

日本不动产小常识

○ 关于押金

押金是入居者一旦发生不缴纳，延迟缴纳房租或损坏房屋等危害到房主经济利益的行为时，作为赔偿金提前保存在房主之处的保证金。

原则上退房时返还押金，但因为入居者不缴纳，延迟缴纳房租或因入居者责任造成房屋损坏时，作为未纳，迟纳金和房屋修理费从押金中扣除。基本上退房后的房屋清扫费由入居者负担，费用从押金中扣除。因此，退房时房屋环境保持的越好，作为房屋清扫费扣除的金额越少，返还的金额越多。

增加押金返还金额的注意事项

1. 室内吸烟，请及时换气
2. 定期清扫房间
3. 不在墙上钉钉子
4. 注意因各种人为原因对墙壁和地板造成的污染及损坏
5. 及时清理厨房的油渍

另外，其他因入居者原因造成的房屋损坏及污染等问题的复原，修理费用等均由入居者负担。

○ 关于押金

为了表示感谢而交付给房主的感谢金。战争后，从首都圈开始并扩延的一种风俗习惯。不同的地域有不同的做法和称呼。请注意，礼金在契约终了后并不返还。

礼金的金额大约相当于 1 至 2 个月房租金额，礼金在契约时需一次性付清。

○ 入居时所需的其他费用

1. 火灾保险费用

作为遭受地震灾害时的保险费用，入居者有加入的义务。金额从 15,000 日元 - 30,000 日元不等，契约时一并交付。

2. 仲介手续费

契约达成后，入居者需支付给仲介公司所契约物件一个月房租金额作为仲介手续费（例：一个月房租为4万日元时，仲介手续费4万+消费税2千，共计4万2千日元）。日本政府规定仲介手续费金额必须要等同于或低于1个月房租，现在日本仲介公司的手续费基本都以一个月为标准。

3. 提前交付房租制度

在日本租房时，在签约时必须提前交付入居当月的房租。如果入居日为一个月中旬，当月入住天数的房租和下个月的房租需在签约时一并交付（例：月租为6万日元，入居日为当月20日的情况下，契约时所交房租金额为当月房租2万日元+次月房租6万日元，共计8万日元整）。

4. 更换门锁费用

为了防止犯罪，保证您的居住安全，几乎所有的物件在与入居者签约后，会自动为入居者更换门锁，所需费用由入居者承担。

○ 关于连带保证人

什么是连带保证人？

对于房主来说，每个人都会担心因为入居者生病，失业而没有能力支付房租，或是因为入居者突然消失无法联络等问题而给自己造成经济上的损失，所以为了保护房主的权益不受到损害，产生了连带保证人制度。因为在法律上，连带保证人承担着和契约者同样的责任和义务，所以连带保证人的范围一般仅限于契约者的家族成员。

关于外国人的连带保证人问题

对于大部分在日本的外国人来讲，连带保证人制度都是大家租房子时的一个最大的难题。一般仲介公司的要求是“连带保证人必须是日本人，并有一定的经济来源”。这对亲人大多都在母国的外国人来讲是很苛刻的条件。虽然在日本有很多朋友，但因为日本人有惧怕当连带保证人的习惯，所以大多数人因为找不到日本人保证人而苦恼。

保证公司（无连带保证人制度）

因为越来越多的日本人也找不到连带保证人，所以近年房屋租赁保证公司逐渐普及。保证公司不同规则也不同。大约分为连带保证人必要型（这种情况保证公司对于入居者的审查标准会大幅度降低，很容易得到批准），紧急联络人必要型（紧急联络人没有承担经济风险的负担）和保证人，紧急联络人不必要型三种。其中第三种保证公司在全体中所占的比率及小。另外，还存在利用信用卡支付的形式。

以下仅作为费用参考

1. 连带保证人必要型保证公司：

保证金额约为房费，共益费，管理费，停车费等各种费用合计金额的 30% 左右，在契约时支付。无须每月支付。

2. 紧急联络人必要型保证公司：

保证金额约在房费，共益费，管理费，停车费等各种费用合计金额的 50% - 70% 之间，在契约时支付。无须每月支付。但契约后第 2 年起，每年要另外向保证公司支付一万日元作为保证金。

日本的保证公司大多为以上两种情况，保证公司不同规则也大不相同，具体情况请到各保证公司确认。

*** 正常情况下，入居者没有自由选择保证公司的权力，大多数情况由管理公司指定。**

○ 寻找房子时的注意点

明确目的，划分顺序

要明确搬家的目的，排列出最理想的条件。把自己总结出最希望被满足的条件告诉您的仲介公司，这样才不会浪费时间，可以最准确，快速的找出您理想的物件。

基本条件大约分为以下几点

1. 设定预算

(1) 房费上限

房费金额应限制在每月收入的 30% 以下, 才不会给自己造成过重的经济负担。

(2) 初期费用

通常契约时所要花费的金额大约为 6 个月的房费左右, 如果没有足够支付初期费用的准备, 可以请您的仲介公司为您寻找一些押金, 礼金相对比较便宜的物件。

2. 关于地域

(1) 通勤, 通学时间

把自己经常利用, 最多利用的车站作为基准计算自己通勤, 通学的时间。因为大多数的公司都聚集在都市中心, 通勤时间越短, 离市中心约近, 所要支付的房费也就越高。

(2) 沿线

山手線, 丸ノ内線, 銀座線等比较人气的线路附近的房费相对来讲比较高。但是只要用心考虑, 避开人气集中沿线, 就可以找到既不会延长通勤, 通学时间, 房费又便宜的物件。我们会尽自己最大的努力, 为您找到这样的物件。

3. 房屋结构, 配置图

(1) 房屋类型

根据居住人数, 为您选择不同的居住方式。一个人的情况下, 可以根据您的要求, 选择ワンルーム (厨房在房间里的单间), 1K (有单独厨房的单间), 1DK (一室一厅), 1LDK (有单独厨房和客厅) 等等。两个人的情况下, 一般可以选择 2K (两室) 以上。按照日本的习惯, 有时会发生 1K 的房间不允许 2 人以上使用的情况, 但如果您有这样的要求, 我们的工作人员可以和房主交涉, 尽量保证您的要求得以满足。

(2) 建筑物的构造

日本的建筑物大体可分为木造 (アパート), 铁骨造 (コーポ), 钢筋混凝土造, 钢筋铁骨混凝土造 (マンション)。当然, 使用材料越是高级, 建筑物的隔音性能, 安全指数越高, 房费也就越高。

(3) 建造年数

越是新建造的物件,就越人气,房费也就越高.相反,随着建造时间的推移,房费也会逐渐降低.

4. 设备

(1) 保安措施

在安全方面最具代表性的就是自动安全门.另外还有可视有线通话装置,监视摄像头,管理人常驻等各种各样的安全保护措施.

(2) 邮件保管箱

您外出时,为您暂时保管您的信件,邮件.为您解决因工作繁忙不能及时收到信件的烦恼.

(3) 阁楼

灵活,有效的把剩余空间做成阁楼,为您创造出更多,更大的收藏,利用空间.

(4) 电气灶

大体分为电气灶和煤气灶两种.因为电气灶的使用性能越来越高,并且有预防火灾的优点,得到越来越多使用者的认可.

(5) 浴室干燥器

具备换气,干燥功能的新型浴室,为您解决下雨天在房间里晾衣服的烦恼.

(6) 地暖

让您更舒适,自在的度过寒冷的冬天.

(7) 其他

具备一体化厨房,梳洗化妆台,光缆上网,BS/CS,有线电视等设施供入居者使用.

5. 其他

(1) 周边环境

确认物件附近是否有 24 小时便利店,超市等和日常生活密不可分的公用设施.

(2) 2楼以上

因为日照, 防犯, 通风等问题, 比起 1 楼, 2 楼以上的物件更为人气. 楼层越高房费也就越高.

(3) 大型收藏柜

(4) 浴室, WC 独立

(5) 室内洗衣机放置可能

(6) 高级木地板

(7) 最外层房间

(8) 电梯

○ **契约流程**

申请时必须准备的物件

1. 身分证明书

学生证, 驾驶执照, 外国人登录证等

2. 连带保证人

(1) 自己寻找保证人时

通常要求保证人为日本人并具有一定收入

(2) 利用保证公司时

保证公司不同规则也不相同, 契约前大约要准备房费, 共益费, 管理费, 停车费等各种费用合

计金额的 50%左右的金额作为保证费用, 在契约时一次性支付给保证公司.

契约时必须准备的物件

管理公司不同准备的物件也会稍有不同, 基本上以下的资料是必须要准备的.

1. 连带保证人的印章证明书和盖有印章的承诺书 (印章证明书可到区役所申请发行)

2. 契约者的住民票 (可到区役所申请发行)

3. 契约者本人的印章

4. 初期费用

(押金, 礼金, 仲介手续费, 房费, 保险费, 门锁交换费等各种费用)

不动产契约, 无论对于房主还是入居者来说都是为了更好的保护自己的利益所进行的一项非常重要的仪式. 中介公司既要站在房主的利益上, 更好的替房主管理好资产, 又要为了更进一步的满足入居者的要求, 为入居者找到理想的物件, 站在入居者的角度上和管理公司. 房主进行必要的交涉, 尽量为入居者争取更多的利益.

为了能够找到理想中的物件, 为了能够更顺利的解决一切申请及契约时遇到的难题, 请您与我们联系. 我们将为您提供最优质的服务.

株式会社 東部ハウジング

担当者: 王 煦 (おう く)

TEL: 092-940-1850

FAX: 092-940-1851

携 帯: 090-6893-3193

E-mail : oh@tobu-h.com