

住まい

アパート ・ 一戸建てを探す
住宅を借りる
近所付き合い
テレビ ・ インターネット ・ 電話
ごみの出し方

アパート ・ 一戸建てを探す

スイスでは大半が賃貸住宅に住んでいます。住宅探しは簡単にいかないことが多く、家賃も高額です。

住宅市場

スイスでは大半が賃貸住宅に住んでいます。特に都市部では、建築用地が少なく、住宅が不足しています。家賃は高額で、収入の四分の一を家賃に当てることも珍しくありません。郊外で住宅を探すのも一つの手です。小さな町、村でも公共交通アクセスは整備されています。

アパート ・ 一戸建てを探す

住宅情報はインターネットサイトや地元の新聞に掲載されています。家主が自分でショッピングセンターや公共施設（自治体役場など）の掲示板に広告を出すこともあります。一般に公開されていない賃貸物件も多いので、知人や親戚に尋ねてみるのもよいでしょう。

住宅に申し込む

気に入った住宅が見つかったら、通常、家主か不動産会社に連絡し、内覧の日取りを決めます。住宅に応募したいときは、通常、申込用紙に記入します。この際、支払能力を確認するため、負債がないことを示す債権執行記録証明書[Betriebsregisterauszug]

(Betriebsregisterauszug)と給料明細の提出を求められることがほとんどです。債権執行記録証明書のコピーは居住地の債権執行局[Betriebsamt] (Betriebsamt)で入手することができます。一つの住宅に希望者が殺到することが多いので、同時に他の物件にも申し込んでおいた方がよいでしょう。

アパート ・ 一戸建てを買う

Basel-Landschaft州には定住許可証Cを持つ外国人が住宅を購入する際の規制はありません。これは滞在許可証Bを持つEU/EFTA加盟国の国籍保持者も同様です。その他の国籍のB許可証保持者は、自家用目的の場合のみ、アパートおよび戸建住宅一軒の購入が可能です。購入予定の住居に本人が住まない場合は、購入に際し許可が必要となります。その他の許可証[L] F] (L] F] 保持者は住宅の購入ができません。詳細は土地登記所[Grundbuchamt] (Grundbuchamt)にお問い合わせください。

詳細（リンク、連絡先、冊子、リーフレット）

www.hallo-baselland.ch/ja/housing/finding-an-apartment--house

住宅を借りる

住宅を借りるとさまざまな権利と義務が生じます。家主は突然契約を解除することはできませんし、借り手も規則を守らなくてはなりません。

賃貸契約

通常、家主と入居者の間では文書による契約が交わされます。口頭による契約もありますが、あまりお勧めできません。いずれにせよ、契約には少なくとも債務法〔Obligationenrecht〕（Obligationenrecht）で定められている法的権利と義務が生じます。

家賃

通常、実質賃料と追加費用〔Nebenkosten〕（Nebenkosten）（暖房、給湯など）をあわせて家賃とされます。追加費用が請求されるのは、契約書に明記されている場合のみです。月々の家賃は一ヶ月前に支払わなければなりません。家主は正当な理由がある場合のみ賃料を上げることができ、その場合は、早めに公式の書式で入居者に通知しなければなりません。値上げが不当と感じたら、30日以内に居住地域の調停局〔Schlichtungsbehörde〕（Schlichtungsbehörde）に相談することができます。家主は家賃に加え最高で家賃三ヶ月分までの敷金（Kaution）を請求することができます。敷金は退去時に返却されます。算定基準の大幅変更があった場合など、特定のケースでは、入居者は家主に対し書留郵便で家賃の引き下げ（Mietzinsenkung）を求めることができます。

入居

入居の際には、必ず、契約書と一緒に破損箇所リスト〔Wohnungsabnahmeprotokoll〕（Wohnungsabnahmeprotokoll）を作成します。リストは家主と借主で賃貸物件の既存の破損箇所を確認して作成します。これにより、以前の入居者が破損した箇所について新しい借主に不当に請求がいくことを防ぐことができます。ペットを飼っている場合は、事前に室内で飼育が可能かどうか問い合わせる必要があります。入居から二週間以内に引越先の自治体に転入届をしなければなりませんので、ご注意ください。

住居の破損

住居内の小さな破損（シャワーホースや石鹸置きを取り替えなど）は入居者が負担します。大きな箇所の費用は家主が払いますが、入居者が破損を引き起こした場合は、入居者の自己負担となることもあります。こういったケースに備え、個人賠償責任保険に加入しておく必要があります。どこかが破損した、または改装（壁の塗り替えなど）したい場合は、家主に連絡してください。より大きな問題（暖房や洗濯機の故障、工事の騒音など）が生じた場合は、問題が解決するまで家賃の値引きを受ける権利があります。

解約告知

無期限の賃貸契約を解約する場合、入居者は期限内に告知しなければなりません。通常は退去日の3ヶ月前、月末（12月31日は除く）を目途に告知します。解約告知の日取りと期限は、通常、賃貸契約書に記載されています。解約告知は適時に、遅くとも解約告知期限 [Kündigungsfrist]（Kündigungsfrist）が始まる前日までに家主の手元に届くようにします。解約を告知する通知は書留 [Einschreiben]（Einschreiben）での郵送をお勧めします。集合住宅の場合、解約告知期限は3ヶ月以上とされるのが普通です。家主から解約告知をするときは公式の書式に則る必要があります。これを不服と感ずる場合、入居者には調停局に相談するため30日間の猶予が与えられます。

詳細（リンク、連絡先、冊子、リーフレット）

www.hallo-baselland.ch/ja/housing/renting-an-apartment

近所付き合い

近所付き合いの程度は住宅や地域によって異なります。いずれにせよ、できるだけ隣人と、特にもめ事などが起きた場合、コミュニケーションをとるようにしましょう。

知り合う

定期的に住民同士のコミュニケーション（お祭りなど）をはかっている集合住宅や地域があれば、その反対もあります。しかし、新しく引っ越した先ではまず、近隣に個人的に挨拶に行くのがBasel-Landschaft、Basel-Landschaft州の慣習です。もし、近所付き合いはしたくないという隣人がいたとしても、それは新しい入居者個人の問題ではないので、もっと付き合いやすい隣人とのコミュニケーションに専念しましょう。地域のクラブに参加するなど、他にも地元の人と知り合う方法はあります。

居住規則

複数の世帯が入居する集合住宅では、通常、居住規則Hausordnung（Hausordnung）があり、賃貸契約書と一緒に渡されます。これには洗濯室など公共エリアの使用や共同生活に関する規則が定められています。スイスではこの居住規則を守っているかどうか非常に重要視されます。特に休息时间（静かにする時間）に関しては、一部、法で定められているものもあります。

トラブル

アパート内の他の住人が居住規則を守らず迷惑だと感じたら、まず、当人と話し合ってみることをお勧めします。それがうまくいかないときは家主か管理人に相談します。深刻な場合は警察に通報することもできます（電話117）。また、アパート内で誰かが暴力をふるっているところを目撃したり、隣人の健康状態が心配されるときも、警察に通報してください。

詳細（リンク、連絡先、冊子、リーフレット）

www.hallo-baselland.ch/ja/housing/neighbourhood

テレビ ・ インターネット ・ 電話

インターネット、電話、ケーブルテレビはそれぞれ別のプロバイダーです。サービスの内容は居住地によって異なります。アパートに住んでいる場合は、電話、ラジオ受信料を支払わなければならないことがほとんどです。

ラジオ ・ テレビ受信料

基本的にスイスではどの世帯も機器の種類にかかわらず、ラジオ・テレビ受信料[Radio- und Fernsehgebühren] (Radio- und Fernsehgebühren)を支払わなくてはなりません。受信料の支払いは法で定められており、これによって、スイスの公共ラジオおよびテレビ局 (SRG SSR) と民間局が支えられています。受信料の徴収はserafeという会社が請負っており、年間受信料が請求されます。補足給付を受給している場合は、受信料が免除されます。

電話 ・ インターネット ・ ケーブルテレビ

スイスには多くの電話、インターネット、ケーブルテレビのプロバイダーがあります。一部地域でのみサービスを展開しているプロバイダーもあります。どのプロバイダーのサービスが利用できるかは、居住地や住宅によって異なります。サービスの内容や料金には幅がありますので、比較してみることをお勧めします。衛星アンテナの設置を考えている場合は、まず、家主や近隣の住人に断っておく必要があります。インターネットの速度は速く、ほとんどの世帯がインターネットをつないでいるため、インターネットカフェは少なくなっています。

詳細 (リンク、連絡先、冊子、リーフレット)

www.hallo-baselland.ch/ja/housing/tv--internet--telephone

ごみの出し方

ごみの処理は地方自治体が管轄しており、各自治体にそれぞれ異なった規則があります。ごみは分別しなければならず、専用の回収場所があります。

ゴミの分別 ・ リサイクル

ごみの分別は環境に優しく、節約にもなります。リサイクルが可能なごみまたは有害ごみは指定の回収場所や回収日があり（紙、電池、ガラス、厚紙・ボール紙、生ゴミ、アルミ、金属、布、油など）、一般ごみに入れてはなりません。各自治体で手続をする際に、分別方法、回収場所などが記された、ごみ回収計画表「Entsorgungsplan」（Entsorgungsplan）またはカレンダー「Abfallkalender」（Abfallkalender）が配布されます。ごみを燃やしたり指定場所以外に投棄することは禁止されています。ペットボトル「PET-Flaschen」（PET-Flaschen）やその他の包装材は、ほとんどの場合、販売している店舗に無料の回収ボックスがあります。

ごみ袋 ・ ごみシール

リサイクルのできないごみ（家庭ごみ）は、指定のごみ袋かごみシールを貼った袋に入れて捨てなければなりません。袋とシールの料金は廃棄料が含まれています。それぞれの自治体に専用のごみ袋とごみシールがあり、その地域のショッピングセンターや小売店、役場でも購入することができます。家庭ごみは指定された曜日に道路脇に出しておきます（まれに、別の回収場所が指定されることもあります）。指定日意外にごみを出してはいけません。複数の世帯が入居する集合住宅にはコンテナが設置されているところもあります。詳細はお住まいの自治体や近隣住民におたずねください。

危険ごみ

毒物や環境に有害な物質が含まれた危険ごみ「Sonderabfälle」（Sonderabfälle）は特別な処理が施されなければなりません。ペンキ、化学物質、電池、電化製品、省エネ電球、期限切れの薬などがこれにあたります。これら危険ごみは絶対に家庭ごみに入れないでください。危険ごみは、買ったお店で引き取ってもらえることがほとんどです。製造元および販売元は危険ごみを無料で引き取ることを義務づけられています。

詳細（リンク、連絡先、冊子、リーフレット）

www.hallo-baselland.ch/ja/housing/waste-disposal