

제 3 장 주 거



사이타마현의 마스코트 코바톤

- 1 민간 임대주택
- 2 공영 임대주택
- 3 이사
- 4 부동산 구입

1 민간 임대주택

민간 임대주택(셋집, 아파트)를 찾을 때는 살고 싶은 지역의 부동산업자에게 중개를 의뢰합니다. 살고 싶은 집이 정해지면 임대인과 임대차계약을 합니다. 입주 후에 문제없이 생활을 시작하려면 일본의 생활습관을 잘 알아 두는 것이 중요합니다.

「임대주택 빌리는 방법·거주시 규칙」

(사이타마현 국제과 홈페이지: 일본어, 영어, 중국어, 스페인어, 포르투갈어)

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/tabunkakyousei/sumaisupport.html>

(1) 임대주택 개요

집세와 관리비	① 집세는 매달 선불로 지급합니다. ② 집세 외에도 관리비, 공익비를 지불합니다.
주택의 넓이와 구조의 표기법	① 집의 넓이는 「전유면적○○㎡」과 같이 표시합니다. 이것은 방 외에 화장실, 욕실, 주방 등을 포함합니다. ② 방의 넓이는 바닥에 까는 다다미 숫자로 표기합니다. 다다미 한 장은 약1.6㎡입니다. ③ 방은 다다미방(와시즈), 나무바닥재로 된 방(요시즈)로 표현합니다. 또한 DK(다이닝+ 키친)이나 LDK(리빙+ 다이닝+ 키친)으로 표기합니다. ④ 집이나 면적을 츠보(평)라는 단위로 표기합니다. 1츠보(평)는 약 3.3㎡입니다.
설 비	① 전기, 수도, 가스 설비는 있지만, 사용을 시작할 때는 입주자가 직접 수속을 합니다. ② 일반적으로 방의 조명기구, 가스테이블, 오븐, 가구 등은 설치되어 있지 않습니다. 필요한 것은 본인이 구비합니다.

교통편	「가까운 역에서 ○○분」 과 같이 표시합니다. (예: 우라와역에서 도보 15분)
-----	---

(2) 임대차계약을 하기 전에

임대주택이나 아파트를 빌릴 때에는 계약을 합니다. 이것은 임대차계약이라고 합니다.

임대차계약서에 의한 계약은 임대인과 임차인과의 권리와 의무를 명확히 하는 약속입니다.

계약서에 하는 서명은 그 안에 기입된 것에 동의하고, 이를 준수할 것을 약속한다는 것입니다. 내용을 잘 읽고, 설명을 들으십시오. 그리고 적혀 있는 내용을 잘 이해한 후에 서명을 하는 것이 중요합니다. 계약을 할 때는 주민표사본, 재류카드, 소득증명서, 보증인 또는 서약서, 인감등록증명서 등이 필요합니다.

(3) 임대차계약의 종류

보통임대차계약	계약기간이 끝나면 원칙적으로 같은 계약이 갱신(계약을 계속함)됩니다. 계약할 때에는 계약 갱신료나 갱신수수료가 청구될 수 있습니다.
정기임대차계약	계약기간이 끝나면 같은 계약은 갱신되지 않습니다. 같은 방을 빌리는 재계약(새로운 계약)은 가능합니다. 재계약을 할 때에는 중개료 등을 지불합니다.

(4) 계약할 때에 필요한 경비

방세	집세는 전 달에 다음달치를 지불합니다. 그러므로 처음엔 그 집에 이사한 달의 집세와 다음달치의 2개월치를 지불하게 됩니다. 집세는 보통 은행을 통해 지불합니다.
시키킹(보증금)	계약을 할 때 집주인에게 방세의 담보로서, 방세의 약 1~3개월 분을 맡깁니다. 이것은 세입자가 다른 집으로 이사하기 위해 방을 뺄 때, 집세를 내지 않았던가, 살고 있는 동안에 부수거나, 훼손시킨 것이 있을 시에 수리비로 사용됩니다. 남은 돈이 있으면 돌려받습니다.
레이킹(사례금)	계약했을 때, 집주인에게 사례로 내는 돈입니다. 통상 방세의 1~2개월치입니다. 레이킹은 반환되지 않습니다.
중개료	부동산중개업자에게 지불하는 수수료입니다. 방세의 한달 치를 집주인과 세입자가 절반씩 지불하는 것이 원칙이지만, 지불하는 당사자들이 승인하면 부담 비율을 변경할 수 있습니다.

(5) 주의사항

보증인	많은 경우, 입주 신청시에 보증인이 필요합니다. 보증인이 없을 때에는 보증회사를 이용할 수 있는 경우가 있기 때문에 부동산중개업자에게 상의해 주십시오.
-----	--

방세의 지불	계약서에 정해진 날까지 다음달의 방세를 지불해야 합니다.
세입자 이외의 거주	임대인에게 허락 받지 않고 가족이외의 사람과 살면 안됩니다.
전대의 금지	집의 일부 또는 전부를 타인에게 빌려주어서는 안됩니다.
개조나 배치변경	개조나 방의 배치를 바꿀 때는 미리 임대인의 사전에 동의를 얻어야 합니다.
계약의 해제	도중에 계약을 해제하고 싶은 경우, 되도록 빨리 임대인에게 알립니다. 임대인에게 알리지 않고 이사하거나 직전에 통지를 하면 보증금을 돌려받지 못할 수 있습니다.
계약종료시의 조건	계약종료시 시키킹(보증금)을 돌려받지 못하거나 고액의 하우스 크리닝비를 청구 받을 경우가 있습니다. 해약시 지불하게 될 비용을 약정한 다음 계약합니다.
애완용 동물	대부분의 임대인은 애완용 동물을 기르는 것을 금지하고 있습니다. 애완용 동물을 기르고 싶으면 계약 전에 부동산중개업자에게 확인하고, 「애완동물을 길러도 좋다」는 내용이 계약서에 써 있는지 확인합니다.



상담창구 ·문의처

집 구하기를 지원하는 부동산업자 찾기

홈페이지	URL
사이타마현 주거 안심 지원 네트워크 (안심 임대주택 지원 점포 리스트)	https://www.sasn.jp/search/

임대차계약에 대한 상담

상담할 내용	상담할 곳	전화번호	접수시간 (공휴일, 연말연시 제외)
- 임대차계약 - 거주 중 및 퇴거시의 트러블	사이타마현 주택공급공사 주거상담 프라자	048-658-3017	월~일 (연말연시 제외한 매일) 10:00~18:00
	(공사)사이타마현 택지건물 거래업협회	048-811-1818	월·수·금 10:00~12:00 13:00~15:00
	(공사)전일본부동산협회 사이타마현 본부	048-866-5225	월~금 9:00~16:00
- 임대차계약 - 부동산업자	사이타마현 건축안전과	048-830-5488	월~금 9:00~11:45 13:00~16:30

2 현영주택

사이타마현은 저소득자를 위해 현에서 운영하는 현영주택을 제공하고 있습니다. 입주희망자가 많은 경우 입주는 추첨으로 결정됩니다. 모집은 1 월, 4 월, 7 월, 10 월에 각각 실시합니다.

<현영 주택의 입주신청 조건>

- 외국인 주민의 경우는 재류자격(중장기재류자 등)이 있을 것
- 주택에 곤란을 겪고 있을 것
- 동거하는 친족(배우자 또는 1 촌 등)이 있을 것(독신용 주택을 제외)
- 사이타마현 내에 주소 또는 근무장소가 있을 것
- 세대 전원의 수입 총액이 일정액 이하일 것
- 현민세·주민세 체납이 없을 것
- 공공임대주택(지방공공단체, 독립행정법인 도시재생기구 혹은 지방주택 공급공사가 정비하는 임대주택)의 집세 또는 손해배상금에 체납이 없을 것
- 입주신청자 또는 동거할 친족이 폭력단원이 아닐 것

상세한 내용은 사이타마현 주택공급공사(☎048-829-2875)에 문의하여 주십시오.



상담창구·문의처

상담할 곳	전화번호	접수시간 (공휴일·연말연시 제외)
사이타마현 주택공급공사 본사 현영주택과	048-829-2875	월~금 8:30~17:15
사이타마현 주택공급공사 주거상담 프라자 (JR 오미야역 서쪽출입구 콩코스 내)	048-658-3017	월~일 (연말연시 제외 매일) 10:00~18:00

※일부 자치단체에서도 공영주택을 제공하고 있습니다. 가까운 지방관청이나 사무소로 문의하여 주십시오.

3 이사

이사를 할 때는 아래와 같은 여러 가지 일들을 처리해야 합니다. 순조롭게 이사를 할 수 있도록 다음의 필요사항을 확인하여 수속을 밟아 주십시오.

수속	이사하기 전	이사한 후
전출신고 및 전입신고	이사를 하기 전에, 살고 있는 시청이나 행정사무소에 전출 신고를 하고 전출증명서를 받습니다.	이사를 한 날부터 14일 이내에 신 주거지의 시청이나 행정사무소에 전입 신고를 합니다.
전기	계약 중인 전력회사와 신 주거지에서 계약할 전력회사에 연락합니다.	전기브레이커, 누전차단기, 배선용 차단기의 스위치를 넣습니다.
수도	거주하고 있는 시(구)청 및 행정사무소와 신 주거지의 시(구)청 및 행정사무소의 수도 담당자에게 연락합니다.	
가스	계약 중인 가스회사에 연락하여 가스 밸브를 잠그게 합니다. 신 주거지에서 계약할 가스회사에 연락을 해 둡니다.	가스회사가 가스 개폐밸브를 열고 안전 점검 등 하도록 합니다.
전화	계약 중인 전화회사에 연락합니다.	
우편	우체국에 전출신고를 하면, 1년 동안은 이사한 곳으로 우편물이 전송됩니다.	
운전면허증		운전면허센터 또는 경찰서(코노스경찰서 제외)에서, 주소 변경 수속을 합니다. 10-4페이지참조 사이타마현경찰 운전면허센터 ·048-543-2001
인감등록		행정관할 관할구역이 다른 지역으로 이사한 경우에는 신 주거지의 시(구)청 또는 행정사무소에서 다시 등록합니다.
초·중학교	·전출신고를 제출할 때에 살고 있는 시·구청, 행정사무소에 자녀가 초·중학교에 재학 중임을 알립니다. ·자녀가 현재 다니는 학교에서 재학증명서와 교과서급여증명서를 받습니다.	·전입신고를 제출할 때에 이사한 시청 및 행정 사무소에 자녀가 초·중학교에 재학 중임을 알립니다. ·새로 다닐 학교에 재학증명서와 교과서급여증명서를 제출합니다.
NHK방송 수신료	TV를 설치하는 분에게 NHK방송 수신료 계약은 했습니까? URL: http://www.nhk-cs.jp/jushinryo/ ☎ 0120-151515	

4 부동산 구입

구입에 관한 수속 및 주택대출(론) 이용에 대해서는, 가까운 부동산 업체나 금융기관에 상담해 주십시오.



상담창구 ·문의처

상담할 내용	상담할 곳	전화번호	접수시간 (공휴일·연말연시 제외)
• 매매계약 • 주택건설	사이타마현 주택공급공사 주거상담 프라자	048-658-3017	월~일 (연말연시 제외 매일) 10:00~18:00
• 매매계약	(일반사단법인)부동산유통경영협회	03-5733-2271	월~금 9:00~17:00 ※11:30~12:30 자동응답기 대응
	(공사)사이타마현 택지건물 중개업 협회	048-811-1818	월·수·금 10:00~12:00 13:00~15:00
	(공사)전일본부동산협회 사이타마현 본부	048-866-5225	월~금 10:00~16:00
• 매매계약 • 부동산업자	사이타마현 건축안전과	048-830-5488	월~금 9:00~11:45 13:00~16:30