

本手册主要是针对居住在兵库县
及即将搬迁兵库县居住的人而编制。

中文



专为外国人

租房找房指南手册



NGO 神户外国人救援网

本手册是介绍在日本租房时必须会用到的词汇及有关规则。

- 租房时的用语
- 找住房
- 确定住处之后
- 房屋要解约时
- 「寻租房屋参考手册」二维码

1. 租房时的用语

房租

租借房屋时的费用，通常是每月月底支付下一个月的房租。

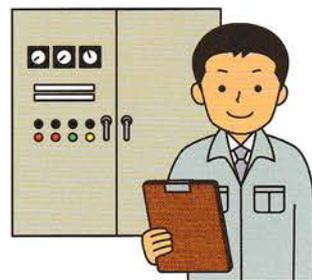
押金·礼金

押金和礼金也是入住时需要支付的费用。

一般为 1 ~ 3 个月的房租。退房时押金的全部或一部分退还，但礼金则不退还。押金备用于向房东支付未交房租部分，以及腾出房屋时需要进行修缮时的费用。如果房屋有弄脏等情况，则从押金里扣除。最近不需要押金、礼金的房屋租赁也日渐增加。

物业费（管理费）

包括楼梯、走廊等公设部分所使用的电费、清洁费和电梯等的设备费。必须每月和房租一并支付。



续租费

续约时租户向房东支付的费用。通常合同期限为 2 年。基本上居住合同期限也为 2 年，如果没提出退租，即自动续约。

有关接受生活保护的住宅费

如果有接受生活保护，政府会以住宅补贴的形式支付房租。补贴额度根据自治体不同而异。（神戸市独居家庭 40000 日元、2 人家庭 48000 日元、3 人家庭 52000 日元）要续租时有可能会要求住户付更新费、火灾保险费、保证金（基本上每隔 2 年），不过因接受生活保护，可以从市政机关领取这部分费用。请向您的专门负责人示出付款单，申请领取。

同时设有房租·物业费（管理费）由福祉事务所直接支付给房东的制度（「代理缴纳」）。经常会托延付缴房租者利用该制度较为妥善。

房租过高，超过住宅补贴的支付额度，为此搬家到补贴标准额度内的房子时，可以领取押金等费用（押金、礼金、不动产手续费、火灾保险费、保证金）。

因 DV（家庭暴力）而离家避难，无居住处的情况等也有可能可以领取押金，详情请咨询相关支援团体。

中介费

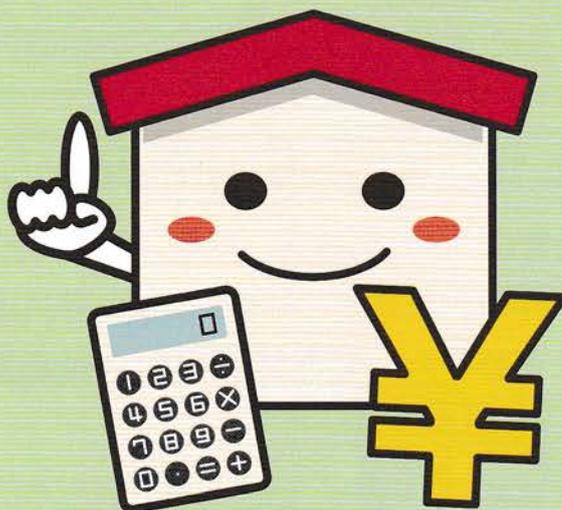
如果有不动产公司办理入住相关事宜时，需支付一个月租金 + 消费税给中介作为手续费。

火灾保险费

为防备入住期间发生火灾等情况时加入的保险费用。加入火灾保险基本上是入住必要条件。不动产公司会在入住时帮忙办理加入保险手续。

保证金

入住时必需支付的费用之一。如果出现拖欠房租的情况时，该费用用于担保公司替租户支付房租。如果担保公司替租户交了房租时，租户必须将该部分房租付给担保公司。续约时同样需要付保证金。即使有保证人，但基本上仍然要求付保证金。



连带保证人·紧急联系人

连带保证人是指入住者拖欠房租、或腾出房子时付不起修缮费用时，需要替入住者支付这些费用的人。入住时有可能要求填写「连带保证人」，条件是非同居者，且有稳定收入的人等。即使找不到「连带保证人」，也有越来越多的住房不需要连带保证人便可入住，在签合同时可以和不动产公司商量。但这种情况一般也会被要求填写「紧急联系人」。入住者如果发生异常情况时，将会跟紧急联系人联系。即使有拖欠房租等事宜，紧急联系人也没有支付的义务。

此外，自 2020 年 4 月 1 日起，租赁合同上如果没有标明「连带保证人」必须支付的上限额度，则保证合同无效，连带保证人就没有支付的义务。

市营住宅·县营住宅等的公营住宅已经不再实行连带保证人的制度。



2. 找住房

民间租赁住宅

- 委托不动产公司找房时，请把想住的地区、房租额度、什么样的房子等条件告诉中介。
- 实际到中介介绍的房子看看，如果满意再申请。
- 申请后中介会向房租债务担保公司提交审核材料，通过之后即可签订合同。
- 若经担保公司的审核而未通过者，则无法入住。
- 在签合同同时，中介会说明入住房屋及合同内容，同时也会将重要事项说明书交给租户。
- 支付押金·礼金、中介费、火灾保险费、保证金和房租等，签订租赁合同之后，方可入住。
- 最近有些不动产公司有会说外语的员工，以应对外国人租户。

公营住宅（县营住宅、市营住宅、町营住宅）

公营住宅是针对有居住困窘及低收入者准备的。

- 市政机关等处备有招租指南，并且定期招租户。
- 需要符合一定的申请条件：住址及工作单位要在该地区内及收入要低于规定以下等。
- 抽签决定入住者。
- 房租价格优惠，但根据收入有所不同。
- 招租住宅中也有按照申请的先后顺序来决定入住者。
- 入住时需支付押金。
- 中长期在留者、特别永住者的外国人也可以申请入住。
- 详情请咨询市政机关的负责住宅的科室。



UR 租赁住宅

- 是由 UR（都市再生机构）管理的住宅
- 押金为 2 个月月租，不需要交礼金、中介费及保证金。也不用付续租费。入住时需付的费用为押金、按日付的房租·物业费。
- 必须要有规定金额以上的收入条件（即使是低收入，如果存有足够的储蓄额或父母及亲属的援助等条件符合者，也可以入住。）
- 中长期在留者、特别永住者的外国人也可以申请入住。

合租房屋

合租房屋的基本特点

- 一户内分租多数人
- 一般来说，厨房、客厅和浴室为公用，但备有私人空间的单间。
- 此住房基本上是针对单身者



3. 确定住处之后



如果决定要搬家，就需要跟煤气公司、电力公司、市的水道局联系开通使用。

居住时，需要注意以下事项。

生活噪音

宿舍或公寓容易让声音传到左邻右舍和上下楼层，请注意减少噪音，特别是晚上到清晨这段时间。如聚会、过于大声说话、电视·乐器的声音、吸尘器或洗衣机、小孩乱跑的声音、粗暴地开关门、深夜洗澡等都有可能导致噪音纠纷，请务必注意。



垃圾投弃方式

在日本会根据垃圾的种类，而规定投弃日和时间段。

可燃垃圾、不可燃垃圾、资源回收垃圾（罐·瓶·塑料瓶、塑料容器、报纸等）、大型垃圾（家具等大的垃圾）等进行分类，再投放到垃圾站（Clean Station）。

有关垃圾投弃处，请咨询不动产公司、附近居民或市政机关。垃圾袋也需使用该区自治团体所指定的袋子。

如果使用指定的垃圾袋以外的袋子，所投放的垃圾则不被收走，易造成与附近居民发生纠纷，请多加注意。



其他注意事项

- 因日本气候湿度较高，请注意房间的换气通风。如果门窗有结露，请及时擦干。放置过久，容易发霉。
- 居住期间有很多禁止行为，诸如在房间墙壁上钉钉子、涂油漆等，其他禁止事项请在合同书上确认。
- 不得将油和厨余等直接倒入厨房的排水管道里冲走。废油请用报纸吸取后，归可燃垃圾投弃。
- 也不得把垃圾等冲到浴室的排水管道，以免造成排水管道堵塞。
- 马桶除了排泄物及卫生纸以外，不可将其他东西冲到马桶里。导致堵塞马桶内水溢出来，因此会给周围邻居造成麻烦。如果楼下的住户有受害的情况时，也可能需要赔偿。
- 在楼房或公寓，自己的专属区以外的走廊、楼梯等公用部分，请不要放置垃圾之类或私人物品。公共部分是发生灾害时的避难通道。
- 发生紧急情况时，阳台也有可能作为避难通道。请不要把东西放在阳台地面上及逃生口等处。

4. 房屋要解约时



告知搬迁（解约通知）

准备搬出住处时，得事先（按照合同规定，通常为解约的 1 ~ 2 个月前）向房东及不动产公司以书面联系告知解约。基本上合同皆要求搬家当月付一个月的租金，即使月中搬出，也是如此。需付一个月租金。



电·煤气·水的解约

如果确定了搬家日期，就需要向电力公司、煤气公司、市的水道局联系停止使用。

恢复原状义务



因故意·过失或不注意而造成房屋损坏、弄脏等情况时，得负担为恢复房屋原状所花的必要费用。

该费用即称为「恢复原状费」，搬出时会从押金中扣除。请在居住期间爱惜物品保持房屋的整洁。

如果在正常使用下产生的变化是「自然损坏」，如「因长期受阳光照射的壁纸变色了」

「在地毯上放家具处有凹印」

「电视、冰箱后面的墙壁变色了」等等的情况时，居住者则不需支付修缮费用。



5. 「寻租房屋参考手册」二维码

给在日本找房的外国人

寻租房屋参考手册

查阅找房详细信息，可以下载下面的二维码。



日本語
日语



English
英语



中文
中文



한국어
韩语



Español
西班牙语



Português
葡萄牙语



Bản tiếng Việt
越南语



नेपाली भाषा
尼泊尔语



ภาษาไทย
泰语



Bahasa Indonesia
印尼语



မြန်မာဘာသာ
缅甸语



ភាសាសុម្រេ
柬埔寨语



Tagalog
菲律宾语



Монгол хэл
蒙古语



国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室

公益財団法人 日本住宅租借管理協会

令和2年(2020)3月版



针对外国人的多种语言生活咨询



(078)
232-1290

NGO 神户外国人救援网

有关在留资格、劳动问题、社会保障、教育、DV（家庭暴力）等，外国人遇到的所有难题都可以咨询。必要时陪同到相关机构等处进行翻译及协助，为大家排忧解难。

咨询日：星期五（13点~20点）

应对语种：英语、西班牙语、葡萄牙语、
菲律宾语、中文、越南语、俄语

兵库多文化共生综合咨询中心

可以咨询生活中的困扰、了解想知道的信息。

咨询日：星期六·日（9点~17点）

应对语种：日语、英语、中文、西班牙语、
葡萄牙语、越南语



韩语、菲律宾语、印尼语、泰语、尼
泊尔语可以使用翻译软件等进行咨询。

星期一~星期五可以在外国人县民咨询服务中心（078 - 382 - 2052）进行生活咨询。

- 若有收入减少或在生活上有困难而付不起房租的情况时，请尽早与支援团体或市政机关的福祉课商量。
- 如果入住后有发生纠纷、或有困扰等情况时，请与支援团体或市政机关商量。



NGO 神户外国人救援网

〒650-0004 神戸市中央区中山手通 1-28-7

TEL: 078-271-3270 / FAX: 078-271-3270

Email: gqnet@poppy.ocn.ne.jp <http://gqnet.webcrow.jp/>

事務局工作时间

星期一・三 10点~18点

星期五 10点~20点

编制 NGO 神户外国人救援网

协助 松浦亮辅 (Novo Tempo 株式会社)

设计·制作 ON Rock

发行 2021年3月

翻译 Multilanguage Center FACIL

本手册由「神戸城建六甲岛基金」提供赞助而编制的。