细情况的说明并确认清楚之后，认为可以接受的话，就向房地产公司提交入住申请书。其后，还需要得到出借人的同意，如果得不到出借人的同意，则合同不能成立。出借人同意后再听取合同内容的说明，租赁合同成立即可入住。

还有，在合同书上签字之前，对于您自己所应承担的责任，以及房主、房地产公司所应承担的责任，应该充分予以确认。

〈住宅广告的用词含义〉

K	：厨房
DK	：兼充餐厅的厨房
1DK	：1个房间和兼充餐厅的厨房
LDK	：客厅和兼充餐厅的厨房
S	：储藏室

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

● 合同所需费用和用语

租赁合同书：确定并记载了出租方与租户方之间约定事项的文件。

重要事项说明书：记载了为判断是否租房所必不可少的重要事项的文件。

租赁费（房租）：1个月份的房子租借费用。

押金（保证金）：寄放在房东那里的保证金。

押金扣除金：解除合同，退出所租房子时从押金中被抵扣的金额。

共益费（管理费）：除了房租以外，维护管理（清扫、维修等）公用部分等需的各项费用。

中介手续费：支付给房地产公司的手续费。

连带责任保证人：发生纠纷时，能够与租户方一起为纠纷负责人。

● 租房时的注意事项

〈确保连带责任保证人〉

连带责任保证人是必须的，请事先确保能够出示保证人的住址、姓名、电话号码、工作单位等。

（公营住宅不需要连带责任保证人）。

〈与会讲日语的人一起去〉

不会日语的话，无法与房地产公司顺利沟通，甚至有可能被卷入纠纷。因此，请务必与会日语的人一起去，最好能与连带责任保证人一起去。

〈入住集体住宅的情况下〉

公营住宅或简易公寓等集体住宅，由于入住者之间在生活习惯上的不同，有时会发生纠纷。

因此，相互之间在生活上应该注意不给他人带来麻烦。

〈禁止事项〉

- 未经房东许可不得装修房子。
- 日本的法律禁止将租借的房子转借他人。
- 有的住宅禁止饲养狗、猫等宠物。

〈出现下列情况时合同将遭到解除〉

- 拖欠房租。
- 以噪音等骚扰近邻住家。
- 其他
在入住之际请充分听取房地产商的说明。

〈有关冷暖气设备〉

请注意，日本的租赁住宅有时不附带冷暖气设备。夏季非常炎热，湿度很高，有必要事先确认是否附带空调设备。

● 请准备下列证件

1. 在留卡。
2. 证明您有收入的文件。
3. 连带责任保证人的姓名、住址、工作单位、电话号码等。

● 找不到合适的房地产公司的时候

（一般社团）兵库县宅地建筑物交易业协会

神戸市中央区北長狭通5丁目5-26

电话：078-382-0141（总机）

（社）全日本不动产协会兵库县总部

神戸市中央区中山手通4丁目22-4

电话：078-261-0901（总机）

● 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
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）兵库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库県本部

神戸市中央区中山手通4丁目22-4

☎078-261-0901（代）