

## 일본에서의 주거 구하기에 관하여

### 1. 임대차계약의 방식

부동산에 소개된 방을 빌리고자 할 때에는 먼저 집주인과 [임대차계약]을 맺습니다. 계약하기 전에 먼저 계약서의 내용을 반드시 확인하고 모르는 내용이 있으면 부동산중개인에게 설명을 구합니다. 계약서의 모든 내용을 완전히 이해한 후에 계약을 맺도록 합니다.

계약서에는 반드시 [계약기간] (보통 2년) 이 쓰여져 있습니다. 방을 계속해서 빌리고자 할 때에는 계약을 갱신합니다만, 이때 [갱신료] (월세의 1 - 2개월분 정도) 를 지불하는 경우가 있습니다. 또한, 갱신할 때에 야칭<월세>이 올라가는 경우도 있습니다. 그리고, 계약갱신이 불가능한 [정기임차계약]의 주택도 있으니, 확인한 후에 계약을 하도록 합니다.

계약시에는 야칭, 공익비, 시키링, 레이킹, 중개수수료를 모두 합한 금액을 지불해야만 합니다. 비용의 정의와 금액의 산정은, 집주인과 부동산에 따라 다소 달라질 수가 있습니다만, 일반적으로 다음과 같습니다. 또한, 야칭과 주택의 수리비용을 지불하지 못하게 되었을 때의 책임부담을 위해서 연대보증인이 필요합니다. 연대보증인에 관해서는, 재학 중인 학교에 문의하거나, 혹은, 보증인대행업무를 하고있는 민간회사도 있으니, 부동산에게 상담하도록 합니다.

#### ① 야칭<월세>

건물 (방) 과 부대설비의 사용료 (1개월 단위) . 계약시에는, 계약개시일에 속하는 달의 야칭을 지불한다. 다음달분의 야칭을 전달에 미리 지불하는 경우가 많다. 지불 방법은 여러가지가 있으니 계약시에 확인할 것. 계약의 유효기간중에 야칭이 변경 되는 경우는 적다.

#### ② 공익비

계단과 복도등의 공용부분의 광열비와 수도비, 청소비, 유지관리비.

#### ③ 시키링

야칭의 체납과 방의 손상에 대한 보상금명목으로 집주인에게 맡기는 돈으로, 야칭의 1 - 3개월분 정도. 다른 곳으로 주거를 옮길 때, 야칭의 체납과 방의 사용상황에 따라, 원상회복에 필요한 만큼의 금액이 공제되고나서의 나머지의 금액이 반환된다.

#### ④ 레이킹

집주인에 대한 입주사례금으로써, 관행으로 야칭의 1 - 3개월분 정도를 지불하고 지불된 금액은 반환되지 않는다.

#### ⑤ 중개수수료

계약시, 부동산중개인에게 지불되는 보수. 1개월분 이내.

### 2. 일상생활의 룰

#### ① 이웃애의 인사

일본에서는 새로 이사를 온 사람이 이웃으로 인사를 가는것이 일반적입니다.

② 전기·가스·수도·전화

짐을 모두 방으로 옮겼어도 전기, 가스가 없으면 생활이 불가능합니다. 입주를 하면 서둘러서 전기·가스회사, 수도국, NTT에 사용개시의사를 전합니다.

③ 방의 사용방법

임대계약서에는 방의 사용방법에 대해서 지켜야 할 점들이 쓰여져 있습니다. 일반적으로, 집주인의 허가없이 방을 개장하는 행위, 동물을 기르는 행위는 금지되어 있습니다. 또, 계약자 이외의 사람은 함께 살 수 없습니다.

④ 쓰레기버리는 법

쓰레기는 수거하는 날과 시간이 종류별로 정해져 있습니다. 살고있는 지역의 방식에 따라 버리도록 합니다. 일반적으로는 타는 쓰레기(가연 쓰레기), 타지않는 쓰레기(불연 쓰레기), 커다란 크기의 쓰레기(소다이고미), 종이, 병·캔등으로 나누어서 버립니다.

⑤ 소음

아파트와 맨션에는 많은 사람들이 살고있기때문에 이웃에서의 소리가 대단히 크게 느껴지고는 합니다. 특히, 밤부터 아침까지의 시간에는 큰 소리를 내지 않도록 합니다.

⑥ 공용부분

공용부분이란, [함께 사용하는 부분] 이란 뜻을 가집니다. 함께 사용하는 부분이므로 개인의 물건등을 놓아서는 안됩니다. 구체적으로는, 건물의 입구, 복도, 계단, 엘리베이터앞 등으로, 지진이나 화재 발생시 방해가 되지 않도록 공용부분에는 개인의 물건을 놓지 않도록 합니다.

⑦ 이사

●이사전에 해야 할 것

- 집주인이나 부동산에 이사한다는 것을 연락한다.
- 전기·가스회사, 수도국, NTT에 이사한다는 것을 연락한다.
- 우체국에 우편물의 전송신고서 (새로운 주소지에 보내 받는 것) 를 제출한다.

●이사 당일에 해야 할 것

- 집주인이나 부동산중개인과 함께 거주했던 방의 상태를 확인하고 열쇠를 반납한다.

●이사 후에 해야 할 것

- 전기·가스·수도·전화 등의 요금을 정산한다.
- 계약시에 지불했던 시키킹을 정산한다.
- 이사 후 14일 이내에, 신주소의 구역소에 외국인등록증명서를 지참하여 [전입] 수속을 한다. 그리고, 국민건강보험의 주소변경등의 수속도 함께 한다.