

1. 日本の住宅事情

①日本の大都市は住宅事情が極度に悪い

日本は、国土の居住有効面積に比べて人口の多い国ですから、住宅事情は良いとは言えません。とくに東京・大阪・京都などの大都市では、土地の価格が非常に高く、標準住宅はたいへん狭く、しかも信じられないほど高価です。

~~この本では、外国人学生が利用できる寮・民間宿舎・大学付属の会館をまとめて紹介しています。大学付属の会館や寮に入居できる学生は非常に幸運ですが、日本で学ぶ外国人学生の30%程度しか収容できません。そこで大学の会館や寮は、多くの場合入居できる期間を1年だけと限定しています。したがって日本で学ぶ外国人学生のほとんどが、民間の宿舎を借りて生活することになります。しかし外国人学生が民間宿舎を借りる場合、住宅の賃貸に関わる日本社会特有の慣習を事前に知らないと、様々な問題が発生します。ここで世界の他の国々と異なると思われる典型的な事項をご紹介します。~~

②日本の民間宿舎は、ほとんどが個人所有

日本の民間宿舎は、ほとんどが個人が所有するアパートやマンションです。公営住宅と呼ばれる家賃の比較的安い住宅もあり、家族のいる外国人学生も入居を申し込めますが、特に大都市では通学に便利な場所は競争率が高く、ほとんど入居できません。入居できるのは、通学に2時間近くかかる不便な場所になるでしょう。

③東京を中心とする首都圏では、通学時間「1時間」はふつうのこと

「学校に近いところに住みたい」のは学生の当然の要求だと思いますが、残念ながら首都圏では、その要求の実現は極めて困難であることを知ってください。日本人市民は学生も会社勤務の人びとも、通勤・通学1時間以上というのが普通です。誰もが不満に感じています、それが現実なのです。

④民間賃貸アパート・マンションは2年契約が基準、短期は借りにくい

日本の社会慣習で、民間賃貸アパートやマンションの契約は2年ごとに更新されます。数ヶ月という短期滞在で家賃の安い宿舎を希望しても非常に難しく、家賃が高くなることを理解しておいてください。短期の留学をしたい方は「ウィークリー・マンション/マンズリー・マンション」と呼ばれる週/月単位のマンションの利用もお考えください。費用は1人月額12万円前後(ビジネスホテル+台所)からです。

1. HOUSING CONDITIONS IN JAPAN

① Housing conditions in large cities are extremely severe:

Housing situations in Japan are NOT easy, because Japan has the large population compared with the limited inhabitable space. Especially in big cities such as Tokyo, Osaka and Kyoto, land prices are extremely high, houses are very small and unbelievably expensive.

~~In this booklet, houses and dormitories are listed to which foreign students may be able to apply.~~ In Japan it is very difficult to live in the houses and dormitories provided by the universities. Only about 30% of foreign students are lucky enough to live in the places.

Therefore, most of the residents on this book limits their residential period for only one year.

Accordingly, most students studying in Japan have to find private apartments or boarding houses. When students from overseas rent apartments, many kinds of problems arise if they have no prior knowledge of the renting system peculiar to Japan. Here, let us tell you a few points which seem to be different from other countries.

② Most of the accommodations are apartments owned by private individuals:

Private housing in Japan is mostly apartments owned by individuals. Students from overseas with a family could apply for Public Housing called *KOEI JUTAKU* with relatively lower rents. Because of the high competition, however, you could hardly be successful in getting a house which is convenient and close to school. You might end up finding a house with a two-hour commute to school.

③ "One hour commute" to school is not unusual in the Tokyo area:

It is quite natural for students to "want to live near school". But please keep in mind that such a request is not always easy to meet in and around Tokyo. It is rather common for Japanese students and workers to commute over one or one and a half hours to schools or working places. Nobody is satisfied with this, but this is the way it is.

④ Most of the lease contracts in Japan are on the two-year basis, short-term rents are not easy to find:

Generally speaking, lease contracts on apartment are renewed every two years. Short-term rents such as several months are not easy to find and are comparatively high in cost. If you want a short-term lease, you should think about using a studio apartment per week or month which is called *WEEKLY-MANSION/MONTHLY-MANSION*. The standard rent per month is around 120,000 Yen or more (business hotel + kitchen).

⑤ 民間の賃貸アパート・マンションには、ベッドや家具はついていない

この本に掲載されている施設の多くには、ベッドや机など学生生活に必要な最低限の設備が整っています。しかし民間のマンションやアパートを借りる場合には、部屋以外の設備は一切ないものと考えてください。

2. 民間宿舎の種類

一言で民間の宿舎といっても、種類は様々です。その概要をご紹介します。

① アパート

一般に「アパート」と呼ばれる宿舎は、室内に台所・風呂・トイレがあるもの、台所・トイレだけがあって風呂のないもの、台所・風呂・トイレが共同設備であるもの、台所だけがついていて、トイレが共同設備、風呂のないものなど、種類はいろいろです。建物は木造モルタル仕上、あるいはプレハブ住宅で、2階建てであるのがふつうです。風呂がないアパートに住む人々は、「銭湯」「風呂屋」と呼ばれる公衆浴場か、コインを入れると一定時間シャワーを利用できる「コインシャワー」などを利用しています。

② マンション

鉄筋コンクリート造りの建物で、台所・風呂・トイレが付いています。建物の階数は様々ですが、部屋数は1室～3室、家賃はアパートよりも、高くなります。

③ 貸間

家庭の1室を借りる形式です。食事は付かない場合と付く場合があります。一般的には玄関が家族と共通であり、洗面所やトイレ、時には台所や風呂を持主の家族や他の居住者といっしょに使います。かつては主要な大学周辺には多く見られましたが近年その数は減少しています。

④ ホームステイ

日本人の家庭で、家族の一員として生活する仕組みです。日本語や日本文化を理解する上で役立つため、ホームステイを希望する外国人学生は非常に多いのですが、残念なことに受け入れ家庭を探すことが非常に困難です。日本の大都市の住宅事情では、家族さえ自分の部屋を持ってない状況ですから、受け入れたい気持があっても、個室を用意できません。夏休み・春休みなどには、1～2週間の短期ホームステイ・プログラムが各地の自治体や国際交流団体主催で組まれています。こうしたホームステイプログラムへの参加をお奨めします。

3. 宿舎の費用

宿舎の費用は、大都市と地方都市では大きな差があ

⑤ No furnishings in ordinary apartments:

Minimum furnishings are installed in the most houses and dormitories listed in this booklet. However, no furnishings are likely to be found in private apartments.

2. PRIVATE ACCOMMODATION

There are several types of private accommodations. These are as follows:

① APATO=Apartment houses

Housing called *APATO* have various types of floor plans....a room with kitchen, bath and toilet, a room with kitchen and toilet without bath, or you only rent a room and share kitchen and toilet with other tenants. Most apartment houses are usually two-storied mortared frame houses or prefabricated houses. A person living in the room without a bath goes to take a public bath called *SENTO*, or *COIN SHOWER* which can be used by inserting coins.

② MANSION=Condominium

They are called *MANSION* in Japan and made of ferro-concrete. There are usually kitchen, bath and toilet and 1-3 rooms in every condominium. Much higher rent rather than in apartment is charged in general.

③ KASHIMA=Boarding House without meals

This is renting a room of a Japanese family and staying with the family. Meals are not always served at any lodges. Wash stand, toilet, and sometimes kitchen and bath are for shared use with the family. Recently, this type has been decreasing.

④ Homestay

This is what you live with a Japanese family as a member of the family. Quite a large number of students wish to live with Japanese families in order to help understand Japanese language and culture better, but it is extremely difficult to find host families. Many families in big cities want to host students, but they cannot provide private rooms to students. Because under the present housing condition in big cities of Japan, even members of the family can not possibly have their own rooms. Participation in programs, such as one to two weeks homestay programs run by various prefectures around Japan during summer or spring holidays is highly recommended.

3. HOW MUCH IS THE RENT?

There are great differences in rents between big cities and

ります。また大都市でも、中心までの距離、交通の便、部屋の広さ、設備、建物の新・旧によって異なります。

①東京のアパート・マンションの家賃

東京の月額家賃の目安を、中心まで30分くらいの地域で示してみましょう。古い木造アパートなら、4.5畳(7.75㎡)+小さな台所(トイレ共用・風呂なし)の部屋で2万円～2.5万円、同じ条件で部屋が6畳(9㎡)なら3万円～3.5万円、トイレが付くと4万円程度でしょう。光熱費は原則として個別メーターですが、古いアパートでは入居者全員に均等割する方式も採られます。しかし、こうした古いアパートは現在、相次いで建替の対象となっているため、なかなか探せなくなりました。これに替わって出てきたのが6畳(9㎡)くらいの洋式の1部屋+台所・トイレ・風呂(シャワー付)の「ワンルームマンション」と呼ばれる部屋で、家賃は6～8万円です。

②家賃分のお金だけでは入居できない

アパートやマンションに入居するときには、家賃のほかに、権利金(礼金)、敷金(保証金)、不動産業者の紹介手数料を支払わなければなりません。

これは第二次世界大戦後の住宅事情の悪化に伴って生まれた一種の社会慣習であり、外国人には納得しにくい仕組みだと思いますが、日本人にも納得していない人は多いのです。しかし需要と供給の関係から、止むを得ず支払っているのが実情です。その費用がどの程度になるかは、地域によって異なりますが東京周辺なら、家賃1～2ヵ月相当額の権利金(礼金)、家賃1～2ヵ月相当額の敷金(保証金)、家賃1ヵ月相当額の不動産仲介料、1ヵ月相当額の前家賃(月初め入居契約)、合計：家賃4～6ヵ月相当額を支払わなければなりません。敷金は、部屋を出るときに家賃や光熱費の未払いがないか、部屋に損傷がないかを確かめた上で、返金されますが、礼金や手数料は返金されません。

a. 権利金(礼金)：

家屋や部屋を借りるとき、これを利用する対価として家主に支払う一時金で、月別家賃の1～2ヵ月分がふつう。

b. 敷金(保証金)：

家屋や部屋を借りるとき、家主に対して、家賃を滞納したときの担保として預けておく金で、月別家賃の1～2ヵ月分くらい。

c. 共益費(管理費、雑費)：家賃に含まれる場合もある。共用部分(階段やトイレなど)の電気代・水道料・ゴミ処理の費用・清掃費用など。

small towns. Even in big cities, the rent varies according to the site and location, distance from downtown, transportation, facilities, etc..

① Rent of houses in Tokyo

Let us show you some average rents per month in Tokyo in an area within a 30-minute commute to the center of Tokyo.

In an old apartment house, a 4.5 Tatami-mat (7.75m²) room with a small kitchen may cost 20,000 Yen -25,000 Yen, 6 Tatami-mat (9 m²) room with a small kitchen(shared toilet) may cost 30,000 Yen-35,000 Yen, the same room with toilet may cost more than 40,000 Yen. Electricity, gas and water expenses are paid in principle by individual meters, but in some old APATO, these expenses might be shared equally by all tenants. However, these kind of old APATO, can not be found easily these days, because many of them have been torn down and reconstructed. Nowadays, studios called ONE ROOM MANSION are increasing. This type is a western style room of around 6 Tatami-mats (9 m²) with a kitchen, toilet and bath (with shower), which may cost 60,000-80,000 Yen.

② One month's rent is not sufficient to start renting a room .

When renting, key-money *REI-KIN* or *KENRI-KIN*, deposit *SHIKI-KIN* or *HOSHO-KIN* and introducing fee for the real estate agent have to be paid, in addition to the monthly rent. This kind of system has been adopted customarily since World War II, at the time of great deterioration of housing conditions. It must be hard for people from other countries to understand it. Even many Japanese do not even understand it completely, but the fact is that these payments have been made because of the supply-demand imbalance. The sum of payment varies from place to place. Let's take an example of a room in the Tokyo area:

Key-money (<i>REI-KIN</i>):	equivalent to 1-2 month's rent
Deposit (<i>SHIKI-KIN</i>):	equivalent to 1-2 month's rent
Agent's fee:	equivalent to 1 month's rent
Rent in advance:	equivalent to 1 month's rent
Total:	equivalent to 4-6 month's rent

A total amount equivalent to 6 month's rent may have to be paid at the time of moving in. The deposit may be refunded when vacating if there are no unpaid bills and no damage has been done to the room. Key-money and agent's fee are not refunded.

a. Key-money (*REI-KIN*):

This is the money, usually equivalent to 1-2 month's rent, to be paid to the owner of the property in exchange for the value derived from using it.

b. Deposit (*SHIKI-KIN*):

Equivalent to 1 or 2 month's rent ought to be paid to the owner of the property as a kind of security for unpaid rent.

c. Shared expenses (*KYOEKI-HI*, *KANRI-HI* or *ZAPPI*):

This may sometimes be included in the rent. Otherwise, electricity, gas and water expenses in common use areas such

4. 宿舎の探し方

① 宿舎情報をどこで手に入れるか

a. 大学の留学生相談窓口相談する

外国人学生を受け入れている大学には、必ず外国人学生のための窓口があります。まず、その窓口で相談してみましょう。

b. 留学生のための相談機関に相談する

公的機関の財団法人内外学生センター(文部科学省所管の機関)は、札幌、仙台、金沢、東京(2カ所)、名古屋、京都、大阪、神戸、広島、松山、福岡に「学生相談所」を設け、宿舎・アルバイトの斡旋などを行なっています。ただし、この機関を含め一般に相談機関は、海外からの宿舎予約には応じていませんので、来日後に直接相談してください。

その他、市町村の国際交流協会や民間ボランティア団体などでも、宿舎の相談にのってくれるところがあります。

c. 民間の不動産斡旋業者に相談する

アパート・マンションなどの不動産斡旋業者は、鉄道駅の周辺に集まっています。「〇〇不動産」という看板を出し、入口の窓にアパートなどの条件を書いた貼紙がたくさん見えますから、すぐ分かります。ただしアパート・マンションの地主や不動産斡旋業者の中には、まだ外国人居住者に不馴れな人が多く、不動産斡旋業の店に入っても「外国人はダメ」と冷たく断られる例があります。これは本当に残念なことです。けれども、あなたが希望する地区に希望する部屋を探そうとするなら、不動産斡旋業者を通すのが最も早く、しかも選択の幅も広いのです。そこで、まず自分の希望を明確にして妥当な予算を算出し、何軒もの店を丹念に歩くこととなります。日本人も、そうやって宿舎探しをしているのです。

d. 住宅情報誌で調べる

アパートやマンションの賃貸についての情報誌が、週刊で発行されています。書店や駅の売店で安価に買えますので、それを買って最新の家賃の平均金額を把握することも重要です。よく「先輩に聞いた」といって、数年前の平均家賃を主張する人がいますが、家賃は時と共に値上がりすることもあり、先輩のアドバイスは「古い情報」になっていることが多いですから、注意してください。

② 不動産屋(不動産斡旋業者)に行くとき

日本語が不十分な頃に部屋探しをする場合には、友人・先輩など、日本語も上手で日本事情の分かっている人に同行してもらうことをお勧めします。しかし友達に頼るだけでは困ります。

as stair way, toilet, etc., garbage disposal and cleaning fee may be charged.

4. WHEN LOOKING FOR ACCOMMODATION

① Where to obtain information about accommodation

a. Student Counseling Office in the University

Every university which enrolls students from overseas has an international student office. Try first at this office.

b. Counseling and Information Offices for Students from Overseas

An organization under the Ministry of Education, Culture, Sports, Science and Technology (MONBUKAGAKUSHO), Center for Domestic and Foreign Students has Student Guidance Offices in Sapporo, Sendai, Kanazawa, Tokyo (2 offices), Nagoya, Kyoto, Osaka, Kobe, Hiroshima, Matsuyama and Fukuoka (see the list of the end). Introductions to housing and part-time jobs are provided at these offices. These kind of information offices including the Center do not accept housing reservations from abroad. You will have to talk to them after your arrival in Japan.

Some International Exchange Associations supported by prefectures or cities, or private voluntary groups may also be able to provide assistance for housing problems.

c. Private Real Estate Agents

Real estate agents can easily be found around railway stations with large signboards displaying "...FUDOSAN" (real estate). At the window of the agent, papers describing vacant houses are posted. Maybe, you might be rejected by some agents or owners of houses who say [No foreigners], because they are simply not used to treating people from overseas. But if you want to find a house or a room in an area you wish, then the best and quickest way is to go through these agents. There are no ways better than to try many agents with your clear requirements and budget in mind. Most Japanese students have to do the same.

d. Housing Information Magazines

A number of weekly housing information magazines are sold with reasonable prices at bookstores or newsstands in any station. It is important to buy one of them and get a general idea of the average cost of the rents. Some students think that average rents are the same as those several years before by saying [A friend of mine told me]. Be aware that your friend's advice could well be old news because of the sharp rise of rents in recent years.

② At an real estate agent.

When going to look for a house or a room, it is recommended that you go together with a friend or acquaintance who speaks Japanese well and knows about Japanese customs.

a. だいたいの相場は調べておこう

不動産屋さんには、まず自分の希望条件—家賃、部屋の広さなどをはっきり伝えることが大切ですが、あまり現実とかけ離れたことを言っても、相手にしてもらえません。相場は調べておいてください。不動産さんは、あなたの希望によって情報を示し、案内してくれます。気にいらなければ断わってよいのです。案内料は不要です。

b. 契約には連帯保証人が必要

気に入って入居したいときは、業者が契約書を作成しますが、日本人の連帯保証人を要求されるのがふつうです。連帯保証人には通常、印鑑登録証明を要求されますし、場合によっては収入証明なども必要になります。連帯保証人は、あなたに何かあった場合に契約上の責任、たとえば未払い金などを支払う義務を負います。したがって、あなたをよく知っている方にお願ひしてください。なお当然のことですが契約前に契約書の内容を十分に説明してもらい、納得してから署名捺印してください。

c. その場で決心がつかないが、その部屋を借りる権利を確保しておきたいとき

「手付け金」を支払って、1週間くらい考えることができます。支払った金は契約が成立したとき家主に支払う代金の一部になりますが、契約しない場合には返金されませんので十分に注意してください。

5. 宿舍を借りてから

宿舍が見つかったら契約して入居することになりますが、最後に、賃貸の宿舍に住むための幾つかの注意点を述べておきましょう。

①契約更新について

2年の契約期間が過ぎても続けて住みたい場合には、期間が終わる約1ヵ月前までに家主さんの了解を得るようにしてください。契約更新の時に、新家賃1ヵ月相当の更新料を請求されたり、家賃値上げを要求されることもあります。そうした場合、感情的にならずに、話し合うようにしてください。不当な請求をされたら、市町村役場や弁護士会の無料法律相談窓口や留学生のための相談機関などに相談しましょう。

※2000年3月より、従来型の借家契約とは別に、「定期借家契約」が出来ました。これは契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に借家契約が終了するものです。

②家賃は常に前月払い

毎月末日までに、翌月分の家賃を支払うのがふつうですから、注意してください。

a. Check average rents

It is important to tell agents of your requirements, room rent, room size, etc. with an average rent in mind. Agents give you information and show rooms to you. If you don't like them, you don't have to take them, and no charge is made for that service.

b. A guarantor is needed for the lease

The contract is prepared by the agent after the decision is made to rent a room or an apartment. A Japanese guarantor and sometimes the seal certificate of the guarantor is required for the lease. Make sure that you understand the details of the contract before signing it.

c. To hold the room for several days

TETSUKE-KIN could be paid in order to hold the room for about a week, to keep the right of renting the room later on, if you can not make a decision on the spot. This sum of money will be considered a part of the payment to the owner when the contract is signed. If the contract is not signed, then TETSUKE-KIN will not be refunded.

5. AFTER MOVING INTO THE PROPERTY

After finding a suitable room, and the contract is signed, here are a few points to remember:

① The lease is effective for two years.

If you want to continue to rent after the two-year lease has expired, you have to inform the owner that you want to get the owner's consent before one month of the expiration date at the latest. An amount equivalent to revised one month's rent may be charged at the time of the renewal of the lease. Moreover, an increase of monthly rent might be requested. Upon hearing these requests, don't get upset but talk it over with them. If the owner makes an unreasonable demand, consult with the city or town halls, legal information offices staffed by lawyers who work free of charge, or counseling institutions for students from overseas.

* In addition to current lease, a terminable lease has started in March 2000. In this case the contract definitely ends at the expiration of the fixed term without being renewed.

② Advance payment of rent.

The rent is paid customarily in advance. It means that which is to say the payment for the next month's rent should be made by the end of this month.

③契約した人、契約時に決めた人以外が住むときには、必ず家主の了解が必要

日本の賃貸アパート・マンションは個人同士の間の契約です。したがって契約した人が勝手に友達に部屋を貸したり、あるいは1人で住む約束の部屋に2人以上で住むことは、契約違反になります。またアパート・貸間などでは、家族が来日して滞在するような場合でも、必ず事前に家主さんの了解を得るのが常識です。

④共同生活のルールを守る

日本の都市ではゴミ処理が大きな問題で、燃えるゴミと燃えないゴミ(プラスチックやビン、カンなど)に分けて、毎週決められた場所に、決められた時間内に出すことになっています。「なぜそんな面倒なことを？」と疑問を持つ人も少なくないでしょうが、都市生活を円滑にするためには、面倒なことでも守らなければなりません。この他、共同生活をする上での約束事は、ぜひ重要な事柄として受け止め、守るように心がけてください。

⑤夏休みなどで長期間部屋をあけるときの家賃は払わなければならない

夏休みや旅行などで部屋を長期間あけることがあっても、家賃は契約で決められた金額を決められた期日までに払わなければなりません。部屋を借りる契約をすることは、その部屋を独占的に使う権利を認めてもらうということです。よって契約期間中の一時期に部屋をあけるとしても、契約者以外の人はその部屋を使うことができないため、家賃を払わなければならないのです。長期間部屋をあけるために期日までに家賃が払えないときは、あらかじめ家主さんに相談してください。

⑥退去は事前に通告する

通常、賃貸借契約書上では住んでいる部屋を出ようとするときには、少なくとも1~2ヵ月前までに家主さんに伝えることになっています。突然「明日退去する」と言うと、さらに1ヵ月分の家賃を請求されます。その分は敷金から差し引かれるのがふつうですが、契約は正しく守るよう注意してください。

⑦部屋を出るときは、入ったときと同じ状態にすること

壁に釘を打ったり、部屋を汚したままで出るのは、礼儀に反しているばかりか、補修費要求の対象にもなりますから注意しましょう。帰国する人で不要品を部屋に置いたまま出る人が少なくありませんが、物を捨てるのにも費用がかかる時代です。あなたの不注意は連帯保証人に迷惑をかける結果となりますので不要品はキチンと処理してください。

⑧忘れずに光熱水費等の清算をする

部屋を出る時には、光熱水費等の清算を忘れないようにしてください。こうして、部屋を掃除し、最後に家主さんに点検してもらい、お金を清算して鍵を返し、あいさつをして気持ちよく出るようにしたいものです。

③ It is necessary to get consent from the owner of the property to live with anyone who has not been stated in the lease.

Leases for APATO are signed between individuals. To let a room to a friend or to live with other person who is not stated in the lease is a violation of the lease. When your family is visiting your room, it is a common practice to get consent from the owner.

④ To observe the community rules.

In Japan, especially cities, garbage disposal is a very serious problem, and now collected separately in two categories, burnables and non-burnables (plastics, cans and bottles, etc.) at a fixed place and time on the same days every week. You may wonder "Why go to such trouble?", but in order to carry on your daily life smoothly, the regulations have to be respected however troublesome they may appear to be. Try to take community rules seriously and try to keep them.

⑤ The rent has to be paid even if the room is not in use.

You must pay the rent even if you are not using the room for a long period of time such as summer vacation or traveling. Making the contract to rent a room means that you are acquiring a right to use the room for your own. Therefore, during the period of your lease, other people can not use the room. You have to get consent with the owner in advance if you can't pay the rent because of your absence.

⑥ When vacating owner should be informed one month in advance.

When vacating the property, make sure to inform the owner one month before the date of leaving. Without your prior notice, one month's rent is charged, which is deducted from the deposit.

⑦ When vacating, the room should be restored to the same condition as it was at the time of moving in.

Be careful not to leave the room with nails in the wall or stains, etc. which might result in you being asked to pay for the repairment. On returning to their home countries, quite a few students leave discarded articles in their rooms, which might cause trouble for guarantors.

⑧ Don't forget the last bills for utilities, etc.

On leaving, don't forget the last bills for utilities like gas, water, and electricity. Please clean the room, let the owner come and see it, settle the accounts, return the room key, then bid your farewells and leave.