

民间租赁住宅

找民间出租的租房、公寓时，要委托迁入地区的不动产业者作介绍。决定了想要居住的房屋时再和房东签订租赁合同。为了避免入住后在生活中发生问题，了解日本的住房习惯是很重要的。

《租赁住宅的租房手续、居住期间的注意事项》

埼玉县国际课网页：日语、汉语、葡萄牙语、西班牙语和英语

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/tabunkakyousei/sumaisupport.html>

(1) 租赁住宅的概要

房租和管理费	①房租是按月付费，前一个月支付当月的房租； ②清扫费、公用费等共同使用的费用（管理费、公益费）。
住房面积和房间数	①住房的面积是指把居室、厕所、浴室、厨房等加在一起的总面积。如用“专有30m ² ”来表示； ②房间的大小是用铺在地板上的榻榻米的张数来表示。一张约为1.6m ² 。房间又以和室、洋室来表示。
设备	①电、自来水、煤气等设备一应俱全。使用开始的时候由入居者办理手续； ②不备有照明器具、煤气炉、家具等设备。
交通关系	通常以离最近的车站需要多少分钟来表示。（如：从浦和站步行15分钟）

(2) 签订租借合同之前

租借合同是明确规定出租人和租房人的权利及义务的协定书。在合同书上签名是标志着对其内容的同意和遵守。所以应在对其内容必须充分理解后再行签字。签合同时需要住民票的抄本和在留卡、所得（收入）证明、保证人或者誓约书、印鉴登录证明书等。

(3) 租借合同的种类

普通租借合同	租借合同到期后，在原则上要对合同进行更新（想续约时）。 在更新时，有需支付更新费用、手续费的可能。
定期租借合同	租借合同到期后，合同不再延续。 如继续租借同一房屋时可以再签约（签订新的合同） 再签约时需支付中介费用

(4) 签订合同时需要的费用

房租	房租是前一个月支付下月份的，所以入居时要支付当月和下月 2 个月的房租。付费方法，一般是银行转帐。
押金	在签订合同时，要支付1至3个月的房费作为押金交于房东。租房人在搬出时，如有欠付的房租，则将充当房租、房屋修理费。若有剩余就退回。
礼金	契礼金是合同成立时付给房东的酬谢金，约相当于 1 至 2 个月的房租。礼金不退。
中介手续费	是支付给不动产业者的手续费。一般是一个月的房费。由房东和借房者各负担一半，如果得到两者的同意，负担金额可以改变。

(5) 注意事项

保证人	通常申请入居时需要保证人。若是没有保证人，可利用保证公司，需要时请和不动产公司商量。
付房租	必须在合同规定的日期内支付下月的房租。
租房人以外人的居住	不得擅自让家庭成员以外的人居住。
禁止转借	不得将房屋的一部分或全部转借他人。
装修	想装修房屋（煤气、电气工事、安装各种备件等）时必须事先取得房东的同意。
解除合同	要在中途解除合同时，须根据合同规定，事先通知房东。如果事先不通知房东搬走了，那么押金有可能不退还。
租约期满时的条件	租约期满时有可能发生不退还押金，或被要求支付高额房屋清扫费等情况，因此必须确认好租约期满时支付的金额后再进行签约。
宠物	一般房东是禁止饲养宠物的。要想饲养时，要事先向介绍机关确认并确认在合同中写有《可饲养宠物》的条款。



咨询窗口・问讯处

寻找帮助找房子的房屋中介公司

网 页	链 接
埼玉县安心居住支援网络 (安心租赁住宅服务店的名单)	http://www.sasn.jp/search/mise.php
埼玉县国际课 (安心租赁住宅服务店的 日语(附注音假名)清单・英语清单)	http://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/su_maisupportlist.html

关于租赁合同的咨询

咨询内容	咨询地点	电话号码	受理时间 (节日・年末年初除外)
<ul style="list-style-type: none"> ・租房合同 ・居住时・退房时的 纠纷 	埼玉县住宅供给公社居 住咨询广场	048-658-3017	周一～日 (包含节日的每天) 10:00 ~18:30
	(公社)埼玉县宅地建物 取引业协会	048-811-1820	周一～五 9:00 ~17:00
	(公社)全日本不动产协 会埼玉县部	048-866-5225	周一～五 9:00 ~16:30
<ul style="list-style-type: none"> ・租房合同 ・房屋中介公司 	埼玉县建筑安全课	048-830-5488	周一～五 9:00 ~16:30