



国際開発室通信

2014年4月 第7号



学校法人 田村学園 横浜経理専門学校
国際開発室 発行

〒 220-0011

横浜市西区高島 2 丁目 2 番 1 1 号

☎ 045-435-5500 FAX : 045-453-2776

<http://www.tamura.ac.jp/keiri/>

今月号の見どころ

1. 賃貸契約に必要な知識
2. 転居に際しての注意
3. アルバイトの税金
4. 面白い日本語と中国語

留学生募集の
お問い合わせは、
中国語の対応も♪

1. 賃貸契約に必要な知識

出典: JAPAN STUDY SUPPORT

3月は進学や就職をきっかけに、引っ越しをする学生も多いと思います。この引っ越しが忙しいシーズン、不動産屋さんの仲介で物件を探す時に、家賃・間取り・何階・周辺の交通・近所の店舗など様々な検討項目があります。いろいろ思案の結果最終契約という時に契約書の内容に不安をかかえる人も多くいると思います。今回は賃貸契約に必要な知識について紹介します。

★賃貸契約書★

賃貸契約書には、重要事項がすべて記入されている。アパートやマンションなどの民間宿舎を借りるときには、借りたい人と家主のあいだで賃貸契約を結びます。普通は2~3通の同じ内容の賃貸契約書を作り、家主・借りる人・連帯保証人が住所・氏名を書き、捺印して一通ずつ保管します。賃貸契約書の書式は、たいてい家主側が用意します。また、不動産屋が家主の代理人になる場合もあります。契約書は、契約期間、契約内容、敷金の預かり金額などの証拠となるものですから、契約を解約するまで大切に保管して下さい。



◆契約に必要な言葉と知識

家賃

・1カ月の部屋代のこと、普通は月末までに、翌月分の家賃を前払いする。不動産会社管理のマンション等では、約束の期日から一週間以上遅れると、10%程度の延滞金がかかる場合もある。

敷金(保証金)

・家賃の滞納や部屋の損傷に対する保証金として家主に預けるお金で、家賃の1~2カ月くらい。部屋を明け渡す時に、清掃代・管理代を差し引いて残りがあれば返金される。

礼金(権利金)

・家主に支払う一時金で、家賃の1~2カ月分くらい。敷金と違い、部屋を明け渡すときにも返金されない。

共益費(管理費)

・階段・通路・共同トイレなどの共同部分の電気料・水道料・清掃費や管理維持に必要な一カ月間の費用のこと。

仲介手数料

・不動産屋に支払う手数料。家賃の一カ月分が普通。

1. 内容を理解してから契約をしよう

・どこの国でも法律用語は理解しにくいものです。しかし契約書は、署名・捺印すれば法律的に有効になりますから、内容をよく理解してから署名・捺印して下さい。分からない点は学校の留学生担当者や日本の事情に詳しい先輩に確認して下さい。

2. 契約の有効期限

・賃貸契約期間はたいてい2年です。契約書に記入されている契約の更新の時期や費用についても、よく読んでおいて下さい。

3. 家主に無断で家族や友人を同居させたり、他人に貸してはいけない

・日本の民間宿舎では、契約した人以外の人は住むことができません。これは諸外国と異なる日本の社会習慣の一つです。もし二人で住みたい場合は、最初からそのことを不動産屋さん(大家さん)に言う必要があります。親類の人や友人を宿泊させる時には、たとえ短い期間でも必ず事前に大家さんに事情を話して了解をとって下さい。外国人をめぐる宿舎トラブルで、最も多いのが、この貸した人以外の人が住んでいるというケースです。

4. 家主に無断で部屋を改造してはいけない

・家主に断らずに、借りた部屋の内部を改造することはできません。不便な点を変えたいときには必ず家主と相談して下さい。

5. 部屋の明け渡しにも決まりがある

・引越しをする時の通告期限も契約書で決められています。普通は1カ月前までに家主に伝えることになっています。急に通告した場合、住んでいなくても1カ月分の家賃を支払わなければなりません。部屋は入居時と同じ状態にして家主に明け渡すのが原則です。不要品は決められた方法で処分して下さい。不要品やごみなどを置いたままで引越しすると、家主に迷惑をかけることとなります。また、電気・ガス・水道などの光熱費や電話料の清算も忘れないようにして下さい。

◆賃貸契約の連帯保証人とは

不動産屋でアパートやマンションを紹介してもらう時には、ほとんどの場合、「日本人の連帯保証人が必要です」といわれるでしょう。そこで連帯保証人とは何かを説明しておきましょう。

連帯保証人の条件

連帯保証人は、「独立の生計を営む成人」つまり家計を支える収入のある人でないと、引き受けることができません。



債務保証責任

部屋を使っている人が期日までに家賃を支払わなかったり、部屋を損傷したのに修理費を支払わないなどの場合には、家主は、連帯保証人に支払いを請求する権利を持っています。つまり連帯保証人は、法律的に、あなたに変わって、あなたの債務支払いの義務を負うこととなります。

多くの日本人学生の場合には、学費を負担する親族（普通は父親）が連帯保証人になっています。不動産屋や家主は、借りている学生が家賃を払わないときには親に連絡すれば支払ってもらえる、と考えています。



連帯保証人

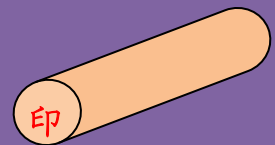


学校の機関保証

学校によっては、日本学生支援機構の外国人留学生住宅総合補償制度を利用することによって、宿舍の連帯保証人になってくれます。この制度を利用するためには、以下の条件が必要です。

1. その学校が外国人留学生住宅補償制度の会員であること。
2. あなたがこの制度の指定する保険に加入すること（保険料は一年間7,500円、二年間14,000円）。
3. 大家さんがこの制度による機関保証に同意すること。

詳しくは、学校の事務所で聞いて下さい。



実印で連帯保証

連帯保証人は、契約書に実印を押し、「印鑑証明書」を添付することを要求されることがあります。日本人は、住んでいる区や市町村に住民登録をすることが義務づけられています。「印鑑証明」とは、住民登録のある場所に印鑑の「実印登録」をして、それが実印であることを証明してもらうしくみです。

ただし、学校が機関保証する場合は、必ずしも印鑑証明書は必要ではありません。

さて、気に入った住まいが決まり、新しい生活をスタートするにあたり、心機一転嬉しい気持ちもいっぱいありますが、その際、転居の準備にも心がけましょう。

1. 転居する時には

- 1か月以上前までに「退室予告」をする。引越しする日の1か月以上前までに、家主さんに「引っ越します」と伝えなければなりません。この「退室予告」をしないと家賃を1か月分多く支払わなければならないこととなります。

2. 電気・ガス・水道の使用停止を連絡する

- 引越しの3日くらい前までに、電気・ガス会社と水道局に「引っ越します」と電話してください。（電話番号は料金の領収書に記載されています）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ください。

3. 電話・インターネット回線の移転

- 電話を持っている人は、電話局に連絡して「電話移転の手続き」をしてください。電話局の分からない人は、局番なしの（116）に電話して、新しい引越し先の住所を言うと、担当営業所の電話番号を教えてください。移転には、新しい部屋への取り付け工事費として2千円～1万円程度の費用がかかります。インターネットの場合は、インターネット接続会社とプロバイダに連絡してください。移転費用はかかりません。

4. 退室時に部屋の点検と鍵の返却

- 部屋の中に不要品を置いたまま引越ししてはいけません。転居の荷物を運び出したら、家主さんに破損箇所を点検してもらい、何もなければ敷金の全額が返却されます。その時に元鍵を返すことを忘れないでください。

5. 転居届を出す

- 引越しをしたら近くの郵便局で転居届の葉書をもらい、記入して窓口に出すか郵便ポストに投函するかしてください。郵便物は届け出を出してから1年間、旧住所から新住所へ転送されます。区役所にも転入届等を提出してください。



学費や生活費の不足を補うために、勉強時間の合間を縫ってアルバイトをしなければならない外国人学生も少なくないようです。アルバイトで賃金を受ける時、所得税を差し引かれる場合があります。税金の仕組みは、国や社会体制によって大きく異なります。次に日本の税金の仕組みを簡単に説明しておきます。

国税と地方税

アルバイトの賃金から引かれる税金は、「所得税」と呼ばれる国税です。雇用先の会社や店が、本人に代わって国（税務署）に納入します。「所得税」の金額は賃金の金額によって異なり、翻訳などでは総額の10%（日本滞在1年以上の人）の源泉所得税を差し引かれるのが普通です。日本滞在が1年未満の人や1回に受ける賃金が100万円を超える人は総額の20%の源泉所得税を差し引かれます。支払った「所得税」の合計額は、住んでいる地域の区・市町村の役所に送られ、納税額にもとづいて、「都道府県税」か「市町村税」の地方税が別途に請求されます。

最終確定

国に納入する所得税は、支払いのたびに賃金から差し引かれますが、1年間に受け取る総収入額によって、最終的な税額が決定します。そこで毎年2月16日～3月15日の間に、1年間の総収入から必要経費を差し引いた収入金額（課税対象額）に対してかかる税額が、すでに支払った税額（源泉徴収税額）に比べて多いか少ないかを申告し、最終的な税額を決めています。これを所得税の確定申告と呼びます。確定申告をすると、支払った税金が多い場合には還付（返却されること）されます。

確定申告

税金の「確定申告」は、自分が住んでいる区や市町村を管轄する税務署で行ないます。税務署が分からない人は、区や市町村の役所にたずねてください。申告の方法は、税務署に行って所得税の確定申告用紙をもらい、必要事項を記入して提出しますが、初めての人や記入方法が分からない人は、税務署の担当者が指導してくれますので、「源泉徴収票」（給与の支払先から発行してもらう）をもって税務署に行き、相談してください。



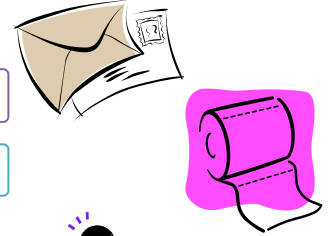
4. 面白い日本語と中国語

漢字を母国語にしている中国と日本ですが同じ字でもそれぞれの国で意味が違うものを今回はいくつか紹介します。

手紙

日本語・・・封筒に入れて送る書状

中国語・・・トイレットペーパー・ちり紙



丈夫

日本語・・・健康である・頑丈である

中国語・・・男の配偶者、妻に対していう夫のこと



愛人

日本語・・・日本語ではあまりいい意味では使われません

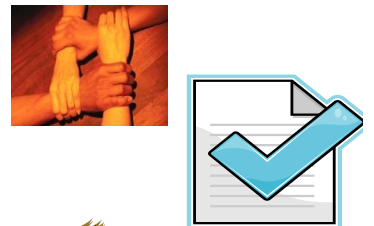
中国語・・・夫または妻・配偶者・恋人



結束

日本語・・・結ぶ・団結する

中国語・・・終わる・終わらせる・打ち切る



勉強

日本語・・・学問等を学ぶこと・経験を積むこと

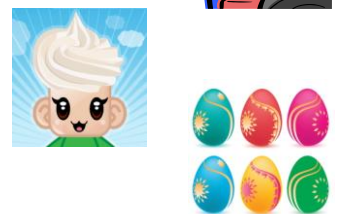
中国語・・・無理に強いる・強制する・なんとか頑張っている



顔色

日本語・・・顔の色

中国語・・・いろいろな色



覚悟

日本語・・・心を決める

中国語・・・目覚める・自覚する

