



Cách tìm nhà ở, thuê mượn nhà

● Nhà ở Nhật Bản

Nhà ở Nhật có nhà công cộng và nhà tư nhân. Nhà công cộng thuộc quyền quản lý của tỉnh, thành phố, còn nhà tư nhân về cơ bản thuộc quyền quản lý của các công ty bất động sản. Đất và diện tích mặt bằng thường được tính bằng đơn vị gọi là tsubo. 1 tsubo tương đương với 3.3m². Thông thường độ rộng của một phòng được tính theo số tatami. 1 tấm tatami bằng 180cm x 90cm được tính theo đơn vị gọi là "Jo".

● Nhà công cộng

Người nước ngoài cũng có thể nộp đơn xin nhà công cộng. Nếu đáp ứng được những điều kiện về thu nhập cơ bản, trường hợp có nhiều đơn xin thì sẽ bốc thăm. (nhà ở do tỉnh quản lý sẽ được bốc thăm mỗi tháng)

Nhà của thành phố: Ban nhà ở thành phố Himeji
☎079-221-2632

Nhà của tỉnh: Công ty dịch vụ công xã cung cấp nhà ở tỉnh Hyogo, VP Himeji
☎079-286-9701

Nhà của công xã tỉnh ... Công xã cung cấp nhà ở tỉnh Hyogo, VP quản lý Harima/Meimai
☎078-912-4110

● Nhà tư nhân

Tại Nhật muốn tìm nhà tư nhân phải qua các công ty bất động sản. Tại đây bạn sẽ được cung cấp nhiều thông tin giới thiệu, mua bán nhà, chung cư, v.v.

● Trước khi muốn thuê nhà hãy xác định rõ các điều kiện như:

- Có khả năng trả tiền nhà đến bao nhiêu
- Muốn có mấy phòng, độ lớn ra sao
- Muốn sống ở vùng nào

Sau đó hãy đến công ty bất động sản nơi mình muốn đến sống nói chuyện về những yêu cầu của mình (địa điểm, tài chính, số phòng, v.v.)

<Từ lúc quyết định chọn nhà đến lúc dọn nhà >

Chọn 1 cái vừa ý trong số nhiều nhà được giới thiệu. Nghe giải thích tỉ mỉ, sau khi hiểu rõ và chấp nhận thì hãy nộp đơn cho công ty. Sau đó, nếu chủ nhà đồng ý thì được, nhưng nếu chủ nhà không đồng ý thì không ký hợp đồng được. Trường hợp chủ nhà đồng ý thì hãy nghe giải thích rõ ràng về nội dung hợp đồng, sau khi hợp đồng thuê mượn nhà được ký thì có thể dọn vào ở.

Hơn nữa, trước khi ký hợp đồng hãy cùng xác nhận cho thật rõ ràng trách nhiệm của bạn cũng như của chủ nhà, của công ty môi giới như thế nào.

<Ký hiệu của các quảng cáo nhà ở >

K	: Nhà bếp
DK	: Nhà ăn và nhà bếp
1DK	: 1 phòng và nhà ăn, nhà bếp
LDK	: Phòng khách, nhà ăn và nhà bếp
S	: Kho

住まいの見つけ方、借り方



● 日本の住宅

日本の住まいには公営住宅と民間住宅があります。公営住宅は県、市などが扱うもので、民間住宅は一般的に不動産業者が扱っています。土地や床面積は坪という単位で表示される場合があります。1坪は約3.3平方メートルです。一般的に部屋の広さは畳の数で表示されます。畳1枚の大きさは約180cm×約90cmで、「じょう」という単位を使います。

● 公営住宅

外国人の方でも申し込める公営住宅があります。収入基準等の応募資格があり、希望者多数の場合は抽選になります。(県営住宅は毎月抽選)

市営住宅…姫路市住宅課
☎079-221-2632
**県営住宅…(株)兵庫県公社住宅サービス
姫路事務所** ☎079-286-9701
**県公社住宅…兵庫県住宅供給公社
播磨・明舞管理事務所**
☎078-912-4110

● 民間住宅

日本で民間住宅を探すときは通常不動産業者に依頼します。住宅、アパート、マンション等の紹介から売買まで多くの情報を提供してくれません。

● 住宅を借りようと思ったときは事前に

- 家賃はいくらまで支払い可能か
- 広さや部屋数の希望
- どの地域に住みたいか

などの条件を明確にしておきましょう。そして入居を希望する地域の不動産業者へ行き、希望する物件(場所、予算、間取り)について相談します。

〈物件の特定から入居まで〉

いくつかの候補物件を紹介してもらい、その中から特定します。詳細について説明を受け、確認の上、納得できたら入居申込書を業者に提出しましょう。その後、貸主の承諾を受けることになりますが、承諾を得られないときは契約が不成立となります。貸主の承諾を得られた場合は契約内容の説明を受け、賃貸借契約が成立して入居となります。

また、契約書にサインする前にあなたにどんな責任があるのか、同様に家主、業者にどんな責任があるのかをきちんと確認しておきましょう。

〈住宅広告の表現〉

K	: キッチン
DK	: ダイニングキッチン
1DK	: 1部屋とダイニングキッチン
LDK	: リビング・ダイニングキッチン
S	: 納戸

● **Tiền bạc và các từ cần thiết khi làm hợp đồng**

CHINTAISHAKU KEIYAKUSHO: là loại giấy tờ ký kết giữa người cho thuê nhà và người đi thuê.

JUYO JIKO SETSUMEISHO: là loại giấy tờ tổng kết các nội dung quan trọng cần thiết để quyết định có thuê hay không

CHINRYO (YACHIN): là tiền thuê nhà 1 tháng.

SHIKIKIN (HOSHOKIN): là tiền đặt cọc cho chủ nhà

SHIKIBIKI: là số tiền sẽ bị trừ đi từ tiền đặt cọc khi cắt hợp đồng hay chấm dứt hợp đồng.

KYOEKIHI (phí công ích): là tiền trả cho bảo dưỡng các thiết bị (như lau chùi, sửa chữa), trả riêng với tiền thuê nhà.

CHUKAI TESURYO: là tiền môi giới trả cho công ty bất động sản.

RENTAI HOSHONIN: là người có thể chịu trách nhiệm cùng với người đi thuê khi có chuyện xảy ra.

● **Những điều cần chú ý khi thuê nhà**

<Chắc chắn phải tìm người bảo lãnh>

Vì cần phải có người bảo lãnh liên đới nên hãy chuẩn bị trước địa chỉ, tên họ, số điện thoại, nơi làm việc của người bảo lãnh. Thuê nhà công cộng thì không cần người bảo lãnh.

<Hãy đi cùng với người biết tiếng Nhật>

Nếu không biết tiếng Nhật thì không nói chuyện thông suốt với công ty bất động sản được, hoặc là để có thể dự đoán được những phiền toái có thể bị vướng vào nên nhất định phải đi cùng với người biết tiếng Nhật. Tốt nhất là nên đi chung với người bảo lãnh.

<Trường hợp sống chung nhà công cộng>

Đối với trường hợp sống chung nhà ở công cộng hoặc chung cư thì sẽ có phiền phức phát sinh do tập quán sinh hoạt khác nhau của những người sống chung. Hãy chú ý sống hòa đồng và không gây phiền phức cho nhau.

<Những việc bị cấm>

- Không được phép thay đổi, sửa chữa nhà nếu không có sự đồng ý của chủ nhà.
- Cơ bản là cấm cho người khác thuê lại nhà mình đang thuê.
- Cũng có trường hợp cấm nuôi súc vật như chó mèo trong nhà.

<Những trường hợp được cắt hợp đồng>

- Không trả tiền thuê nhà.
- Ôn ào gây phiền phức cho hàng xóm.
- Các việc khác: nên yêu cầu công ty bất động sản giải thích đầy đủ trước khi thuê.

<Về máy lạnh, máy sưởi>

Chú ý là ở Nhật cũng có trường hợp nhà cho thuê không có trang bị máy lạnh, máy sưởi. Cần phải xác định xem có máy lạnh hay không vì mùa hè ở Nhật rất nóng và ẩm ướt.

● **Những loại giấy tờ cần thiết phải chuẩn bị**

1. Thẻ cư trú
2. Giấy chứng nhận thu nhập
3. Tên họ, địa chỉ, nơi làm việc, số điện thoại, v.v. của người bảo lãnh

● **Khi không tìm được công ty bất động sản thích hợp**

(Tổ chức xã hội thông thường) Hiệp hội kinh doanh mua bán nhà đất tỉnh Hyogo

Kobe-shi Chuo-ku Kitanagasadori 5-5-26 ☎078-382-0141 (tổng đài)

(Tổ chức xã hội công ích) Hiệp hội bất động sản toàn Nhật Bản tỉnh Hyogo

Kobe-shi Chuo-ku Nakayamatedori 4-22-4 ☎078-261-0901 (tổng đài)

● **契約に必要な費用と用語**

賃貸借契約書: 貸主・借主の約束事が取り決めである書類

重要事項説明書: 借りるかどうかの判断に必要なとなる重要な事項をまとめた書類

賃料(家賃): 1カ月分の部屋の借り賃

敷金(保証金): 貸主に預ける保証金

敷引金: 解約し、退去するときに敷金より差し引かれる金額

共益費(管理費): 家賃とは別に共用部分等の維持管理(清掃、補修等)に要する諸費用

仲介手数料: 不動産業者に支払う手数料

連帯保証人: トラブルが発生した場合、借主とともにそのトラブルに責任をもつことができる人

● **家を借りるときの注意事項**

<連帯保証人を確保する>

連帯保証人が必要になりますので、その方の住所、氏名、電話番号、勤務先等を示すことができるようにしておいてください。

(公営住宅は連帯保証人不要です)。

<日本語のできる人と行きましょう>

日本語が理解できないと業者との相談がスムーズにいかない、あるいはトラブルに巻き込まれることも予想されますので必ず日本語が理解できる人と一緒に行きましょう。連帯保証人の方と行くのが一番良いでしょう。

<共同住宅に住む場合>

公営住宅やアパートなどの共同住宅では入居者同士の生活習慣の違いからトラブルが生じることがあります。

迷惑をかけないようにお互いに気をつけて生活しましょう。

<禁止されていること>

- 家主の許可なく改装してはいけません。
- 借りた部屋を他人に又貸しすることは基本的に禁止されています。
- 犬猫などの動物の飼育が禁止されている場合もあります。

<このような場合は契約が解除されます>

- 家賃の滞納
- 騒音等で近隣住民に迷惑をかけたとき
- その他
入居の際に業者から十分に説明を受けてください。

<冷暖房設備について>

日本の賃貸住宅は冷暖房設備がない場合があるので注意してください。夏は非常に暑く高湿になるのでエアコンがついているかどうか確認しておく必要があります。

● **こんな書類を用意してください**

1. 在留カード
2. 所得があることを証明するもの
3. 連帯保証人の氏名、住所、勤務先、電話番号等

● **適当な不動産業者が見つけれないときは**

(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会

神戸市中央区北長狭通5丁目5-26 ☎078-382-0141 (代)

(公社) 全日本不動産協会兵庫県本部

神戸市中央区中山手通4丁目22-4 ☎078-261-0901 (代)