

## 7. 住居

作新学院大学には外国人留学生の宿舎がありません。基本的には学生個人で民間の不動産会社、あるいは直接大家と契約します。アパート等を契約する際、外国人であるために入居を拒否されたり、日本国内に居住している者の連帯保証人を求められたり、さまざまな問題が生じています。日本の不動産契約システムを良く理解したうえで、契約を行うよう心掛けましょう。

### (1) 日本の不動産契約について

日本で不動産（アパート）契約を行う際には、通常不動産会社を通じて契約を行います。契約には基本的に敷金、礼金、仲介手数料、前家賃、清掃費、保険料等の費用と連帯保証人が必要となります。ただし、すべてのアパートに対してこれらの費用すべてがかかるわけではないので、契約内容を事前に確認する必要があります。

※大学で保証人になることはできません。必要な際にはご自身でお探してください。

- ・ 敷金（家賃～3か月分）は、大家（アパートの持ち主）に支払う契約手数料です。これを支払うと、清掃費が不要ことがあります。
- ・ 礼金（家賃～3か月分）は、アパートを斡旋してくれる不動産会社に支払う紹介手数料です。
- ・ 仲介手数料（家賃1～3か月分）は、不動産会社に支払う契約手数料です。
- ・ 前家賃（家賃1か月分）は、入居時に入居月の1か月分の家賃を納入します。
- ・ 清掃費（実費3万円程度）は、アパート退去時に、部屋を入居前に戻すための費用です。これを支払うと、敷金が不要な時があります。
- ・ 保険（2万円程度）は、アパートの部屋を故意、過失に関わらず汚損等した際に清掃費では賅いきれない修繕費に充当するものです。
- ・ 連帯保証人は、日本国内に居住している者を求められる場合がほとんどです。次のページ「(3) アパート等契約時の連帯保証人」を参照して下さい。

■具体的な不動産契約の例（家賃30,000円のアパートを新規契約した例）

前家賃 30,000 円+敷金 30,000 円+礼金 30,000 円+仲介手数料 31,500	
+清掃費 31,500 円+保険料 15,000	合計 168,000 円

※上記はあくまでも1例であり、不動産会社によって契約内容が変わります。

### (2) 大学指定アパート

大学に大家が直接登録している物件です。家賃が比較的安く、スクールバスのバス停まで徒歩10分以内で立地条件も良いです。また、本学の学生が多く住んでいます。入居希望学生は学生課まで相談して下さい。なお、満室時は紹介できません。

### (3) 不動産契約の連帯保証人について

日本でアパート等を借りる場合、大家または不動産会社と不動産契約を締結する必要があります。その際、日本国内に居住している者の連帯保証人が必要となる場合がほとんどです。連帯保証人が見つからない場合、下記の方法を参考にして下さい。

- ① 連帯保証人を必要としない物件を探す
- ② 民間の連帯保証制度（保険）を利用できる物件を探す

### (4) 退去手続き\*

通常、退去（解約）連絡は、契約に基づき退去日の1～2か月前に大家、または不動産会社へ連絡します。連絡が遅くなると、退去希望日に解約できない等のトラブルが発生する恐れがありますので注意して下さい。部屋を明け渡す際には清掃を行い、極力借りたときと同じ状態に近づけるようにしましょう。また、退去日には家財道具等の私物搬出後、大抵の場合大家、または不動産会社の立会いのもと点検を受けます。このとき、部屋の使用状況によっては、修繕費等の追加料金が発生することもあります。

※退去に関しては、必ず不動産契約書を確認して下さい。

#### ■不動産解約にともなう諸手続き

##### ① 公共料金の精算

公共料金は以下のとおりになります。

- 電 気 東京電力など
- 水 道 水道局
- ガ ス 個々の契約ガス会社

引越しの3日くらい前までに、上記機関に「引っ越します」と電話して下さい。（電話番号は料金の領収書に記されています）引越しの当日に係員が使用料のメーターを調べに来ますので料金の精算をして下さい。

また、退去日にこれらを清算した領収書の提示が必要となることがあります。

なお、その他個人契約を行ったもの（例 インターネットプロバイダー等）についても同様の手続きをして下さい。

##### ② ゴミの処分

通常、住居を退去する際には大量のゴミが出ます。ゴミの出し方や、収集日等は地域によってさまざまな制約がありますので、それらを厳守して計画的に処分して下さい。また、大型のゴミや家電製品は通常の処分方法と違い、処分場に直接運ばなければならない場合や、処分料がかかることもありますので注意して下さい。

※ルールを無視してゴミを出したり、不法投棄をしたり等絶対にしないで下さい。

### ③ 転居による必要な手続き

転居にあたり、下記手続きを行って下さい。

#### a. 市区町村役所等への転居手続き

引っ越しをしたら **14日以内**に住居地を管轄する市区町村役所等へ行き、「転入届」を提出して下さい。なお、引っ越し先により、手続きの手順が異なります。以下を参考に、手続きを行って下さい。

##### ● 同じ市区町村内に引越しをする場合

市区町村役場窓口へ「転居届」・「住居地届出書」を提出して下さい（これで手続きは完了）。

##### ● 異なる市区町村に引越しをする場合

転居前の市区町村役場窓口へ「転出届」を提出し、「転出証明書」を入手して下さい（転居するおよそ14日前から「転出届」の提出が可能）。また、転居先の市区町村役場窓口へ「転出証明書」を持参し、「転入届」・「住居地届出書」を提出して下さい。

転居手続きとともに、国民健康保険のカードを返却・新規加入手続きも行して下さい。手続きを行わないと、2か所で保険加入していることとなり、二重の請求書が送られてくるので、必ず手続きを行って下さい。

##### 持参するもの

- パスポート
- 在留カード（念のため学生証）
- 被保険者証（国民健康保険証）

#### b. 諸関係機関への住所変更届け

携帯電話、銀行口座等を契約する際に、現住所を登録しています。引っ越しと同時に諸関係機関へ住所変更を行わないと重要な書類が届かなくなり、みなさんが不利益を被ることがあります。引っ越したら早めに、住所変更手続きを行って下さい。

#### c. 郵便転送手続き

日本では、転居・転送サービスがあります。引越しをするときに、郵便局に転居届を出しておくだけで、転居後1年間、旧住所あての郵便物等を新住所あてに無料で転送してくれるサービスをいいます。上記の住所変更をうっかりし忘れたときに、旧住所に郵便物が届かないよう、近くの郵便局の窓口で転居届を出して下さい。転居届提出の際に、本人(提出者)の確認及び転居届に記載された旧住所の確認が必要です。以下のものを持参して下さい。

- 本人(提出者)の確認  
本人(提出者)の運転免許証、各種健康保険証等
- 旧住所の記載内容の確認  
転居者の旧住所が確認できる運転免許証、パスポート、在留カード等