

寻租房屋参考手册

(株) ●●不動産



中文

C02

目录

1

从找房到入住

C03

1 租借房屋时的手续、签约的流程

C03

2 签约时所需的文件和费用

C08

3 入住手续

C09

4 入住后的居住规则

C10

5 搬家(退房)的手续

C14

6 租借房屋时需要理解的不动产用语

C16

2

租借房屋时有用的信息

C19

3

希望调节确认单

C21

※粗体字带下划线的用语, 请阅读「**6** 租借房屋时需要理解的不动产用语」的说明。

1 从找房到入住

1 租借房屋时的手续, 签约的流程

租借房屋时的流程

利用因特网寻找房屋。

具体可通过不动产信息网站或「安全网络住宅信息系统」寻找房屋。

※找到符合期望条件的房屋后, 请联络不动产店。

走访街区的不动产店。

向不动产中介传达您对房屋的要求。

去预先检查房屋

如果希望签约, 可填写入住申请书

※申请租借时大多需要利用租金债务担保公司或连带保证人。

由不动产中介进行审查

办理预约

重要事项的说明 听取有关合同内容的说明

在合同书上签名,
并支付押金, 礼金, 中介手续费, 损失保险费, 房租以及共益费等所需金额。

出租人和租借人双方各持1份合同书

领取房门钥匙, 搬家

C04

1 寻找房屋的方法

- 在因特网的不动产信息网站上找房子。
 - 还有可以搜索接受外国人入住的租赁住宅网页「安全网络住宅信息提供系统」(日语)<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>。

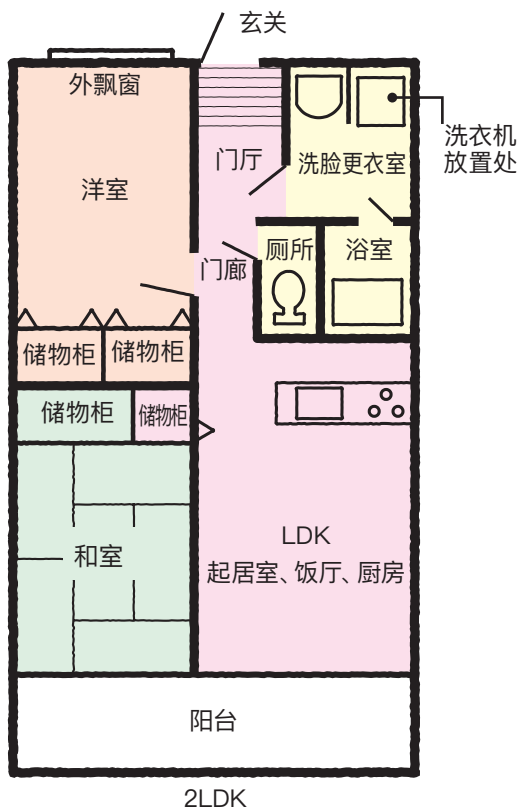


「安全网络住宅信息提供系统」(日语)

- 如果您无法通过互联网获得所需的信息, 请前往不动产中介并传达您对房屋的要求, 让中介为您介绍合适的房屋。在不动产店, 正如您在店外所看到的, 贴有各种租赁住宅的信息。只要看一下这些信息, 您就能够了解到您希望居住的地区, 房租需要多少钱。
- 如果您是留学生, 则请您到大学等负责学生事务的学生课, 咨询一下有无房屋信息。
- 通过熟人等口头信息也能寻找房屋。

【如何看房屋平面布置图】

- 在日本，用「2LDK」等来表示房间的格局。
- 「L」指起居室(living)，「D」指饭厅(dining)，「K」指厨房(kitchen)。「DK」是指饭厅兼厨房的房间。「LDK」是指起居室，饭厅与厨房兼用的房间。
- 如「1DK」「2LDK」等，开头所带的数字「1」或「2」，是表示独立的房间数。所谓「2LDK」，则意味着除了LDK之外，还有2间独立的房间。



※登载的房屋平面布置图仅为一个例。

C06

2 走访不动产店

- 访问不动产店时，如果您保持服装整洁，会给店里的人留下良好的第一印象。
- 如果您不太会说日语，则建议您与会说日语的人一起去不动产店。
- 也有提供同行援助的自治体或企业等。

3 对房屋的希望条件

- 一定要讲清楚自己所希望的条件，诸如要找什么条件的房屋？最近的车站，房租，房屋面积以及设备等。
➡ 最好事先填写好C21~22页的希望条件确认单，请不动产店的人过目。

4 在不动产店，会被问到的事项

- 在不动产店，一般会询问您如下事项。
姓名，职业，同住者（人数），收入，日语能力，找房理由等
- 同时，可能有访问当天就申请入住的情况，为此最好事先准备身份证明资料（再留卡，护照等）。
- 另外，有可能被问到有无连带保证人。

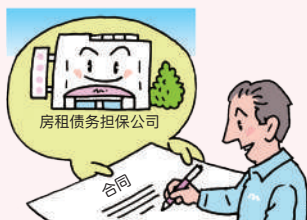
5 预先检查房屋

- 如果找到了符合希望条件的房屋，要和不动产店一起去预先查看一下。预先查看是免费的。如果您在看房后对房屋不满意，可以不进行租房申请。
- 在预先查看时，请确认有无厨房、空调等设备，冰箱、洗衣机的放置场所。

- 在预先查看时，不仅要确认房屋，还要确认周围的环境及其便利性。要询问一下车站，巴士车站，超市，24小时便利店，邮局，银行，医院以及公园等在哪里。

6 入住申请

- 如果对房屋感觉满意，要办理入住申请，提供入住审查需要的文件。
➡ 请使用C23页确认单。
- 不动产店和房主进行入住审查，如果通过了审查，签约后便可入住。
- 从申请到入住普遍需要1~2周。
- 为了防止入住者无法支付房租的情况发生，在签订日本租赁房屋的租赁合同时，会需要租客与房租债务担保公司签订委托协议或者设立连带保证人。关于此事的详细信息，请咨询不动产店。



7 重要事项的说明

- 签约之前，不动产店会就合同及入住相关的重要事项进行说明。



8 签约

- 租借房屋时，要签订「合同书」。所谓合同书，是指清楚地写有出借人与租借人之间互相承诺的一种文件。请您仔细阅读合同书的内容并听取说明，充分理解后再签名。一旦在合同书上签名，就意味着您已经理解合同书的内容，并承诺要认真遵守。另外，不动产店进行中介时，会收取中介手续费。
- 当您听取重要事项的说明等，在合同书上签名之前，要先确认下述事项。
 - 合同是普通租赁房屋合同还是定期租赁房屋合同？
 - 关于签订合同时所需的押金及礼金等的金额，如果要抽取押金，其金额为多少
 - 如果是普通租赁房屋合同，关于更新时有无更新费以及其金额为多少
 - 关于装修房屋以及与入住者以外的人同住，饲养宠物等的禁止事项
 - 关于恢复原状的条件

关于退房时恢复原状的费用，有必要事先确认好，以防发生纠纷。

2 签约时所需的文件与费用

项 目	内 容
入住审查时所需的文件	护照，在留卡，收入证明书，工作证明书或学籍证明书等 (连带保证人提供担保时， <u>连带保证人</u> 的收入证明书和印章登记证明书)
签约时所需的费用	押金，礼金，中介手续费，损失保险费，房租(日本是上月支付)及公益费等，不同地区会有所差异，但基本标准为4~7个月的房租钱。一般来说，可用现金或汇款的方式支付费用。 (使用 <u>房租债务担保公司</u> 时，担保委托费用(普遍为2年的担保收取0.5个月的房租。))

3 入住手续

1 领取钥匙

- 交换合同书, 支付合同费用后便会给您钥匙。这把钥匙在解约时需要还给房主, 所以注意不要弄丢了。

2 房屋内部确认

- 领取钥匙时, 如果可能的话, 最好会同不动产店, 一起确认以下房屋现状, 填写确认一览表。画一张简单的房屋平面布置图, 标注受损及脏污的地方并拍下带日期的照片, 这对防止日后发生纠纷很有用。设备器具等要先实际操作确认一下。



3 电、煤气及自来水的申请

- 申请用电时, 要在挂在电流断路器上的明信片上填写好您的姓名、住址以及开始使用的日期, 然后投入邮筒。
- 煤气要事先与煤气公司联系, 拜托他们在您入住那天打开煤气总开关。在打开煤气总开关时, 必须本人在场。
- 自来水要与市区町村等负责自来水的部门联系, 办理打开开关的手续。在配备的明信片上填写好姓名、住址以及开始使用的日期, 然后投入邮筒。
- 所有的联系方式都可事先向不动产店咨询。

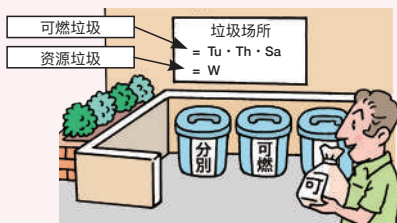
4 电话、网络手续

- 安装固定电话时，请联系电话公司并办理开通手续。
- 开通互联网时，请联系互联网服务提供商。
- 请向不动产中介获取联络信息。

4 入住后的居住规则

1 垃圾的投弃方法

- 垃圾的投弃方法，根据您所居住的地区(市区町村)会有所不同。各种垃圾，都规定了星期几投弃和具体的时间段，所以在入住时要向不动产店，附件的住户以及当地的行政机关咨询。



- 如果不按规定的星期和时间段投弃，即使将垃圾分类也无法被回收，而且多数情况会引发与邻居的纠纷。因此，提请您特别注意。
- 需要确认的事项
 - 投弃垃圾的星期和时间
 - 投弃垃圾的地点
 - 可燃垃圾与不可燃垃圾的区别
 - 资源垃圾（瓶，罐，聚乙烯塑料瓶，报纸等）的区别
 - 大件垃圾的投弃方法等
- 在外国人多的市区町村，有时会制作有关垃圾投弃方法的小册子，里面配有外语说明的插图。可向当地的行政机关和清洁事务所等咨询。

2 注意生活噪音

- 在集体住宅，声音很容易传递到左邻右舍和上下层，所以特别是夜晚到早晨要多加注意。
- 例如，大声说话，聚会，电视机，录音机以及乐器的声音，吸尘器，洗衣机，小孩来回跑动的声音，粗暴地开关门以及深夜洗澡等都有可能成为噪音，所以应多加注意。



3 日本租赁使用方法

在日本有恢复原状的义务，因没有遵守房屋使用方法导致的脏污，破损，在退房时由入住者承担责任恢复原状。

【1】房间

- 日本的住宅，从玄关进入门廊或室内时会高出一节。日本的习惯是在玄关脱鞋，然后再进入家中。在日本是直接坐在地板上，并在地板上铺被褥睡觉。所以，必须在玄关脱鞋和木屐等，不要穿着鞋就进屋。



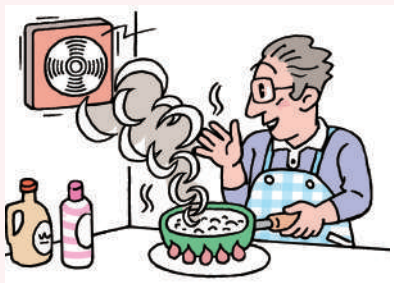
C12

- 由于日本潮湿(特别是夏季)，请注意室内的通风换气。如果发生结露时，请及时擦拭。如果放置不管的话，会引起发霉。
- 被禁止的事情很多，诸如在房屋的墙上钉钉子或涂油漆等，所以请确认好合同书上的禁止事项。



【2】厨房

- 不要将油和食品垃圾等直接倒进洗涤台的排水管道中。油要用报纸等吸除，作为可燃垃圾另行扔掉。
- 烹制有异味和会冒烟的菜时，请注意打开抽油烟机，以免室内留下异味。



【3】浴室、厕所

- 日本的浴室一般分为浴盆和淋浴场所。
- 不要让垃圾等流进浴室的排水管，阻塞排水沟。

- 浴盆放满热水只是为了泡澡，洗头发和身体时要在淋浴场所而不要用浴盆。将洗发液和肥皂冲干净后再进浴盆。
- 当几个人可能连续洗澡时，浴盆里的热水不必放掉，后面的人可以继续使用。带加热功能的浴盆，热水变冷后还可以重新加热。



- 不可将排泄物及厕纸以外的物品冲入马桶内。
- 一旦排水堵塞，水就会溢出来，给周围的人造成麻烦。当给楼下的房屋造成损害时，会有必须赔偿的情况。

【4】共用部分、阳台

- 在集体住宅，自己房屋以外的走廊，楼梯等都属于共用部分，请不要放置垃圾和私人物品等。共用部分在发生紧急情况时是避难通道。
- 阳台有时也是发生紧急情况时的避难通道。请不要在阳台地面或逃生出口等处放置物品。



C14

【5】自行车停车场

- 自行车要并排放在自行车停车场等规定的场所。如规定必须粘贴专用的停车标签等时，必须遵照执行。

5 搬家(退房)的手续

1 搬迁通知

- 如果要搬迁时，要在合同书所规定的期限内（通常为1个月前），通过书面形式向房东和不动产中介传达解约的意思（解约预告）。

2 电, 煤气以及自来水的解约

- 搬迁时，应提前1个星期通知电力公司、煤气公司和市区町村等负责自来水的部门，要求解约。
- 在搬迁的当日，电力公司、煤气公司以及市区町村等负责自来水部门的主管人员会前来办理停止使用的手续，并精算截止到当天的使用费。

3 电话以及因特网的手续

- 固定电话要联系您签约的电话公司，办理移机手续。
- 手机要联系您签约的电话公司，告之您要搬家。
- 因特网要联系您签约的网络服务供应商，告之您要搬家等。

4 邮件的手续

- 要在邮局办理转送邮件的手续。这样的话，在一定期间内，即使邮件的收件人姓名地址仍然是以前的住址，也能被转送到新住址（如果仍在日本国内等）。

5 返还钥匙及退房

- 退房时返还钥匙。
- 所谓恢复原状，是指要修缮您在房屋中损坏或损伤的地方，然后才能退房。要会同不动产店和房主，一起检查房屋及设备等的状况，与入住时进行比较，确认需要多大程度地恢复原状。

6 押金的精算

- 退房后，原则上押金会返还给您。但是，如果在恢复原状以及处理房屋内残留物时花费了费用，将会从押金里扣除。如果恢复原状等的费用超过了押金，则必须支付不足的部分。

6 租借房屋时需要理解的不动产用语

[解约预告]

如果需要在合同有效期内解除合同时，请提前（根据合同，通常在解除合同前的1~2个月）通过书面形式向房东和不动产中介提出申请。

[公益费（管理费）]

用于楼梯，走廊等入住者共同使用部分的电费及清扫费的钱。在日本，除了交房租，另外还要交共益费（或管理费）。一般情况下，下个月的公益费需要在每月的月底为止与房租一起支付。

[恢复原状]

如果由于您故意，过失或不注意，造成房屋损伤或沾污时，为了使损坏恢复原状，您必须负担所需的费用。这一费用被称作恢复原状费，退房时将从押金中扣除。所以使用房屋时，要注意保持干净。

[更新费]

是指如果要继续签约，作为更新合同的补偿，由租借人支付给房主的钱，有时会以特别约定的形式予以规定。另外，合同期限通常为2年。

[押金（保证金）]

所谓押金，是指为了防备不交房租或退房时需要修缮房屋而在签约时预存给房主的钱。基本标准为2个月的房租。在退出房屋时进行精算，剩余的钱予以返还。有些地区也把押金叫做保证金。保证金好象多等于6个月的房租。

[抽取押金]

抽取押金这种合同方式，是指事先规定好要在退房时从押金或保证金中扣除一定数目的金额，且不予返还。多见于东海地区，关西地区以及九州。

[重要事项的说明]

不动产店进行中介时，在缔结合同之前，不动产店要对租借人（预定者）进行说明，并交付重要事项说明书。因为要说明设备的状况以及押金的使用等重要事项，所以要认真听，不懂的事项要提问。

[损失保险费]

签约时，一般要加入对应火灾和漏水的损失保险。

[定期租赁房屋合同]

定期租赁房屋合同是指由于合同期满，不更新而确定结束合同的一种租赁房屋的合同形式。但如果租借人和房主达成了协议，也可以再签约。

[同住者]

如果租借的房屋有同住者时，需要在签合同向房主申报。如果擅自让没有申报的人同住，有时会被责令退房。

[中介手续费]

作为手续费向不动产店支付的钱，规定为不超过1个月的房租钱。

[普通租赁房屋合同]

普通租赁房屋合同在日本是一般性的租赁房屋合同形式。即使过了合同期限，除非有正当理由，否则房主不能拒绝更新合同。也就是说，即使不签订更新协议，合同也能自动更新。

C18

[不动产店]

指从事租赁住宅的中介和不动产买卖等的店。

[申请费]

预约签约时，有时需要把钱先存入不动产店。要事先确认如果合同不成立时是否返还申请费。

[房租]

租借房屋所应支付的钱，一般在上一个月末前支付本月的钱。如果在月中入住或退房时，原则上按天数计算。

[房租债务担保公司]

所谓房租债务担保公司，是指当发生不交房租等情况时，该公司向房主担保您未能支付的钱。如果要利用，您需要向担保公司支付一定数额的担保费（一次性预付2年的担保费，多为1个月房租的35~50%）。但是，这不是保险，担保公司事后会要求您支付替您垫付的钱。在您申请租房时，有可能要求您使用该服务。

[礼金]

签约时付给房主的钱。在关东地区等地方，礼金标准多为1~2个月的房租钱。礼金是不返还的，最近也有不收礼金即可入住的房屋。

[连带保证人]

指当您不交房租或在退房时无法支付修理费时，替您付款的人。另外要求连带保证人具有一定以上的收入。在您申请租房时，有可能要求您提供连带保证人。

租借房屋时有用的信息

对外国人居住的支援

① (财) 自治体国际化协会

[多语言生活信息网页]

用日语, 英语, 中文, 韩语与朝鲜语, 德国, 法国, 西班牙语, 葡萄牙语, 他加禄语, 越南语, 印尼语, 泰语, 俄语, 缅甸提供租房时所需的信息。

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

② 特定非营利活动法人 神奈川外国人居住支援中心

可用英语, 中文普通话, 韩语与朝鲜语, 西班牙语, 葡萄牙语, 为外国人提供有关住宅方面的各种咨询服务和翻译服务, 另外也帮助寻找房子。

☎045-228-1752

<http://www.sumasen.com/>

③ 埼玉县县民生活部国际课

[安心租房生活支援店制度]

登记到各个县的安心租房生活支援店为寻找住房的外国人士提供帮助与服务。您可在官方网站上查询各支援店的信息。

☎048-830-2705

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/documents/201503anshinlistnihongo.pdf>

④ 地方自治体以及国际交流协会的“外国人咨询”

也提供住宅的咨询服务, 敬请垂询。

对留学生以及就学生居住的支援

①（公财）日本国际教育支援协会

[留学生住宅综合补偿]

本制度旨在帮助留学生，使他们的学校更加容易接受成为留学生租房的连带保证人。

☎03-5454-5275

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

②千叶县国际交流中心

[外国学生居住顾问制度]

介绍千叶县支援留学生和就学生找房子的不动产店。另外，还用日语，英语，中文，韩语与朝鲜语提供居住信息。

☎043-297-0245

<http://www.mcic.or.jp>

③（公财）日本出租房屋管理协会京都分行

[房屋检索网站 住宅导航]

利用因特网，可以用日语，英语，中文，韩语与朝鲜语搜寻京都地区的房屋。

同时，还可介绍使用多种语言服务房地产中介，以及提供各种与居住相关的信息。

☎075-211-4774

<http://housenavi-jpm.com/>

希望条件确认单

请在本清单上写下您的找房要求，并出示给房地产门店的工作人员。

由外国人租房者填写

你想找一个什么样的房子？

① <u>月租金</u>	我总共能支付 () 日元 [JPY]。 *在日本租房，除了房租之外，还要交 <u>公摊费</u> 和 <u>管理费</u> 。		
② <u>地点</u>	我想住在 _____ 车站附近。 从车站步行约 () 分钟。		
③ <u>房屋种类</u>	☐ 普通公寓·高级公寓 ☐ 独栋楼房		
④ <u>层高 (1楼、2楼.....)</u>	☐ 希望住 () 楼。 ☐ 哪个楼层都可以。		
⑤ <u>面积</u>	希望房间有 () 平米左右。		
⑥ <u>房间数</u>	希望有 () 个房间。		
⑦ <u>房间的类型</u>	☐ 日式	☐ 西式	☐ 都可以
⑧ <u>厕所</u>	☐ 西式	☐ 日式	☐ 都可以
⑨ <u>浴室</u>	☐ 需要 ☐ 没有也可以		
⑩ <u>空调设备</u>	☐ 需要 ☐ 没有也可以		
⑪ <u>你和谁一起住</u>	() 人 ☐ 家人 ☐ 朋友 ☐ 其他		
⑫ <u>连带保证</u>	☐ 由担保公司担保 ☐ 有联保人		
⑬ <u>期间</u>	我想从 () 年 () 月 () 日开始租房， 约租 () 年。		
⑭ <u>最初支付费用 (签订合同时交的费用)</u>	我总共约能支付 () 日元 [JPY]。*在日本租房，首次要交押金、礼金、手续费等。		
⑮ <u>重要条件</u>	从①到⑨中， () 最重要，其次为 ()、 ()		

由外国人租房者填写

请填写关于您的相关信息。

①您从事什么工作

- ☐ 公司职员 ☐ 私营
☐ 学生 ☐ 其他 ()

②属于何种雇用形态？

- ☐ 正式员工 ☐ 合同员工 ☐ 派遣员工
☐ 小时工·短工 ☐ 其他

③你会说日语吗？程度如何？

- ☐ 说得很好 ☐ 会一点 (日常会话程度) ☐ 不会

④你能读懂日语吗？程度如何？

- ☐ 可以读懂汉字 ☐ 可以读懂平假名 ☐ 读不懂

由房地产门店的工作人员填写

☐ 这个物业信息传单里有你看好的房间吗？如果有的话，下次请叫上一个会讲日语的人陪你一起来。

☐ 请再仔细地阅读一下这本小册子。

☐ 现在没有想要的房间（不符合找房条件）。

☐ 现在没有想要的房间（不符合找房条件）。

在_____地区 () m² 的房间大约需要
() 日元左右。再考虑一下条件吧。

入住审查所需文件核对清单

请查看以下打勾处 (☑)，并提交相关资料。

	编号	需提交的文件	文件名称
确认本人的材料	①	☐	护照
	②	☐	在留卡
确认你的工作 / 学校的材料	③	☐	勤务证明书 (在职证明)
	④	☐	在学证明书
	⑤	☐	勤劳资格证明书
	⑥	☐	资格外活动许可书
确认收入 · 工资的材料	⑦	☐	源泉征收票
	⑧	☐	给与明细书 (工资明细)
	⑨	☐	纳税证明书
	⑩	☐	上一年度的确定申告复印件
	⑪	☐	工资支付 (预定) 证明书 ※即将开始工作的人
	⑫	☐	银行汇款证明书
	⑬	☐	奖学金支付证明书
	⑭	☐	存款证明 (存折复印件)

租房承诺条款单

※使用本条款单时，可根据租房合同的实际内容进行修改。

No.	☒ 已承诺	内 容
搬入房间、在房间内生活时		
①	☐	我将在每月〇〇日支付相关费用。费用共计〇〇日元（含租金〇〇日元、〇〇费〇〇日元）。
②	☐	我将自己办理水电煤气的开通手续。本合同的内容仅为租金。
③	☐	我会在脱鞋之后进入房间。
④	☐	我不会将本房间转租给他人。
⑤	☐	我的家人、亲戚或者是朋友不会住在本房间。
⑥	☐	我不会在本房间内饲养宠物等动物。
⑦	☐	我会在周（ ）扔可燃垃圾，第〇个周（ ）扔不可燃垃圾，在周（ ）扔资源垃圾。
⑧	☐	我不会发出很大的噪音，特别是从晚上〇点至早上〇点。
⑨	☐	我不会在走廊、楼梯间或阳台上堆放杂物。
⑩	☐	我会保持房间整洁干净，并用正确的方法使用房间内附带的设备（〇〇、〇〇）。
⑪	☐	如果我长期（〇周以上）不在家时，我将在出门之前与〇〇联系进行报备。
搬出房间时		
⑫	☐	我将在搬走的〇个月之前进行联系，以书面形式告知〇〇。
⑬	☐	我将在合同终止日期（〇日）前搬走。
⑭	☐	搬走时，我不会在房间内留下任何物品，包括垃圾。
⑮	☐	我会把房间的钥匙返还给〇〇。
⑯	☐	如果我弄脏了房间，可从押金（签订合同时存放在房东处的费用）中扣除相关费用用于清洁。例如，由于我抽烟而造成房间墙壁变色或烟味很重，我将支付重贴壁纸的费用。

我承诺我将遵守上述内容。

日期： 年 月 日

房间名称： 号室：

姓名（签名）

邮箱地址

个人信息

姓名

住址

 电话号码

()



手机号码

()

护照号码

工作单位或学校名

地址

 电话号码

()

日本的紧急联系地址

姓名

 电话号码

()

本国的紧急联系地址

姓名

 电话号码

()

