

# 日本租房记

来日留学的首要事情就是把未来两年的小窝搞定。虽然日本大多数学校都有宿舍，但是公立大学的宿舍名额有限，比较难申请，私立大学住宿条件非常好，与之相匹配的住宿费也很高，例如我们学校国际基督教大学，费用基本与在外租房持平，可是寒暑假要求必须搬出，所以租房是我们入学前的头等大事。

为了提高土地使用效率、强化城市的融通性，日本大多是没有小区概念的，没有围墙，但是每一栋楼都会有管理员，居住安全性还是很有保障的。日本的房屋大致分为三种结构，木造、铁骨造（钢结构）、RC（钢筋混凝土）。日本因宅基地私有，存在大量多层住宅，考虑到抗震性、使用率、性价比，以木造居多，楼层大多就最高三至四层。木造房屋租金相对比较便宜，可选择性范围较大，缺点就是隔音效果差，墙体容易吸味，不耐水火。在我看来，除了价格昂贵的 RC，即使是铁骨造也不过是五十步笑百步，尤其是隔音方面。日本大多房屋也是小而紧凑，两室一厅使用面积基本就在 30 平米左右，所以如何高效灵活地运用每一寸面积也是日本人的生活艺术。现在项目组安排入住的新宿华盛顿酒店就非常小，放了行李之后基本就没有空间余地了，但是麻雀虽小五脏俱全，冰箱、除湿器、办公桌椅、浴缸、熨衣板等等一个都不少，而且每一个物件的摆放都恰到好处，高效利用空间的同时满足客户便利体验。

日本可供出租的房屋大多是空房，可以说是家徒四壁，除了空调和热水器大多是配的，其他都需要自行购买，燃气灶、洗衣机、冰箱、床、桌子、椅子等等都没有，甚至晾衣杆、窗帘、灯泡都需要自行购买。问题是退房后要求整

回原样，任何原来房屋不带的东西全面清理掉，而在日本处置旧家电家具不仅需要付出不菲的费用手续还很麻烦。所以很多学长学姐旧家具家电基本白送，只求赶紧处理掉，可即使如此搬运费安装费也是一笔不小的数目。当然也有少数房子是带家具家电的，但是价格高不说，要求还特别多，例如家属不能同住。

作为外国留学生，我们租房还需要日本人或是组织作为担保人。但即使如此，因外国人垃圾分类经常出错或者住房动静太大等原因，很多日本人还是不愿意将房屋出租给外国留学生，另外，日本人开学就业住房更替大多在每年4月，所以8月可供我们选择的房源很少。在租房方面，因为项目组人员之前已经做了大量的工作，有指定的中介以及翻译老师的陪同，所以我们基本没有花费太多精力就选定了。

日本的房屋中介是区分租房和售房的，我们选定的这家中介就是专营租房业务，这在国内简直不敢想象，只租不售简直要喝西北风。但是经历了租房这件事后切实觉得在日本专业性租房中介必不可少。日本房租合同一般是两年的，续期还要多交一个月的资料更新费。租房要交押金、租金、礼金、清扫费、中介费、房屋消毒费、生活支持会会费、换钥匙费。押金一般是一个月房租，这个和国内差不多。租金按月交付，我们计划是8月31日入住，以国内惯例怎么也是9月开始收房租吧，但是在日本就是这一天的房租也是不能少的，而且在这之前我们问下是否可以通融下搬一些东西进去，答案是不可以除非提前按日交房租。礼金是以前遗留下来的习俗，是给房东的酬谢金，现在部分房子也不收了，所以如果提出来不交也是可以商量的。清扫费是房东在你搬出以后预留的打扫费用。至于中介费、房屋消毒费、生活支持会会费、换钥匙

费就是中介提供服务的费用了，除了中介费，其他都可以选择性消费。房屋消毒费是入住前对房屋进行消毒的费用。生活支持会会费是应付紧急情况随叫随到的服务费，例如遇到忘带钥匙、水管堵漏等情况。换钥匙费是出于安全考虑需要更换钥匙的费用，日本还是比较安全的可以不换钥匙，房东会预留钥匙然后只给你一把，如果需要配的话大概要 3600 日元一把。所以林林总总地算下来，租房子真是需要一笔不小的前期开支，这也是租房中介的利润来源。

当然中介公司还是做了大量的工作，比如开车带我们去看房、给我们逐条讲解租赁合同。整个租房程序从选定房屋到签订合同整整花了两天的时间，确实能很写实地反映了日本人的工作作风。勤奋——日本人中午大多都不午休甚至不吃午饭，我们看完房屋资料正好中午饭点于是决定吃完午饭再去看房，结果中介小哥怎么都不理解觉得应该赶紧去看，否则房子被别人先看的挑走了。细致——按理说我们一共四个人看房，一个工作人员一辆车足够，结果中介硬是两个工作人员陪同而且非是不得已一般不让客人坐副驾驶位置，原因就是在这个位置发生车祸时危险系数最高对客人不礼貌。专业——在国内租赁合同大多是格式合同，规定的内容也都泛泛而谈。但是日本的租赁合同规定的特别细致，光是逐条解释就花了两小时，包括不可以养宠物、不能弹钢琴、不能香熏、冰箱下不要有污垢、水垢及时清理、墙壁结露要及时清理等等，解读完后有种想把房子贡起来的冲动。刻板——交费的时候中介不收现金也不刷卡，非要去银行转账。而去银行转账，银行柜员说我们还没确定住址只能 ATM 转账，去 ATM 机转账一次只能转 10 万日元，每一笔 432 日元转账费，结果是我转了 14.4 万日元（约人民币 8800 元）同地同行转账花了 54 元人民币。从这方面来看，服务意识以及工作效率还有所欠缺。

多发地震灾害的环境以及资源的短缺性对居住房屋安全性及资源配置效率的高要求必然降低生活舒适性，而在有限的环境里对生活品质的高追求是形成日本人行为特性“安静寡言，勤劳干净，谨慎多虑，循规蹈矩”的一个重要因素。

