

APARTMENT SEARCH GUIDEBOOK

방 찾기 가이드북



이 가이드북은 일본에서 생활을 시작하는 당신이 방을 찾을 때 필요한 기초 지식과 도움이 되는 정보를 알기 쉽게 정리한 것입니다.

먼저 여기에 적혀있는 내용을 참고로 방 찾기에서 입주까지의 흐름을 알아보도록 하겠습니다. 마음에 드는 방을 찾아 일본에서의 새로운 생활을 즐기기를 바랍니다.

일반사단법인 도쿄도부동산협회

CONTENTS

방 찾기에서 입주까지 방을 빌릴 때의 수순	P2	부동산 용어 사전	P11
방을 찾기 위한 체크시트를 작성	P3	알아두어야 할 긴급, 재해시의 대책	P12-13
이상적인 방 찾기 Q&A	P4-10	도움이 되는 정보	P14

4개국어 대응

일본어

영어

중국어

한국어

방 찾기에서 입주까지 방을 빌릴 때의 수순

일본에서의 월세계약은 당신의 나라와 다른 독특한 방식이어서 제대로 이해하고 방을 찾는 것이 좋습니다.



복덕방을 방문하여 상담하기
조건에 맞는 방의 자료를 체크한다.



입주신청서를 작성하고 예약하기
신청할 때 연대보증인을 세우거나, 예약금을 지불하는 경우가 있으니 확인하자.



입주 수속
키를 받고 입주중에 지켜야 할 룰을 확인한다.

이사 하기
새로운 집에 필요한 물건을 운반한다.



희망조건을 정리하기
체크시트(P3)을 작성한다.



방 보러 가기
앞에 드는 방이 있으면 보러 간다.



계약하기
계약서에 서명하고, 보증금(시키킹), 사례금(레킹), 중개수수료, 손해보험금, 월세, 관리비등 필요한 비용을 지불한다.



이상적인 방 찾기Q&A

방 찾기 편 1

Q 어떻게 방을 찾으면 좋습니까?

A 살고자 하는 지역의 복덕방에 상담하십시오.

희망사항을 정리하고 살고자 하는 지역의 복덕방에 가서 상담하십시오. 일본어에 자신이 없으면 일본어가 가능한 친구와 함께 방문하는 것을 추천합니다. 마음에 드는 방이 있으면 직접 안내를 받으세요.

Q 방 배치도를 읽는 방법과 주택의 특징이 있습니까?

A1 일본 특유의 방의 종류와 방 배치도를 읽는 방법이 있습니다.

방의 종류는 크게 나누어서 바닥이 다타미인 일본식 방인 와실, 마루널이나 카펫을 깔 양실이 있습니다. 그리고 일본에는 방 배치도를 (2LDK)식으로 표현합니다. L은 리빙룸, D는 다이닝룸, K는 키친을 의미합니다. DK는 다이닝룸과 키친이 연결된 방. LDK는 리빙룸과 다이닝룸, 키친이 연결된 방을 의미합니다. 배치도를 이해하고 생활방식에 맞는가를 검토하시기 바랍니다.



A2 아파트와 맨션은 틀립니다.

아파트는 일반적으로 목조건물이나 경량 철골조로 된 저층의 집합주택을 말합니다. 맨션은 철근콘크리트로 된 집합주택을 말합니다.

A3 방의 크기의 단위를 알아둡시다.

주택의 크기를 표시하는 단위에는 평방미터 m^2 외에 일본 특유의 첩, 평이라는 단위가 있습니다. 첩은 다타미 한 장을 말하며, 크기는 약 $180cm \times 90cm$ 입니다. 평은 토지의 크기를 말할 때 사용하며, 1평은 약 $3.3m^2$ 입니다.

방 찾기 편 2

어떤 점에 주의하여 사전 답사를 하는 것이 좋습니까?

A 실내외의 설비와 주변의 환경을 확인하기 바랍니다.

수납공간, 실내외의 설비, 햇빛이 잘 드는가, 방향, 일조시간, 역까지의 거리와 편리함 등 우선순위는 사람에 따라 다릅니다. 사전 답사를 할 때는 실내뿐만 아니라 주변환경도 체크하기 바랍니다.



사전 답사시의 준비물

방 배치도

복덕방에서 받은 자료를 반드시 지참하십시오. 기재된 내용과 다른 점이 없는 지 확인하십시오.

지도*

지역의 지도를 보면서 주변 환경을 확인하십시오.

줄자

가지고 있는 가구와 가전제품을 둘 수 있는지 등, 입주 하였을 때의 가구배치를 생각하면 좋습니다.

시계(스톱워치)*

역에서 방까지의 시간을 잴 수 있습니다.

카메라*

방과 주변을 촬영해 둡시다. 나중에 다른 방과 비교할 때 도움이 됩니다.

체크시트와 필기구*

여러 방을 볼 경우 혼돈하지 않도록 메모를 해 둡시다.

*는 스마트폰으로 대응 가능합니다.

계약을 위해 준비해야 할 것은 뭐가 있습니까?

A 신분증명서와 비용을 준비하십시오.

입주신청후, 복덕방주인과 집주인의 입주심사를 하고, 심사에 통과하면 입주가 가능합니다. 계약에는 연대보증인이 필요합니다. 연대보증인이 없을 때는 방세보증보험회사등 방세보증서비스를 이용할 수 있는 경우도 있으니, 복덕방의 담당자에게 확인하시기 바랍니다.

계약시 필요한 서류와 비용

Check!

계약시 필요한 서류	재류카드, 특별영주자증명서, 여권, 소득증명서, 재학증명서, 연대보증인의 소득증명서와 인감증명서
계약시 필요한 비용	보증금, 사례금, 중계수수료, 손해보험료, 월세, 관리비등 지역에 따라 틀립니다만 월세 4-7개월분을 생각하기 바랍니다. 지불은 현금이나 계좌이체가 가능합니다.

계약할 때 주의할 점은 뭐가 있습니까

A 중요사항설명을 이해하고 계약서에 서명하십시오.

계약 전에 중요사항설명을 제대로 이해할 필요가 있습니다. 일본어가 가능한 친구를 동석시키고 계약서의 내용을 제대로 이해하고 서명하십시오. 계약은 보통 월세가계약인지 정기 월세가계약인지를 확인하고 보통 월세가계약의 경우에는 갱신할 때 갱신료가 필요한지를 확인하십시오. 그리고 퇴실할 때 원상복구 조건과 비용에 관해 확인해 두면 트러블이 없게 됩니다.

입주 수속에 필요한 것은 무엇이 있습니까?

A1 키를 받으십시오

먼저 방의 키를 받으십시오. 키는 해약할 때 집주인에게 돌려줘야 하니 잃어버리지 않도록 주의하시기 바랍니다.

A2 관리 담당자와 함께 실내를 확인하십시오

벽이나 바닥의 상처나 얼룩을 확인하고 리스트를 만들어 두면 퇴실할 때 원상복구의 자료가 됩니다. 그리고 설비기기의 동작 확인을 해두십시오.

A3 전기, 가스, 수도를 신청할 필요가 있습니다

미리 관리담당자에게 전기, 가스, 수도 등의 계약에 필요한 연락처를 확인하십시오. 입주 전에 신청할 필요가 있습니다. 가스는 사전에 가스회사에 연락하고 참석한 자리에서 가스밸브를 열어 받으십시오.

A4 통신환경의 확인과 전화, 인터넷 신청

입주하는 곳에 따라 통신환경이 다르기 때문에 사전에 확인할 필요가 있습니다. 전화와 인터넷, TV등의 접속방법을 확인하고 전화회사와 프로바이더에 주소등록 등을 하십시오.

이사를 할 때 일본 특유의 관습이 있습니까?

A 이웃과 인사를 하고 대화를 나눕시다

일본에서는 이사를 할 때 옆 집과 위 아래층 집에 인사를 하는 습관이 있습니다. 자기소개를 해두면 서로 안심이 됩니다. 자치회 등 인근 주민조직 활동을 통해 주민교류를 하는 지역도 있으니 확인하시기 바랍니다.



입주중의 룰 1

월세, 관리비는 어떻게 지불하면 됩니까?

A 계약할 때 지정된 방법과 지불기한을 지켜서 지불하십시오.

월세, 관리비는 계약에 정해진 방법(계좌이체 또는 현금지불), 정해진 기한 내에 지불하십시오. 지불이 늦어지면 독촉을 받거나 해약 당할 수 있으니 조심하시기 바랍니다.

입주중에 조심해야 할 점을 알려주십시오.

A1 계약시에 금지사항을 확인하고 방을 사용하십시오.

사계절이 있는 일본에서는 계절에 따라 실내환경이 바뀝니다. 특히 장마철과 여름은 고온다습한 시기로 환기를 하여 곰팡이가 슬지 않도록 합니다. 월셋방의 경우 벽에 못을 박거나 도색을 하는 행위가 금지되어 있는 경우가 많으니 사전에 확인해 두십시오. 그리고 무단으로 계약자 이외의 사람과 동거하거나 다른 사람에게 빌려주는 것은 계약위반입니다.

A2 욕실과 화장실 등, 물을 사용하는 장소는 특히 주의가 필요합니다.

냄새나 연기가 나는 요리를 할 경우 환풍기를 돌려서 냄새가 배지 않도록 하십시오. 싱크대의 배수구에 기름이나 쓰레기를 버리면 배수구가 막히기 때문에 안됩니다. 마찬가지로 배수구에 머리카락을 버리거나, 변기에 화장지 이외의 것을 버리면 문제가 발생할 수 있으니 절대로 삼가 바랍니다.

A3 공유부분과 베란다의 사용에 주위 바랍니다.

집합주택에서는 복도와 계단 등의 공유부분은 피난경로로서, 쓰레기나 개인 물품을 두는 것은 룰 위반입니다. 그리고 베란다는 긴급시의 탈출구이기 때문에 여기에 물건을 두어서는 안됩니다.

A4 생활 소음에 주의 바랍니다.

집합주택에서는 옆과 위 아래층의 방에 소음이 전달되기 쉽기 때문에 심야에서 아침까지 옆 집의 수면을 방해하는 소음을 삼가 바랍니다. 예를 들어 큰 볼륨의 대화, 음악, 청소기, 세탁기, 발소리, 문을 열고 닫는 소리, 목욕중의 소리 등이 소음이 되니 주의 바랍니다.



※「우당탕」

입주중의 룰 2

Q 생활하는 데 중요한 매너와 룰이 있습니까?

A1 쓰레기를 버리는 룰을 지키십시오.

쓰레기를 버리는 룰은 지역에 따라 다릅니다. 쓰레기의 분별 방법과 회수 일시가 정해져 있으니, 입실할 때 복덕방과 주위 사람, 동사무소나 청소사업소에 확인하기 바랍니다. 룰을 지키지 않고 쓰레기를 내놓으면 가져가지 않고, 주위 사람들과 문제가 생길 수 있으니 주의하기 바랍니다.



A2 신발을 신은 채로 들어가서는 안됩니다.

일본의 주택은 현관에서 신발을 벗고 안으로 들어가는 것이 일반적입니다.

A3 자전거나 자동차는 정해진 장소에 두어야 합니다.

자전거는 정해진 전용의 주륜장에 두고, 룰에 따라야만 합니다. 자동차는 유료 주차장을 별도 빌릴 필요가 있습니다.

Q 애완동물을 길러도 됩니까?

A 멧대로 애완동물을 기르는 것은 계약위반입니다.

입주시의 계약내용에 따라 다르지만, 애완동물은 금지된 경우가 많으니 반드시 관리담당자에게 확인하십시오. 신고 없이 멧대로 애완동물을 기르는 것은 계약위반입니다.

퇴실할 때의 수속

이사할 때는 어떻게 하면 좋습니까?

A1 1-2개월 전에 해약의사를 알립니다

이사를 할 경우, 계약서에 따라 1-2개월 전에 집주인과 복덕방의 관리담당자에게 해약의사를 알릴 필요가 있습니다.

A2 전기, 가스, 수도의 해약수속을 합니다.

이사하기 1주일 전에 각 계약처에 이사하는 사실을 알리고, 이사 당일에 사용정지 수속을 하여 이사일까지의 사용 요금을 정산합니다.

A3 전화, 인터넷, 우편물의 수속을 합니다.

고정전화, 휴대폰, 인터넷은 각 계약 회사에 연락하여 이전 수속을 합니다. 그리고 우체국에 가서 전송 수속을 하면 이전의 주소 앞으로 보내온 우편물도 일정 기간 새로운 주소에서 받을 수 있습니다.

방을 반납할 때 주의점이 있습니까?

A1 짐의 양을 확인하고, 빠른 시일내에 큰 쓰레기회수를 예약하십시오.

가구 등의 큰 쓰레기를 버릴 때에는, 빠른 시일내에 동사무소의 담당부서에 연락하여 처분방법을 확인하고 이사일과 큰 쓰레기의 회수일을 조정합니다.

A2 원상복구를 위한 확인 작업이 중요합니다.

모든 짐을 운반하고, 쓰레기를 처분한 뒤에 청소가 끝났으면 원상복구를 위한 확인을 합니다. 관리담당자와 함께 방의 상처와 얼룩을 확인하고 입실시와 비교하여 어느 정도 원상복구가 필요한지 점검합니다. 그리고 방을 반납할 때 열쇠를 반납합니다.

원상복구의 비용은 누가 지불합니까?

A 보증금에서 정산합니다.

원상복구 공사는 집주인이 하고, 그 비용은 입주시에 지불한 보증금에서 빼고 난 금액을 돌려받습니다. 경우에 따라서는 부족분을 지불해야 하는 경우도 있습니다.

부동산 용어집 여기에 소개된 전문용어를 소개합니다. (계재순)

복덕방

부동산계약을 중개, 매매를 하는 가게로, 부동산 전문가가 있는 곳입니다.

연대보증인

월세를 연체하거나, 방을 반납할 때 수리 비용을 지불하지 않았을 때, 대신하여 지불해야 하는 사람. 일정 수입이상의 조건을 만족하는 사람이 연대보증인이 될 수 있습니다.

예약금

계약 전에 예약을 하기 위해 복덕방에 지불하는 돈. 만약에 계약이 안 되었을 때는 예약금을 돌려 받을 수 있는지 확인해 둡시다.

*계약이 안되었을 때는 돌려 받게 됩니다.

시키킹

월세를 지불하지 못하였을 때나 방을 반납할 때 발생하는 방의 수리비용으로 집주인에게 맡겨두는 돈. 월세의 2개월분 정도. 반납할 때 정산하고 남은 돈은 돌려 받게 됩니다. 지역에 따라서는 보증금이라고도 합니다.

사례금

집주인에게 지불한 돈으로 돌려받지 못합니다. 사례금이 필요 없는 방도 있습니다만 지역에 따라 다릅니다. 관동지역에 많고, 월세의 1-2개월분입니다.

중개수수료

복덕방에 수수료로 지불하는 돈으로, 월세 1개월분 이내로 정해져 있습니다.

손해보험료

화재나 누수대책을 위해 손해보험에 가입할 의무가 있는 경우가 일반적으로, 이 계약에 필요한 보험금입니다.

월세

방을 빌리기 위해 매월 지불하는 금액. 일본에서는 당월 분을 전월 말까지 지불하는 것이 일반적입니다. 월의 도중에 입주, 퇴실할 경우는 일단위로 정산합니다.

관리비

입구, 복도, 엘리베이터 등, 입주자가 공동으로 사용하는 부분의 유지, 관리에 사용하는 돈입니다. 월세와는 별도로 관리비를 지불합니다. 월세와 함께 매월 지불하는 것이 일반적입니다.

동거인

같은 집에 사는 사람. 빌리는 집에 동거인이 있을 경우, 계약할 때 집주인에게 알릴 필요가 있습니다. 알리지 않은 사람과 무단으로 동거하면 해약될 수 있습니다.

방세보증보험회사

방세를 지불하지 않았을 때, 집주인에 대해 지불하지 못한 돈을 보증하는 회사. 이용할 때는 일정의 보증금을 보증회사에 지불할 필요가 있습니다. 보험료는 2년분을 일시불로 지불하며, 월세의 35-50%정도입니다. 그러나 보험이 아니기 때문에 나중에 보증회사에서 청구가 옵니다.

보통 월세가계약

일본에서 일반적인 계약 형식. 계약기간이 지나도 정당한 이유가 없는 한 집주인이 계약갱신을 거부할 수 없기 때문에 갱신의 합의가 되지 않았을 때도 계약은 자동적으로 갱신됩니다.

정기 월세가계약

계약기간만으로 갱신되지 않고 계약이 종료되는 계약. 빌리는 사람과 집주인이 합의하면 재계약이 가능합니다.

중요사항설명

계약하기 전에 복덕방이 빌리는 사람에게 계약의 조건과 설비 등을 상세히 설명하는 일. 이 때 중요사항설명서가 교부됩니다.

시키키

퇴실할 때 보증금에서 빠지고 돌려받는 금액을 사전에 정해두는 계약의 방법. 동해지역, 관서지역, 큐슈지역에 많습니다.

갱신료

일반적으로 집의 계약기간은 2년으로, 계약을 갱신할 때 빌리는 사람이 집주인에게 지불하는 돈입니다. 특약으로 정해놓는 경우도 있습니다.

원상복구

당신의 고의, 과실, 부주의로 인해 방이 파손되거나 더럽혀졌을 때 방을 원래대로 수리하는 일. 이를 위해서 필요한 비용을 원상복구비라고 하고, 퇴실할 경우 보증금에서 빠져나갑니다.

해약예고

계약기간 중에 해약할 경우 집주인과 복덕방주인에게 해약을 사전에 알리지 않으면 안됩니다.

알아두어야 할 긴급, 재해시의 대책

Case 1 지진

중요한 4개의 준비

① 물건의 준비

재해시에는 식료품과 생활 필수품이 필요불가피. 주택피난용의 물자는 물론, 비상시 필요한 짐을 용의하고 언제든지 들고 나갈 수 있도록 준비합니다. 현관의 근처나 침실 등 들고 나가기 쉬운 장소에 보관해 둡시다.

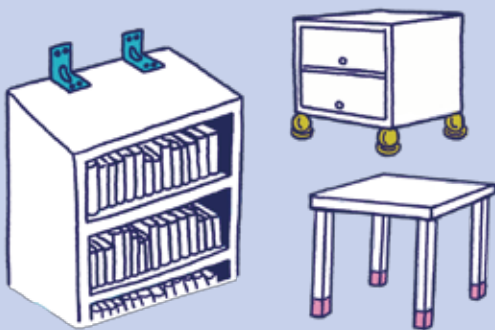
비상시 주머니의 내용(예)



- 전등, 휴대용 라디오, 헬멧,
- 방재두건, 장갑, 모포,
- 전지, 자가발전 충전기, 라이터,
- 초, 식품, 인스턴트 라면,
- 깡통따개, 칼, 의류,
- 현금, 구급상자, 예금통장,
- 인감, 귀중품(여권, 재류카드등),
- 대형 비닐

② 실내 준비

지진으로 인한 부상의 30-50퍼센트는 가구의 전도, 떨어짐, 이동이 원인입니다. 밑에 깔리지 않도록 가구를 배치하거나, 전도방지대책으로 가구를 고정할 필요가 있습니다. 하나 하나 확인하시기 바랍니다.



③ 정보 준비

살고 있는 지역의 위험도를 확인하는 것도 중요한 준비사항입니다. 먼저 재해피해의 경감과 방재대책을 위해 만들어진 해저드 맵을 입수합니다. 피해상정지역, 피난장소, 피난경로등을 체크해 두기 바랍니다.

- **NTT가 제공하는 재해용 전언 다이얼 171**
피해자가 안부메시지를 등록하여, 다른 사람이 확인 가능한 (목소리의 전언판)입니다.
- **재해용 전언판**
휴대전화회사가 제공하는 서비스. 휴대전화와 스마트폰으로 안부정보를 등록, 확인할 수 있습니다.
- **스마트폰의 방재 어플**
인터넷 라디오, 방재 속보, 지역정보 어플 등, 스마트폰에는 재해시 활용 가능한 어플이 많이 있으니 확인해 두기 바랍니다.
- **각 자치단체의 방재정보(도쿄의 경우)**
도쿄도 방재 Twitter, 도쿄도 방재 홈페이지, 도쿄도 방재 맵

④ 커뮤니케이션 준비

재해시에 어떻게 행동할지, 가족과 상담해 두는 것이 중요합니다. 안부확인 방법과 피난장소를 정해 둡시다. 주위 사람들과 인사를 하고, 주민 자치회 주최의 방재훈련에 참가하여 교류를 하면 만약의 경우에 도움이 됩니다.

지진, 화재, 정전, 누수 등 긴급시에 대비하는 등,
 만약의 경우에 당황하지 않기 위해서는 평소의 마음가짐이 중요합니다.

Case 2 화재

화재가 발생하였을 때, 신고, 초기 소화, 피난의 순서로 행동하는 것이 기본 중의 기본. 먼저 큰 소리와 비상벨로 화재가 발생한 사실을 인근 주민에 알리고, 119에 신고합니다. 작은 불의 경우에는 초기 소화로 소화가 가능하지만, 천정에까지 불이 퍼지면 즉시 피난하십시오. 이때는 불이 난 방의 창과 문을 닫아 공기를 차단하여 피해의 확대를 줄입니다.



Case 3 정전

만약에 정전이 되었을 때는, 먼저 자신의 집뿐만 아니라 일대가 정전되었는지를 확인합니다. 자신의 집만 정전된 경우에는 브레카와 누전차단기가 내려가지 않았는지 확인합니다. 만약에 내려갔을 경우에는 사용중의 콘센트를 빼고, 스위치를 넣습니다. 주위도 정전되었다면 전력회사의 홈페이지 등을 확인합니다.



Case 4 가스누출

실내에 가스 냄새가 나면 곧장 창문과 문을 열어 환기하고, 가스밸브를 잠그십시오. 불이나 전기는 사용하지 말고 서둘러 가스회사에 연락합니다. 가스가 누출되지 않은 경우에도 지진으로 인해 가스기기를 사용할 수 없는 경우도 있습니다. 가스미터기의 복귀 버튼을 눌러 해결되는 경우가 있으니 가스회사에 확인하기 바랍니다.



Case 5 누수

화장실, 욕실, 세탁기가 있는 곳 등 물을 많이 사용하는 곳에서 일어나는 배수 트러블이나 빗물로 인해 누수가 발생합니다. 평상시부터 물이 잘 빠지는지 확인해 둡시다.



도움이 되는 정보

이하는 일본에서 생활하는 외국인을 위한 정보를 제공하는 단체와 협회입니다.
지방자치단체등의 외국인 상담창구도 활용하여 원하는 방을 찾는데 도움이 되기 바랍니다.

외국인의 주거에 관한 정보

일반재단법인 자치단체 국제화협회

다국어 생활정보 홈페이지
<http://www.clair.or.jp/tagengo/>

NPO법인 가나가와 외국인 생활 서포트 센터

045-228-1752
<http://www.sumasen.com>

유학생과 장학생의 생활에 대한 지원

공익재단법인 일본국제교육지원협회

03-5454-5275
<http://www.jees.or.jp>

치바현 국제교류 센터

043-297-0245
<http://www.mcic.or.jp>

편리 메모

새로운 생활을 시작할 때, 연락처를 적어두면 비상시 도움이 됩니다.

	전화번호	비고
복덕방		
전력회사		
수도국		
가스회사		
우체국		
동사무소		
청소국		
전화회사		
휴대전화회사		
프로바이더		
그 외		