

日本での住居さがしについて

1 賃貸借契約のしくみ

不動産屋さんに紹介された部屋を借りたいと思ったら、大家さんと「賃貸借契約」を結びますが、契約の前には必ず契約書の内容を確認し、わからないことが書いてあったら、不動産屋さんに説明してもらいましょう。すべてに納得してから契約を結ぶようにします。

契約書には必ず「契約期間」(ふつうは2年間)が書いてあります。部屋を続けて借りたい場合は、契約を更新できますが、このとき「更新料」(家賃の1~2ヵ月分程度)を払う場合もあります。また、更新の際、家賃が値上げされることもあります。なお、契約の更新ができない「定期借家契約」の住宅もありますので、確認してから契約するようにしましょう。

契約時には、家賃、共益費、敷金、礼金、仲介手数料の合計金額を払わなければなりません。費用の定義やその額は、大家さんや不動産屋さんによって多少違いはありますが、一般的には次のとおりです。また、家賃や住宅の修理費用を払えなくなったときの責任を負うため、連帯保証人が必要です。在学している学校に問い合わせるか、あるいは、民間の会社の保証人代行業業もありますので、不動産屋さんに尋ねてみましょう。

① 家賃

建物の(部屋)及び付帯する設備の使用料(1ヵ月単位)。契約の際は、契約の開始日に属する月の家賃を支払う。月末までに翌月分を前払いすることが多い。支払い方法は様々で、契約の際に確認すること。契約の有効期間中に家賃が変更になることは少ない。

② 共益費

階段や廊下などの共用部分の光熱水費や清掃費、維持管理費。

③ 敷金

家賃の滞納や部屋の損傷に対する補償金として大家さんに預けるお金のことで家賃の1~3ヵ月分程度。引越しのとき、家賃の滞納や部屋の使用状況により原状回復費用がかかるときはその分が差し引かれ、残りがあれば返金される。

④ 礼金

大家さんに対する入居の謝礼で、慣行として家賃の1~3ヵ月分程度が支払われ、返金されない。

⑤ 仲介手数料

契約の際、不動産屋さんに支払う報酬。家賃の1ヵ月分以内。

(裏面へつづく)

2 日常生活のルール

① 隣人へのあいさつ

日本では、引っ越してきた人が隣にあいさつに行くのが一般的です。

② 電気・ガス・水道・電話

荷物を部屋に運び入れても、電気やガスがないと生活ができません。入居したら早めに電気・ガス会社、水道局、NTTに使用開始を伝えます。

③ 部屋の使い方

賃貸借契約書には部屋の使い方についての決まりが書いてあります。一般的に、大家さんの許可なく部屋を改装することやペットを飼うこと、また、契約していない人が一緒に住むことは禁止されています。

④ ゴミの出し方

ゴミは種類ごとに、集める曜日と時間が決まっています。住んでいる地域の決まりにしたがって出すようにしましょう。一般的には、燃えるゴミ（可燃ゴミ）、燃えないゴミ（不燃ゴミ）、粗大ゴミ（大きなゴミ）、紙、ビン・缶などに分けて出します。

⑤ 騒音

アパートやマンションには多くの人が住んでいて、他人の出す音はとてもうるさく感じます。特に夜から朝にかけては、大きな音を出さないようにしましょう。

⑥ 共用部分

共用部分とは「みんなで使う部分」のことです。みんなで使う部分ですから、自分のものを置いてはいけません。具体的には、建物への入り口、廊下、階段、エレベーターの前などで、地震や火事などのとき、邪魔にならないように共用部分には自分の物を置かないようにしましょう。

⑦ 引越し

●引越し前にすること

- ・大家さんか不動産屋さんに引越しの連絡をする。
- ・電気・ガス会社、水道局、NTTに引越しの連絡をする。
- ・郵便局に郵便物の転送届け（新しい住所に届けてもらう手続）を行う。
- ・荷物を整理し、部屋をきれいにします。

●引越しの日にする事

- ・大家さんか不動産屋さんと一緒に、住んでいた部屋の状態を確認し、鍵を返す。

●引越しの後にする事

- ・電気・ガス・水道・電話などの料金を精算する。
- ・契約時に支払った敷金を精算する。
- ・引越し後14日以内に、新住所の役所に外国人登録証明書を持っていき、「転入」の手続を行う。あわせて、国民健康保険の住所変更などの手続を行う。