

ちゅうごくごばん
中国語版

ちんたいじゅうたく か かた す
賃貸住宅の借り方・住むときのルール

租赁住房的租房手续、 居住期间的注意事项



“彩之国” 埼玉县

さいくに さいたまけん
彩の国 埼玉県

前言

外籍居民想找（租）房子住时，由于不太了解日本中介公司的内容，或租赁合同的要求等，可能会发生一些意外的麻烦。另外，找到房子住进后，由于不理解日常生活中的习惯和规矩，同房东或邻里之间也会发生意外的矛盾。本册子简单扼要地为大家提供了租房时的手续、住房时的注意事项，希望大家参考利用。

目录

I 日本的租赁住宅	1
(1) 一般的租赁住宅	
(2) 签订租房合同之前	
(3) 租房合同的种类	
(4) 签订合同时需要的费用	
(5) 注意事项	
II 租房时的顺序	4
III 寻找帮助找房子的房屋中介公司	5
IV 关于租房合同的咨询	5
V 搬家时的手续	6
VI 居住的规则	7
(1) 垃圾的处理	
(2) 厨房的使用	
(3) 生活噪音的注意	
(4) 浴室、厕所的使用	
(5) 公共场所的使用	
(6) 自行车存放处、停车场	
VII 町内会・自治会	8

I 日本的租赁住宅

租赁住宅是指必须支付房租的公寓或共同住宅。

找民间的出租住房、公寓时，要委托房屋中介公司给介绍。签订租房合同时的手续，也许跟其他国家有所不同。为了避免居住后发生不愉快的问题，应该事先多了解住房的各种常识。

(1) 一般的租赁住宅

房租和管理费	① 房租是按月预付，前一个月支付当月的房租。 ② 除了房租外，还要付管理费、公益费（住户们共同使用的场所及设备的管理费、公共电灯费、清扫费）。
住房面积和房间数的表示方法	① 住房的大小用“专有面积○○ m ² ”来表示；包括居室、厕所、浴室、厨房等的总面积。 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 1.6 m ² 。 ③ 房间以和室（铺榻榻米的）、样室（铺地板的）来表示。另外，经常用 DK（兼充餐室的厨房）、LDK（起居室加上兼充餐室的厨房）等语言来表示房间布局。 ④ 住房和建筑用地的大小用“坪”来表示。1 坪大约为 3.3 m ² 。
设备	① 电、自来水、煤气等设备一应俱全。开始使用时需要由租房人办理相关手续。 ② 电灯、煤气炉、微波炉、家具等没有、需要时要买。
交通关系	通常以从最近的车站需要多少分钟来表示（如：从浦和站步行○○分钟）。

(2) 签订租房合同之前

租房或公寓时需签订合同。租房合同是明确规定出租人和租房人的权利及义务的协议书。在合同书上签名是标志着对合同内容的同意和遵守。认真阅读内容，不明白的地方要求对方解释。所以对其内容必须充分理解后再行签字。签合同时需要住民票副本、在留卡、所得（收入）证明书、保证人或誓约书、印鉴登录证明书等。

(3) 租房合同的种类

普通租赁合同	原则上合同期满后，将更新相同的合同（续约）。更新时，有发生合同更新费和手续费的情况。
定期租赁合同	合同期满后，将不再更新相同的合同。可以通过重新签订合同（新合同）继续租借相同房间。重新签订合同的时候，要支付介绍费等。

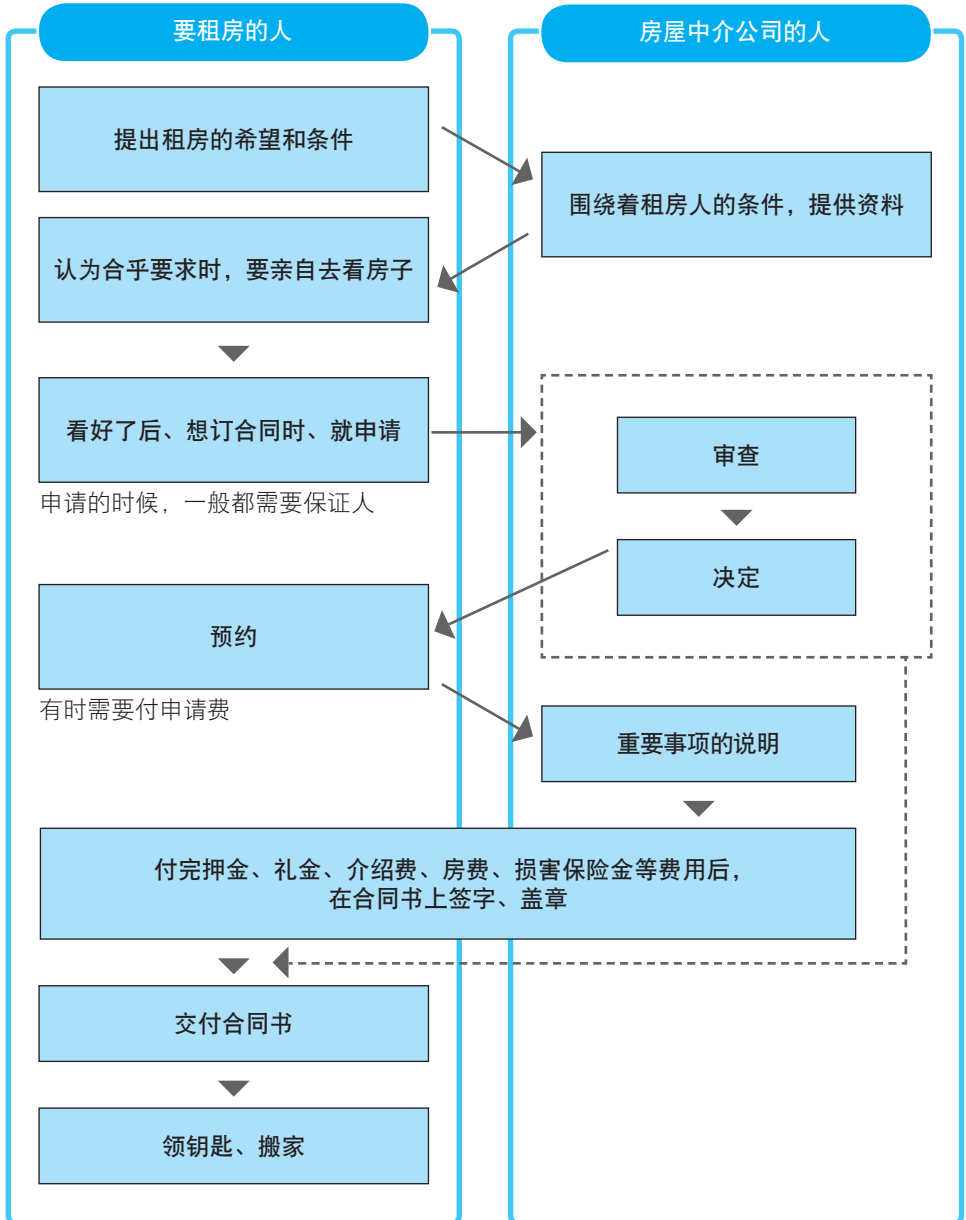
(4) 签订合同时需要的费用

房租	房租是前一个月支付下月份的，因此入住时需支付当月和下月 2 个月的房租。付费方法，一般是银行转账。
押金	在签订合同时需交于房东 1 至 3 个月的房费作为押金。该押金作为充当租房人在搬出时，有欠付的房租或房屋损坏部分的修理费。若有剩余就退回。
礼金	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。
介绍费	支付给房屋中介公司的手续费。原则上是由房东和借方双方折半支付 1 个月房租，如果得到双方同意，支付比例额可以变更。

(5) 注意事项

保证人	一般情况下，申请入居时需要保证人。在没有保证人的情况下，可以利用保证公司，那时请和房屋中介公司商量。
付房租	必须在合同规定的日期内支付下月的房租。
租房人的入居	在没有得到房东同意的情况下，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。
改造及装修	改造（安装电器、各种备件、在墙壁上打孔）或装修（换壁纸等）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。在搬家时，如果事先不通知房东、或在临到搬走的时候才通知，那么押金有可能不退还。
合同结束时的条件	在合同满期时，会发生不退押金或要求高额清扫费等情况。因此，应事先定好解约时所需费用之后再签合同。
宠物	一般的房东都禁止饲养宠物。想饲养时，要在签订合同前向房屋中介公司确认，确认合同中是否注明“可以饲养宠物”。

II 租房时的顺序



III 寻找帮助找房子的房屋中介公司

主页	URL
Welcome 租借 ((公财) 日本租借住宅管理协会) (打算在日本居住的外国人找房子的网站)	http://www.welcome.jp/
埼玉县安心居住支援网络 (埼玉县安心租赁住宅服务店的清单)	http://www.sasn.jp/safety/27/

IV 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	星期一～星期日 (包含节日的每天) 10:00 ~ 19:00
	(公社) 埼玉县宅地建物取引业协会	048-811-1820	星期一～星期五 9:00 ~ 17:00
	(公社) 全日本不动产协会埼玉县部	048-866-5225	星期一～星期五 9:00 ~ 17:00
<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	星期一～星期五 9:00 ~ 16:30

V 搬家时的手续

搬家时需要办的事情很多，特别是以下列举的内容千万不要忘记。

手续	搬家前	搬家后
迁出申报· 迁入申报	大约提前 2 周向现居住地的市(区)役所·町村役场提交迁出申报，获取迁出证明书。	在 14 日之内在迁入地的市(区)役所·町村役场办理迁入申报。
电	联系签订了合同的供电公司和在迁入地即将签订合同的供电公司。	打开电闸·漏电保护器·配线用保护器的开关。
自来水	联系现居住地和迁入地市(区)役所·町村役场的自来水担当。	
煤气	<ul style="list-style-type: none"> ●联系签订了合同的煤气公司，关闭煤气阀门。 ●提前联系好迁入地的煤气公司。 	向煤气公司申请打开总阀门并进行安全检查等。
电话	联系签订了合同的电话公司。	
邮政	向邮局办理搬家申报的话，在 1 年内邮件将被转送到迁入地。	
驾驶证		在驾照中心或警察署（鸿巢警察署除外）办理地址变更手续。 埼玉县警察驾照中心 电话：048-543-2001
印章登记		搬到其他市町村的情况，要在新的市(区)役所·町村役场重新登记。
中·小学校	<ul style="list-style-type: none"> ●办理迁出申报时，要对孩子在上中·小学的情况进行申报。 ●从孩子上学的学校获取在校证明书和教科书给与证明书。 	<ul style="list-style-type: none"> ●办理迁入申报时，要对孩子在上中·小学的情况进行申报。 ●将在校证明书和教科书给与证明书交给新学校。

VI 居住的规则

不管是民间租赁房、大型公寓等楼房住宅区，还是一般住宅区的人们生活，都有间接牵连的关系。所以只有互相遵守居住的规则，才能度过愉快的生活。

(1) 垃圾的处理

扔垃圾的日期和方法，各地区都有所不同。

根据垃圾的种类，规定收集的日期和时间。详情请向房屋中介公司、邻居或市（区）役所・町村役场询问。

要确认的内容

- ①收垃圾的星期和时间
- ②放垃圾的地点
- ③可燃垃圾和不可燃垃圾的区别
- ④资源垃圾（瓶、罐儿、塑料瓶、报纸等）的区别
- ⑤大型垃圾的收集方法

* 大型垃圾或难处理的东西、有的收费，有的不收集。详情请向市（区）役所・町村役场询问。

（例子）超过一定大小的家具、寝具类、电器、厨房用品、家庭用品等。例如：衣橱、桌子、椅子、被褥、地毯、自行车、微波炉、炉子、燃气灶、高尔夫用品等。

** 冰箱・空调・电视・洗衣机属于大型垃圾，不予收集。由各销售店收费回收，详情请向各厂商和销售店询问。

(2) 厨房的使用

厨房要经常保持清洁。

为防止下水道的堵塞，洗碗池的排水口不能倒垃圾或油类污物。另外，把油类污物倒进排水口，将会污染河水和海水。所以倒油类污物的时候，用报纸类把油吸进后，跟可燃垃圾一起扔出去。

(3) 生活噪音的注意

楼房住宅，家庭内的各种声音很容易传到上下左右的邻居屋子里，特别是早晨和夜间的动静更要多加注意。

例如，这样的声音往往成为噪音的祸根：

电视、音响、乐器的声音、大声的说话、吸尘器或洗衣机的动静、淋浴或排水的声音、关门窗的声音等。

(4) 浴室、厕所的使用

因浴室和厕所的管道堵塞而引起下水外溢，会造成严重的后果。如果由此使下层楼受到了损失，就得赔偿人家。

需要倍加注意的地方

- ①排水口不能冲放头发等容易堵塞物
- ②厕所里不能冲放卫生纸以外的东西
(不能冲放面巾纸和卫生巾)

(5) 公共场所的使用

集体住宅里除了个人使用的房屋以外，还有公共使用的走廊和楼梯等场所。这样的场所在发生地震、火宅等紧急情况下，作为避难通路使用。所以不能存放个人的东西。

(6) 自行车存放处、停车场

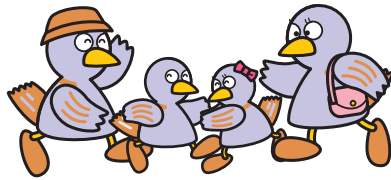
集体住宅一般都有自行车存放处。自行车要工整地放在规定的场所。
停放汽车须租用停车场，路边不可停车。

VII 町内会・自治会

日本的各市町村内一般都有称为“町内会”或“自治会”的居民组织。“町内会”或“自治会”都要通过传阅“回览板”的方式，向各家各户传达市役所、保健所等行政部门的各种通知。还要组织居民们进行防犯、放灾的训练活动，以及当地的祭祀庙会等的活动。

“町内会”或“自治会”的活动，是用居民的会费来维持的。

外籍居民也可以参加，详情请向附近的人、市（区）役所・町村役场询问。



埼玉县的吉祥物“kobaton”
さいたまけん
埼玉県マスコット「コバトン」

ちんないりやうたく か かた す
賃貸住宅の借り方・住むときのルール
(中国語版)

ねんぽうごう
2013年発行
さいたまけんじんみんせいかく ぶこくさい か
埼玉県県民生活部国際課

〒330-9301 さいたま市浦和区高砂 3-15-1

TEL 048-830-2717

<http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/d06/>

租赁住房的租房手续・居住期间的注意事项

2013年発行

埼玉县县民生活部国際課

〒330-9301 埼玉市浦和区高砂 3-15-1

电话：048-830-2717

<http://www.pref.saitama.lg.jp/soshiki/d06/>