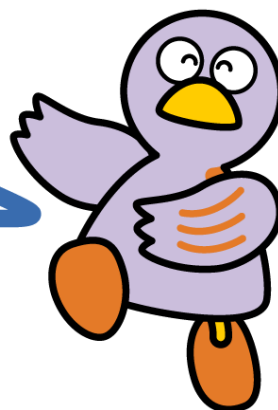


第三章 住 宅



埼玉县的吉祥物-小紫鸽

- 1 民间租赁住宅
- 2 公营租赁住宅
- 3 搬家
- 4 购买房地产

1 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，每月月前支付房租； ②加上和其他租房客公用的设备等的费用（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。榻榻米的面积，根据建筑物可能有所不同，约为1.6m ² 。房间有可能既有和室有有洋室。
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“从○○车站○○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，有需支付更新费或更新手续费的可能。
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个月份的，所以根据入居时期，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	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

保证人和保险公司	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	在没有经过房东的同意之下，不得擅自让合约以外的人居住。
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	大多数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 (除去节假日的每天) 10:00 ~18:30
	(公社)埼玉县宅地建物 取引业协会	048-811-1820	周一、三、五 10:00 ~12:00 13:00 ~15:00
	(公社)全日本不动产协 会埼玉县部	048-866-5225	周一～五 9:00 ~16:00
<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	周一～五 9:00 ~11:45 13:00 ~16:30

2 公营租赁住宅

埼玉县为收入较低的人们提供的县营住宅。想住此类公房的人很多，所以一般用抽签方式决定入居者。入居招募时间：1月、4月、7月、10月。

《申请入居县营住宅的条件》

- 如是外国籍居民，须持有在留资格（中长期在留资格）。
- 没有住处的人
- 有同居的亲属（配偶或父母）（单身用住宅除外）。
- 在埼玉县内居住或工作的人
- 全家族的所得（收入）在所定标准额以下的人
- 未曾拖欠县民税，市町村税的人
- 未曾拖欠公营住宅（地方公共团体、独立行政法人城市再生机构或者由地方住宅供给公司建造管理的租赁住宅）的房租或损害赔偿金。
- 申请入居者及和其同居的家庭成员不是暴力团成员。

详情请向埼玉县住宅供给公社 048-829-2875 问询。

一部分的市町村也提供公营住宅，请向就近的市町村问询。



咨询窗口・问讯处

名 称	电话号码	受理时间 (节日・年末年初除外)
埼玉县住宅供给公社 本社 县营住宅课	048-829-2875	周一～五 8:30～17:15
埼玉县住宅供给公社居住咨询广场 (在JR大宫站西口 コンコース内)	048-658-3017	周一～日 (除去节假日的每一天) 10:00～18:30

一部分的市町村也提供公营住宅，请向最近的市（区）役所或市町村问讯。

3 搬家

搬家时需要办理以下例举的手续。为了顺利地搬家，要周到的确认该办的事情和手续。

需办事项	搬家之前	搬家之后
搬出申请和入住登记	在搬家前要前往居住地的市（区）町村役所，提出搬家申请并拿到搬家证明书	从搬到新居当天算起的14天以内，要到新居住地所属的市区町村（埼玉市为区役所）办理入住登记
电	通知签约的电力公司和入住以后签约的电力公司	打开电闸、漏电遮断器、配线用的遮断机的开关
自来水	通知居住地和入住处的市町村水道担当科科	
瓦斯（煤气）	通知签约的瓦斯公司营业所。关闭瓦斯的总开关。 和入住的瓦斯营业所取得联系	当天请给瓦斯公司的人打开总开关，进行安全检查。
电话	和签约的电话公司取得联系	
邮件	向主管邮局提出迁居通知。其后，一年内的邮件会转递到新居。	
驾照		去驾照中心或警察署（鸿巢市除外）办理住所变更手续。请参照10-4的章节内容 埼玉县警察驾照中心 电话：048-543-2001
印章登录		搬到不同的市町村时，要去新的住所所属的市町村办理等录手续
小・中学	提出搬家申报时，要告知居住地区所属的市（区）町村役所，家里有正在上小学或初中的孩子。 孩子在现在就学的学校，取得在学证明书和教科书给与证明书。	在申报迁入时，要告知迁入后所属的市（区）町村役所，家中有孩子在读小学或初中。 向新入学的学校提出在学证明书和教科书给与证明书。

需办事项	搬家之前	搬家之后
NHK接受播放费	家有电视机者： 是否和NHK签订了接受播放的合约？ URL: http://pid.nhk.or.jp/jushinryo/multilingual/chinese/index.html ☎0120-151515	

4 购买房地产

有关购买房地产的详细手续、住房贷款等，请向附近的房地产商或金融机关问询。



咨询窗口・问讯处

咨询内容	咨询场所	电话号码	受理时间 (节日・年末年初除外)
<ul style="list-style-type: none"> • 买卖合同 • 住宅建设 	埼玉县住宅供给公社 居住咨询广场	048-658-3017	周一～日 (除去节假日的每一天) 10:00 ~18:30
<ul style="list-style-type: none"> • 买卖合同 	(一社) 不动产流通经营协会	03-5733-2271	周一～五 9:00~17:00 *11:30~12:30 录音电话对应
	(公社) 埼玉县宅地建物取引业协会	048-811-1818	周一、三、五 10:00~12:00 13:00~15:00
	(公社) 全日本不动产协会埼玉县部	048-866-5225	周一～五 10:00~16:00
<ul style="list-style-type: none"> • 买卖合同 • 不动产交易者 	埼玉县建筑安全课	048-830-5488	周一～五 9:00~11:45 13:00~16:30