

APARTMENT SEARCH GUIDEBOOK

找房指南手册



这本参考手册中，写有许多为准备在日本开始新生活的您在找房子时不可欠缺的基础知识和有用信息。

最好请您在找房前阅读完这本手册，把该手册里的内容作为参考，掌握从找房到入住的流程。我们真心的希望您能找到符合您希望条件的房子，在日本开始愉快的有意义的生活！

一般社団法人 东京都不动产协会

CONTENTS

| | | | |
|---------------|-------|---------------------|--------|
| 从找房到入住 租房时的流程 | P2 | 不动产用语词典 | P11 |
| 先做找房条件清单吧！ | P3 | 发生紧急状况、意外灾害时的必备用品须知 | P12-13 |
| 找到理想房子的 Q&A | P4-10 | 有用的信息情报 | P14 |

可以对应4国语言

日语

英语

中文

韩语

从找房到入住 租房时的流程

日本的租赁合同上,有一些独特的要求与您所在的国家会有所不同,所以希望您能在完全理解后再开始找房子会比较好。



1 整理下你所希望要求的条件

制作找房条件清单 (P3)



※「是,是」

2 去房产中介公司咨询

确认与你所希望相符的物件资料



3 看房

去看你看中的候补物件



4 填写入住申请表并预约入住时间

填写申请时有时有可能会要求您提供连带保证人和申请金等,需提前确认清楚。



5 签约

在合同上签名,并支付定金、礼金、中介费、损害保险金、租金、公共费管理费等相关费用等。



6 入住手续

领取钥匙,确认入住时的相关居住规则。



搬家

将所需物品搬到新家。

先来制作找房希望条件的确认清单吧！

为了能让您手续顺利办理，您可先将所希望的条件和基本情况总结成一张清单，这样会比较方便您找房。如不懂日语，可找懂日语的朋友商量帮忙下。

Check 1 个人信息

| | | | | |
|--------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 职业 | <input type="checkbox"/> 公司职员 | <input type="checkbox"/> 自营业 | <input type="checkbox"/> 学生 | <input type="checkbox"/> 其他 |
| 日语会话能力 | <input type="checkbox"/> 会 | <input type="checkbox"/> 日常会话程度 | <input type="checkbox"/> 不会 | |
| 日语阅读能力 | <input type="checkbox"/> 会读 | <input type="checkbox"/> 会读片假名 | <input type="checkbox"/> 不会 | |
| 懂日语的朋友 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 没有 | | |

Check 2 希望条件

| | | | |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| ① 希望入住日期 | 年 | 月 | 日起 |
| ② 预定居住期间 | 年 | | |
| ③ 希望房租 | 日元~ | 日元 | |
| ④ 希望地区 | 站附近 | | |
| | 距离车站步行 | 分钟以内 | |
| ⑤ 建筑物类型 | <input type="checkbox"/> 公寓 | <input type="checkbox"/> 高级公寓 | <input type="checkbox"/> 一户建 |
| ⑥ 房间面积 | ㎡以上 | | |
| ⑦ 房间结构 | <input type="checkbox"/> 兼用房间 | <input type="checkbox"/> 1K | <input type="checkbox"/> 1DK |
| | <input type="checkbox"/> 1LDK | <input type="checkbox"/> 2LDK | <input type="checkbox"/> 其他 |
| ⑧ 房间类型 | <input type="checkbox"/> 西式 | <input type="checkbox"/> 和式 | <input type="checkbox"/> 都可以 |
| ⑨ 马桶 | <input type="checkbox"/> 坐式 | <input type="checkbox"/> 蹲式 | <input type="checkbox"/> 都可以 |
| ⑩ 浴缸・淋浴花洒 | <input type="checkbox"/> 有浴缸 | <input type="checkbox"/> 没浴缸 | <input type="checkbox"/> 只要有花洒也行 |
| ⑪ 空调 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 无 | |
| ⑫ 停车场 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 无 | |
| ⑬ 自行车停车场 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 无 | |
| ⑭ 其他要求 | | | |
| ⑮ 预定同住人 | 人 | <input type="checkbox"/> 家人 | <input type="checkbox"/> 朋友 <input type="checkbox"/> 其他 |
| ⑯ 连带保证人 | <input type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 想用担保公司 |

优先顺序 1. 2. 3.

找到理想房源的Q&A

找房篇①

如何找到理想房屋？

A. 去所在地区的房产中介公司咨询看看

整理下自己所希望要求的条件,去居住所在地区的房产中介咨询看看。如果对自己的日语没有自信时,建议可与会说日语的朋友一起去。如果找到了与自己心目中条件相近的物件,要求房产中介带去看实物。

如何看懂房屋平面布置图和住宅特征

A1. 在日本,有其特别的住宅种类和房屋平面布置图的看法。

在日本房间类型大致分为两种:地板上铺有榻榻米的「和室」和铺有实木地板、地毯的「洋室」房间。另,在日本房型标示通常会标记成「2LDK」等。「L」是指起居室、「D」是指餐厅、「K」是指厨房的意思。「DK」是指餐厅兼厨房的房间、「LDK」是指起居室、餐厅和厨房连带在一起兼用的房间的意思。希望您在理解日本房型的基础上再来选择适合自己生活方式的物件。



A2. 公寓和高级公寓的区别

公寓一般是指木造或轻钢结构等低层集体住宅,高级公寓是指钢筋混凝土结构的集体住宅。

A3. 了解下日本房间的大小和单位表示

在表示住宅面积的单位中,除了平方米(m²)以外,还有日本特有的「帖」和「坪」这两种特有的单位表示法。「帖」是指1张榻榻米的大小,基本大小约为180cm*90cm。「坪」是在表示土地面积等时使用,1坪约等于3.3平方米m²。

看房时需要特别注意哪些地方？

A. 检查室内外的设备, 确认周边环境

检查下收纳空间、室内外设备、日照条件、方角、日照时间、离最近车站的距离及其便利性等等, 当然具体检查优先顺序会因人而异所有不同。检查时除了室内外最好也别忘了确认下周边环境。



看房时需携带的物品

房屋平面布置图

需将房产中介给的资料携带在身。以确认实物与资料上所记载的内容是否相符。

地图*

边看地区地图、边确认周边环境样子。

卷尺

当您实际入住时, 对考虑现有家电摆放布局等能起到作用。

手表(秒表)*

可确认测量下从车站到物件所需时间。

相机*

拍下房屋及其周边的环境样子吧。或许能对您和其他物件相比较做决定时能起到作用。

要求清单和笔记用品*

为防止看多个房间后混淆掉随便写下便签做个记录吧。

标有*记号的可用手机代替。

签约时需要准备些什么资料？

A. 需准备好身份证明和费用等。

提交入住申请,再经房产中介和房东审核,通过审核后便可入住。一般签约时需要有连带保证人。如果没有连带保证人,有时也可以房租债务担保公司等委托进行房租债务的担保服务。具体请咨询房产中介公司的担当人员。

签约时所需费资料和费用。

Check!

| | |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 签约时所需资料 | 在留卡 特别永住者证明 护照 收入所得证明 在学证明书 连带保证人的所得证明和印章证明书 |
| 签约时所需费用 | 押金(保证金)、礼金、房产中介手续费、损害保险、房租、共同费(管理费)等等。根据地区不同会有出入,一般情况下准备4~7个月的房租金额为宜。支付费用时可用现金支付或银行支付两种方式。 |

签约时需要注意些什么？

A. 在理解了重要事项说明后再在合约上签名

在签约前完全理解重要事项说明尤为重要。最好是能带懂日语的朋友一起前往,在理解了合约上的内容后再签名比较好。首先,需确认下该合约是普通租赁合同还是定期租赁合同,若是普通租赁合同的话更新时是否需要更新手续费。另,退房时的恢复原状还原条件和费用等,最好也能在签约前确认清楚这样能避免以后起冲突和不必要的麻烦。

办理入住手续时需要准备些什么？

A1. 领取钥匙

首先, 领取房间的钥匙。解约时需将钥匙还给房东所以请注意不要将钥匙弄丢。

A2. 要求在房屋管理人员到场的基础上, 确认室内状况

将原本就残留在墙壁或地板上的伤痕和污渍列成确认清单, 以便以后退租解约时能成为原状恢复检查时用资料。另, 需确认下室内设备的使用操作等方法。

A3. 需申请开通电、煤气、水。

需向房屋管理担当人员确认电、煤气、水等各自签约时的联系方式。因为有些是需要入住前提前申请的。其中尤其是煤气, 必须要提前与煤气公司联系, 煤气公司会在本人到场的情况下才开通煤气管道。

A4. 确认通信环境, 开通电话、网络

根据所入住物件不同通信环境也会有所不同, 所以需要提前确认。在确认好电话、网络、电视等开通方法的基础上, 向电话公司和网络服务供应商等处办理地址登录等手续。

搬家时, 日本有什么特有的习惯吗？

A. 会去简单拜访下邻居以增强交流

在日本, 刚搬家时, 一般都要问候上下左右邻居以及上下层的人的习惯。简单的自我介绍下表示请多关照, 让双方互相都能安心。有的地区甚至还会有街内会议或自治会等以促进附近居民间的民间组织活动, 需提前确认下。



入住后的居住规则①

如何支付房租和公共费(管理费)?

A. 请按签约时的指定方法支付并遵守支付时间期限

房租以及公共费(管理费)请按合约上所决定的方法(银行转帐或现金支付)支付,并在所规定的支付期限内支付。如果出现缴租延迟的话,会被督促,甚至有时有可能会被解除合同所以务必请注意。

入住后所需注意事项

A1. 请严格遵守签约时的禁止事项来使用房屋

日本随着四季季节变化室内环境也会有所变化,特别是梅雨时夏季属高温多湿时期,请注意室内的通风换气,不要让室内发霉尽可能保持原样使用。租赁住宅时,大多数房屋是禁止在墙壁上钉钉子或涂油漆等行为,需提前向房产中介公司确认清楚。另,擅自与合同里以外的人员同住或将自己租借的房屋转租给他人均属于违反合同的行为请注意。

A2. 需特别注意浴室,厕所及其水槽旁的水的使用方法

烹饪有异味或会冒烟的菜时,请注意打开抽油烟机以免室内留下异味。不可直接将油和食品垃圾直接倒进洗涤台的排水管中,会导致排水管堵塞。同样,如果将头发等流进浴室的排水管内,或是将卫生纸以外的东西扔入便池的话,也会引起排水管堵塞等纠纷原因。所以需绝对注意不要发生类似状况。

A3. 共用部分和阳台的使用方法

在日本的集体住宅,除了自己房屋以外的走廊,楼梯等都属于共用部分避难通道,如在此处放垃圾和私人物品的话属违反规章制度行为。阳台是发生紧急情况时的避难通道,所以请不要在这里放置物品。

A4. 注意生活噪音

在集体住宅内,声音很容易传递到左邻右舍和上下层,所以深夜到早晨尤其要多加注意不要发出噪音以免影响到邻居的睡眠。例如大声说话及其音乐吸尘器 and 洗衣机、来回跑动的声音、粗暴的开关门、以及深夜洗澡等都有可能成为噪音,所以应多加注意。



※「咚咚咚」

入住后的居住规则 ②

生活上有什么需要遵守的道德礼貌或规则？

A1. 需遵守垃圾投弃规定

垃圾投弃规定因地区而异。垃圾的分类方法和回收日期都有规定，入住时，请向房产中介公司或邻居、当地的行政机关亦或是清洁事务所的人咨询确认清楚。如果不遵守规定投弃垃圾的话会导致垃圾无法回收，并会导致与邻居发生纠纷。因此，提醒您请特别注意。



A2. 严禁穿鞋入内

日本的住宅，一般情况下是需在玄关处脱鞋后再入室内。

A3. 自行车或汽车需停放在指定的专用场所

自行车需按规定停放在指定的专用自行车停车场内。另，汽车的话也需按规定停在自己另外租来的停车场处。

可以饲养宠物吗？

A. 擅自饲养宠物属违反合约行为

关于这点因入住时的合约内容要求而异，原则上不允许饲养的宠物的场合居多，必须事前与房屋管理人员确认清楚。如果在没有提交申请的情况下擅自饲养宠物的话，属违反合同行为请注意。

退房时的手续

想搬家时该如何处理？

A1. 在合同期限内1~2个月前提出解约预告

若想搬迁的话,要在合同上所记载规定的期限内提前1~2个月前,向房东或房产中介公司的担当负责人员提出解约预告通知。

A2. 电、煤气、自来水的解约手续

搬家时,需提前1个星期分别通知联系各公司要求解约,在搬家当日分别办理停止使用的手续,并清算截至到当天的使用费。

A3. 电话、网络、邮件的手续

固定电话、手机、网络,请分别联系您之前所签约的公司告知并办理移机手续。另邮件的话,去邮电局办理转送邮件手续,这样的话,即使邮件的收件人姓名地址仍是以前地址,在一定时间内也有可能被转送到您的新住址处。

退房交房时有哪些注意点？

A1. 确认行李量,提前预约回收处理大件垃圾。

如果要扔家具等大件垃圾的话,请提前联系市区町村的行政机关负责窗口,确认处理的方法。尽可能调整将搬家日和回收大件垃圾日错开。

A2. 确认恢复原状的作业较为重要。

把所有的行李物品搬出房间,再把垃圾处理完毕,洗手间打扫干净后,就是确认恢复原状的作业了。与房屋管理人一起,检查室内的损坏损伤和污痕部分,并跟入住时进行检查比较,确认需要多大程度地恢复原状,然后,把钥匙退还给房东。

还原（修缮恢复原状）的费用由谁来支付？

A. 从押金里扣除

修缮恢复原状工程由房东处理,但该费用会从您入住时所交的押金里扣除,清算后会把多余(押金)的部分退还给您。但有时恢复原状的费用会超过押金,此时,会要求租客支付该不足部分请注意。

不动产用语集 出现在该手册指南里的专用用语总汇。(按刊登顺序)

房产中介公司(不动产店)

指从事租赁住宅的中介和不动产买卖的店,公司内有专门的不动产专业人员。

连带保证人

指租客无法支付房租,或是在退租时无法支付修理费用时,代替租客向房东支付的人员。一般要求连带保证人需具以上收入者。

申请费(预付款定金)

预约签约时,提前预交给房产中介公司的钱。如果合同不成立时房产中介公司会退还给你。

押金(保证金)

为防备日后租客不交房租或退房时需要修缮房屋而在签约时预存给房东的钱。基本标准为2个月的房租。会在退租时进行清算,剩余的钱予以返还。有些地区也把押金称之为保证金。

礼金

礼金是指在签约时付给房东的钱,礼金时不返还得。根据地区而异,有的地方也有不收礼金即可入住的房屋。关东地区等地方,礼金标准多为1~2个月房租钱。

中介手续费

作为手续费支付给房产中介公司的钱。规定为不超过1个月的房租。也称之为中介手续费。

损失保险费

为防止对应火灾和漏水的损失保险费。一般在签约时要求有义务必须加入的保险。

房租

租赁房屋时每月所应支付的钱。在日本一般是使上个月月末支付本月的房租钱。如果在月中入住或退房时,原则上按天计算。

公共费(管理费)

是指用于大厅入口、走廊、电梯等入住者共同使用部分的维持管理费用。在日本,除了交房租以外,另外还需交公共费(或称之为管理费)。一般与房租一起要求每个月支付。

同住者

指一起居住在同一间房屋的人。如果租借房屋有同住者时,需要在签合同向房东申报。若擅自让没有申报的人同住的话,有时会被责令退房。

房租债务担保公司

所谓房租债务担保公司,是指当发生不交房租或无法支付等情况时,该公司向房东担保支付您未能支付的钱的公司。如果要利用,您需要向担保公司支付一定金额的担保费。担保费的基本标准是以习性预付2年的担保费,多为一个月房租的35~50%左右。但这并不是保险,所以担保公司事后会要求您支付替您垫付的钱。

普通租赁合同

在日本,该合同是指一般性的租赁合同形式。即使过了合同期,除非有正当理由,否则房东不能拒绝更新合同。也就是说即使不签订更新协议,合同也能自动更新。

定期租赁合同

定期租赁合同是指合同期满后,不更新而确定结束合同的一种租赁房屋合同形式。但如果租客和房东达成了协议,也可以再签约。

重要事项说明

在签约前,房产中介公司向租客(预定者)就合约的条件及其设备状况等进行详细讲解说明。

此时会交付给您重要事项说明书。

抽取押金

抽取押金是指事先规定好要在退房时从押金或保证金中扣除一定数目的金额,且不予返还。

多见于东海地区,关西地区以及九州地区。

更新费

一般情况下,日本的租赁住宅合约期限通常为2年,如果要继续签约,由借用人支付给房东的钱。有时会以特别约定的形式予以规定。

恢复原状

是指由于您故意过失或是不注意等造成房屋损伤或污渍时,为了使损坏恢复原状而进行修缮所需费用。一般退房时会从押金里扣除。

解约预告

如果要在合同期限内中途解约,需事先向房东或房产中介公司提出解约要求。

发生紧急状况 灾害时所需备用物品须知

Case 1 地震

最重要的4个准备

① 备用物品

发生灾难时必要的食物和生活用品等是不可缺少的。除了住宅内的避难用物资外，准备紧急备用包也是非常必要的，紧急备用包尽可能请放在玄关或是卧室等容易拿出去的地方，以备随时都能拿出门。

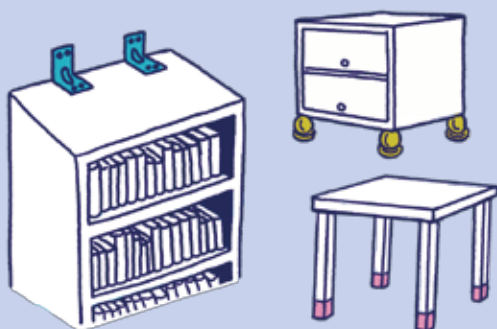
紧急备用包里面所放物品（例子）



手电筒/收音机/头盔
 防灾头巾/手套/毛毯
 电池，自家发电充电器/打火机
 蜡烛/食品/速食方便面
 罐头食品/刀/衣服/现金
 急救医疗包/存折/印章
 贵重物品（护照，在留卡等）
 大塑料袋

② 做好室内防灾准备

因地震而引起的受伤，其中有3~5成均是因为家具倒塌或翻倒，移动的原因所致。因此，我们平日里需要注意家具摆放，为防止家具倒塌，作为防止对策需将家具固定起来，逐个确认。



③ 收集情报

经常确认所在地区的危险程度也是非常重要的。首先，需拿到为减轻灾害被害或防灾对策的防灾地图。请检查确认好预定灾难被害区域、避难场所以及避难逃脱路径等。

• NTT所提供的灾害留言电话「117」

灾害遇害者可在此登录留下安否留言信息，其他人能在外面确认到您的「声音信息留言板」。

• 灾害用留言板

是由手机电话公司所提供的一项服务。可通过手机或苹果机登录以及确认您的安否信息情报。

• 苹果手机的防灾应用软件

手机上有许多网络收音机以及防灾速报、地区情报应用软件等等诸多为预防灾害而设置的的应用软件，我们可提前确认下载活用起来。

• 各自治区的防灾信息情报（这里仅列出东京都地区）

东京都防灾Twitter/东京都防灾网/东京都防灾地图

④ 确定好联络方式

遇灾害时该如何采取行动，提前与家人商量好也尤为重要。最好能在平日里就能提前决定好安否确认方法及其避难场所等。另外，平日里多与附近邻居打招呼，参加町内会举办的防灾训练以加深交流，以备以防万一发生意外时会稍安心些。

除了准备好地震或火灾停电漏水等紧急事故发生时的备用物品外，
为防万一发生意外时不要引起慌张平日里还注意下列事情。

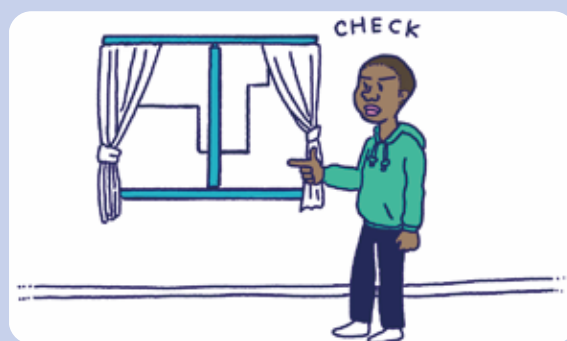
Case 2 火灾

如果自家发生火灾了，按照「通报」、「初步灭火」、「避难」的顺序操作是基本中的基本。首先请大声呼救或是按火灾警报铃以告知附近邻居家里发生火灾了，再迅速拨打119。小火灾的话可用初期灭火器灭火，但一旦火灾扩散到天顶时，请迅速避难。此时，需注意若能关上已燃着的房屋里的窗户或门的话能遮断空气流通以防灾害扩大。



Case 3 停电

如果突然停电了，首先请迅速确认看是否是仅自家停电了还是周围附近一带都停电了。如果仅仅是自家停电了的情况，请检查是否是因为跳闸或是漏电遮断机断掉了的原因，如果是的话，请将正在使用中的插头拔掉，再重新把电闸开关打开。如果周围一带都停电了的话，请确认电力公司的网站信息等。



Case 4 漏煤气

如果感觉室内似乎有煤气泄漏的煤气味时，请立即打开窗户和门透气，关掉煤气总阀。并不要使用火和电，迅速联系煤气公司。另，即便是没有泄漏煤气的情况，有时也有可能因为地震摇晃的原因导致煤气无法使用。这种情况时会涉及到煤气表恢复表盘还原的问题，也需立即与煤气公司确认。



Case 5 漏水

洗手间、浴室、放置洗衣机等场所，由于平常大量用水或是由于雨水侵入等原因会引发排水故障或漏水事件发生。所以平日里要经常注意看排水是否通畅。



有用信息

以下是，针对生活在日本的外国人所提供信息的团体和协会。请灵活运用地方自治体等『外国人商谈』窗口，希望能对您找到理想房屋起到作用。

关于外国人居住的相关信息

一般财团法人 自治体国际化协会

多语言生活信息网站

<http://www.clair.or.jp/tagengo/>

NPO法人(特定非营利活动法人) 神奈川外国人居住支援中心

☎045-228-1752

<http://www.sumasen.com>

留学生以及奖学生居住支援

公益财团法人 日本国际教育支援协会

☎03-5454-5275

<http://www.jees.or.jp>

千叶县国际交流中心

☎043-297-0245

<http://www.mcic.or.jp>

便签

开始新生活时把各种联系方式记下来，以防万一碰到意外时说不定能起到作用。

| | 电话号码 | 备注 |
|---------|------|----|
| 房产中介公司 | | |
| 电力公司 | | |
| 自来水公司 | | |
| 煤气公司 | | |
| 邮电局 | | |
| 市役所 | | |
| 清洁公司 | | |
| 电话公司 | | |
| 手机公司 | | |
| 网络服务供应商 | | |
| 其他 | | |