

V01

Sách hướng dẫn tìm nhà



Bản tiếng Việt

V02

Mục lục

1 Từ khi tìm nhà tới lúc dọn vào ở **V03**

1 Trình tự thủ tục và hợp đồng khi thuê nhà **V03**

2 Giấy tờ và chi phí cần thiết **V08**

3 Thủ tục chuyển đến ở **V09**

4 Những quy định về cách sinh hoạt sau khi chuyển đến ở **V10**

5 Thủ tục khi chuyển nhà (chuyển đi chỗ khác) **V14**

6 Các từ ngữ dùng trong bất động sản nên biết trước khi thuê nhà **V16**

2 Thông tin hữu ích khi thuê nhà **V19**

3 Giấy kiểm tra các điều kiện mong muốn **V21**

※Hãy đọc giải thích của những từ ngữ in đậm và có gạch chân ở trang V18 phần “**6** Các từ ngữ dùng trong bất động sản nên biết trước khi thuê nhà”.

Từ khi tìm nhà cho tới khi chuyển đến ở

1 Thủ tục khi thuê nhà và các bước làm hợp đồng nhà

Các bước khi thuê nhà

Tìm nhà thông qua các trang web thông tin bất động sản và "Hệ thống cung cấp thông tin nhà ở Safetynet" trên internet.

*Sau khi tìm được căn nhà ưng ý, liên lạc với **văn phòng bất động sản**

Đi đến **các văn phòng đất động sản** trên phố

Nêu điều kiện về căn hộ muốn thuê cho **văn phòng bất động sản**

Đi xem nhà

Nếu muốn thuê căn nhà đã đi xem, thì phải ghi thông tin vào đơn đăng ký xin thuê nhà

※Khi đăng ký, có nhiều trường hợp cần **người bảo lãnh**.

Văn phòng bất động sản thẩm tra và quyết định

Đặt trước

Trong phần **giải thích về những nội dung quan trọng**, bạn sẽ nghe giải thích về nội dung hợp đồng

Ký tên vào hợp đồng, thanh toán các khoản phí cần thiết như **phí đặt cọc/ tiền lễ/ phí môi giới/ tiền bảo hiểm/ Tiền thuê nhà/ phí quản lý chung**

Hợp đồng nhà do bên chủ nhà và người thuê lưu giữ

Nhận chìa khóa và chuyển nhà

V04

1 Cách tìm nhà ở

- Bạn cũng có thể tìm nhà qua các trang thông tin bất động sản trên mạng.
- Ngoài ra còn có “Hệ thống cung cấp thông tin nhà ở Safetynet” (bằng tiếng Nhật) cho phép bạn có thể tìm kiếm những căn nhà cho thuê chấp nhận người nước ngoài vào ở.

<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

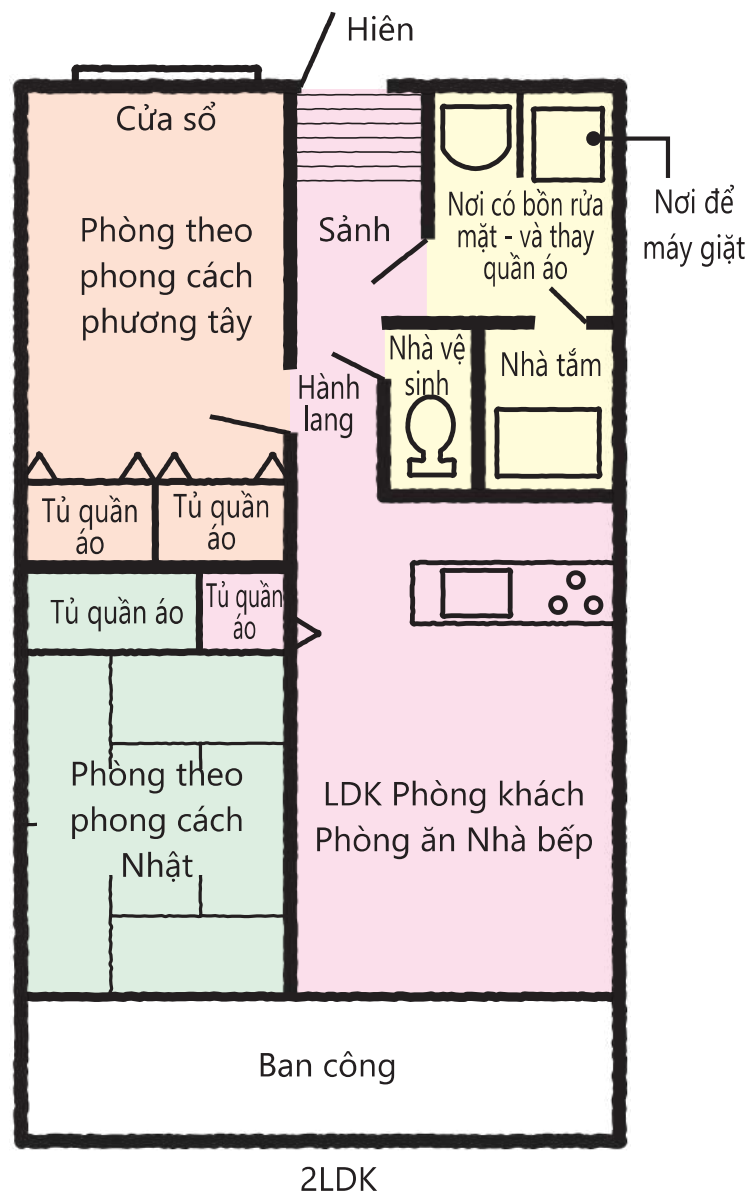


website (in Japanese) called “Safety Net Housing”

- Nếu không thể thu thập được các thông tin cần thiết trên internet, bạn hãy đến **văn phòng bất động sản** trong khu vực, nêu điều kiện về căn hộ bạn muốn thuê để họ giới thiệu nhà cho bạn. **Văn phòng bất động sản** có dán đa dạng nhiều thông tin nhà cho thuê để khách hàng có thể nhìn thấy từ bên ngoài văn phòng. Khi xem các thông tin đó, bạn sẽ biết được giá thuê nhà ở khu vực bạn mong muốn ở.
- Nếu bạn là du học sinh, bạn có thể hỏi khoa quản lí sinh viên xem có thông tin nào về nhà ở không.
- Bạn cũng có thể tìm qua lời giới thiệu của bạn bè người quen.

[Cách đọc bản vẽ]

- Ở Nhật, sử dụng các kí hiệu như "2LDK" cho cấu trúc nhà
- "L" nghĩa là phòng khách (living room), "D" là phòng ăn (Dinning room), "K" là bếp (Kitchen). "DK" là kiểu phòng có phòng ăn và bếp là chung nhau. "LDK" là kiểu phòng có phòng khách, phòng ăn và bếp.
- Với các kí hiệu như "1DK" "2LDK", thì chữ số đầu tiên "1" và "2" ý chỉ số phòng riêng biệt. Ví dụ, "2LDK" có ý nghĩa là ngoài bộ phận phòng kiểu LDK thì còn có 2 phòng riêng khác nữa.



※ Ví dụ về một bản vẽ khu nhà

V06

2 **Trực tiếp đến các văn phòng môi giới bất động sản**

- Khi đến **các văn phòng môi giới bất động sản** nên ăn mặc sạch sẽ, gọn gàng sẽ để lại ấn tượng tốt trong mắt nhân viên ở đó.
- Nếu khả năng tiếng nhật còn hạn chế, thì bạn hãy rủ người biết tiếng nhật cùng đi **các văn phòng môi giới bất động sản với** mình nhé.
- Ngoài ra còn có các doanh nghiệp và chính quyền địa phương cung cấp dịch vụ hỗ trợ đồng hành cùng bạn.

3 **Điều kiện mong muốn về nhà ở**

- Bạn hãy cho nhân viên văn phòng môi giới bất động sản biết yêu cầu của mình về nhà muốn thuê ví dụ như về ga gần nhất, giá thuê nhà, diện tích nhà thiết bị có trong nhà...
 - ➔ Bạn nên điền sẵn vào Check sheet các điều kiện mong muốn ở trang V21~22, và nên đưa cho người của **văn phòng bất động sản** xem.

4 **Những điều văn phòng môi giới bất động sản sẽ hỏi bạn.**

- Thông thường, nhân viên văn phòng **môi giới bất động sản** sẽ yêu cầu bạn cung cấp những thông tin như sau:
 - Tên, nghề nghiệp, **người sống cùng** (số người), thu nhập, năng lực tiếng nhật, có người bảo lãnh hay không, giấy tờ tùy thân, lý do tìm nhà.v.v...
- Ngoài ra, cũng có trường hợp sẽ phải làm đăng ký chuyển đến ở vào ngày bạn đến văn phòng bất động sản, vì vậy hãy chuẩn bị sẵn giấy tờ tùy thân (như thẻ lưu trú, hộ chiếu, v.v...).
- Ngoài ra còn có trường hợp bạn sẽ được hỏi về việc có **người bảo lãnh** liên đới hay không.

5 **Đi xem nhà**

- Khi bạn tìm được nhà phù hợp với điều kiện mong muốn của mình, hãy cùng với người của **văn phòng bất động sản** đi xem nhà trước. Bạn được đi xem trước miễn phí. Bạn không cần phải đăng ký chuyển đến ở nếu bạn không thích căn nhà đã xem.

- Khi đi xem nhà, bạn hãy kiểm tra nơi để tủ lạnh, máy giặt, và các thiết bị như máy điều hòa không khí, bếp, v.v...
- Khi đi xem nhà, không chỉ kiểm tra hiện trạng ngôi nhà đó như thế nào, mà còn phải kiểm tra xem môi trường xung quanh và tính tiện lợi ở khu vực ngôi nhà mình ở như thế nào. Chẳng hạn như: hãy hỏi về nhà ga, bến xe buýt, siêu thị, cửa hàng 24h, bưu điện, ngân hàng, bệnh viện, công viên.v.v ... có ở đâu, có thuận tiện cho mình không?

6 Đăng kí thuê nhà

- Khi đã tìm thấy cho mình một căn hộ vừa ý hãy tiến hành thủ tục đăng ký thuê nhà.
→ Hãy sử dụng hiệu quả danh mục kiểm tra ở trang V23
- **Văn phòng môi giới bất động sản** cùng với chủ nhà sẽ kiểm tra thẩm định khả năng thuê nhà của bạn. Sau khi kiểm tra nếu đạt yêu cầu thì sẽ tiến tới ký hợp đồng, và bạn có thể vào nhà ở.
- Thông thường thời gian từ khi đăng ký đến khi chuyển vào ở là từ 1 đến 2 tuần.
- Để đề phòng trường hợp người thuê không thể thanh toán được tiền thuê nhà, hợp đồng cho thuê đối với nhà thuê ở Nhật Bản sẽ yêu cầu sử dụng công ty bảo lãnh thuê nhà hoặc phải có **người bảo lãnh**. Để biết thêm về điều này, vui lòng liên hệ **văn phòng bất động sản**.



7 Giải thích về những điều khoản quan trọng

- Trước khi ký hợp đồng, bạn sẽ được **văn phòng bất động sản** giải thích những nội dung quan trọng về hợp đồng và nhà ở. Nếu còn điều gì chưa rõ, bạn hãy hỏi kỹ tại ngay thời điểm đó.



8 Ký hợp đồng

- Khi thuê nhà thì cần ký kết hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà là tài liệu ghi rõ ràng các điều khoản cam kết giữa người thuê nhà và người cho thuê. Đọc kỹ các điều khoản trong hợp đồng, nghe giải thích cặn kẽ, sau khi đã hiểu được những điều trong hợp đồng đưa ra thì hãy ký tên. Việc ký tên vào hợp đồng có nghĩa là bạn đã hiểu rõ được nội dung của hợp đồng và cam kết nghiêm chỉnh chấp hành những điều khoản trong hợp đồng đưa ra. Khi thông qua **văn phòng môi giới bất động sản** thì sẽ phải mất một khoản **phí hoa hồng** cho họ.
 - Trước khi nghe **giải thích về các điều khoản quan trọng** và ký tên vào hợp đồng, bạn nhất định phải kiểm tra trước những điều sau đây:
 - Hợp đồng là **hợp đồng cho thuê thông thường** hay là **hợp đồng thuê nhà định kỳ**.
 - Khi ký hợp đồng phải xác nhận rõ khoản **tiền lễ, tiền đặt cọc**.v.v... trường hợp được **giảm tiền đặt cọc** thì phải xác nhận khoản tiền giảm là bao nhiêu?
 - Trong trường hợp là **hợp đồng cho thuê thông thường** thì khi đến thời gian gia hạn hợp đồng có phải mất **phí gia hạn hợp đồng** hay không, nếu mất thì là bao nhiêu?.
 - Xác nhận rõ về các điều khoản cấm ví dụ việc thay đổi mô hình nhà hay việc cho người khác ở cùng.
 - Về vấn đề **phục hồi nguyên trạng** căn phòng khi kết thúc hợp đồng
- Để tránh rắc rối xảy ra thì phải xác nhận rõ khi không thuê nhà nữa thì chi phí cho việc **phục hồi nguyên trạng** căn phòng là bao nhiêu.

2 Hồ sơ giấy tờ và chi phí cần thiết

Hạng mục	Nội dung
Những giấy tờ cần thiết khi ký hợp đồng	Hộ chiếu, thẻ lưu trú, giấy chứng nhận thu nhập, giấy chứng nhận công tác, giấy chứng nhận đang đi học, v.v... (Trường hợp có bảo lãnh của người bảo lãnh liên đới thì cần giấy chứng nhận thu nhập và giấy chứng nhận đăng ký con dấu của người bảo lãnh liên đới)
Những khoản phí cần thiết khi ký hợp đồng	Tiền đặt cọc, tiền lễ, phí môi giới, tiền bảo hiểm tổn thất, tiền thuê nhà (tại Nhật Bản là trả vào tháng trước), phí quản lý chung , v.v... sẽ khác nhau tùy theo từng khu vực, tuy nhiên thông thường sẽ là bằng từ 4 đến 7 tháng tiền thuê nhà. Các khoản phí thường được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng. (Trường hợp sử dụng công ty bảo lãnh thuê nhà thì sẽ phải trả thêm phí ủy thác bảo lãnh (địa số trường hợp là bảo lãnh 02 năm với chi phí là 0.5 tháng tiền thuê nhà).)

3 Thủ tục chuyển đến ở

1 Nhận chìa khóa nhà

- Sau khi ký hợp đồng và hoàn thành thanh toán tiền theo hợp đồng, bạn sẽ được giao chìa khóa nhà. Hãy chú ý không làm mất chìa khóa này vì chìa khóa sẽ phải trả lại cho chủ nhà khi kết thúc hợp đồng.

2 Kiểm tra bên trong căn nhà

- Lúc lấy chìa khóa nếu có thể hãy cùng nhân viên **công ty môi giới bất động sản** kiểm chứng lại hiện trạng thực tế ngôi nhà, hãy lập danh mục kiểm tra. Hãy photocopy đơn giản sơ đồ của ngôi nhà, ghi rõ những chỗ bị xước, bị bắn vào, kèm theo đó là chụp ảnh ghi ngày giờ rõ ràng lên ảnh, điều này rất có ích trong việc phòng chống những rắc rối không đáng có có thể xảy ra sau này.



3 Đăng ký điện, nước, gas

- Về việc dùng điện, bạn điền họ tên, địa chỉ, ngày bắt đầu sử dụng điện vào bưu thiếp gắn ở cầu dao, sau đó bỏ vào hộp thư.
- Về việc dùng gas, trước tiên phải liên lạc với công ty gas, nhờ công ty gas mở khóa gas vào ngày bạn vào nhà. Lúc mở khóa gas bắt buộc phải có sự hiện diện của bạn.
- Về việc dùng nước, liên hệ đến bộ phận phụ trách cấp nước của khu vực sinh sống và tiến hành thủ tục mở nước. Điền họ tên, địa chỉ, ngày bắt đầu sử dụng vào bưu thiếp đã được chuẩn bị sẵn, sau đó bỏ vào hộp thư.
- Đối với các mục trên, bạn hãy hỏi trước **văn phòng bất động sản** về các thông tin liên hệ.

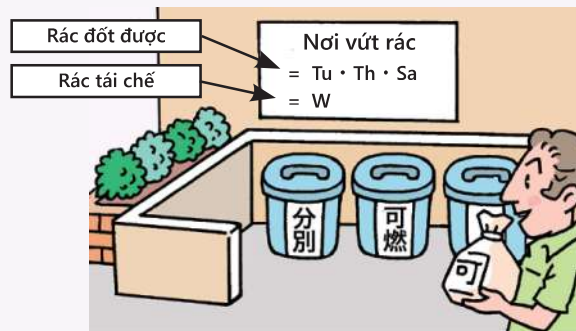
4 Thủ tục đăng ký điện thoại và internet

- Đối với điện thoại cố định, bạn liên hệ với công ty điện thoại để thực hiện thủ tục chuyển địa điểm.
- Đối với internet, bạn liên hệ với nhà cung cấp để sử dụng.
- Về các thông tin liên lạc, bạn hãy liên hệ tới **văn phòng bất động sản** để xác nhận thông tin.

4 Quy tắc sinh hoạt sau khi chuyển đến ở

1 Cách vứt rác

- Tùy vào từng khu vực sống mà sẽ có cách vứt rác khác nhau. Loại rác và ngày giờ vứt rác đều được quy định nên sau khi chuyển đến sống hãy nhờ **công ty bất động sản**, hàng xóm hay cơ quan địa phương ở chỗ bạn đang sống chỉ dẫn cho.



- Nếu không tuân theo ngày, giờ vứt rác, thì cho dù rác có được phân loại đi chăng nữa cũng sẽ không được công ty thu gom rác mang đi, trong trường hợp rác nhiều thì sẽ gây cản trở cho những người hàng xóm sống cùng mình. Cần phải chú ý.
- Những điều quan trọng cần phải xác nhận:
 - Ngày và khoảng thời gian vứt rác
 - Nơi vứt rác
 - Phân loại rác đốt được và rác không đốt được
 - Phân loại rác tái chế như: chai lọ, lon, chai nhựa, báo.v.v...
 - Cách xử lý rác cỡ lớn.v.v...
- Ở khu vực có nhiều người nước ngoài sinh sống, có nơi sẽ có tờ hướng dẫn phân loại rác có ảnh minh họa đi kèm và được dịch ra tiếng nước ngoài. Vì vậy hãy thử hỏi cơ quan hành chính hoặc nơi thu dọn vệ sinh tại địa phương nơi bạn đang ở xem có hay không nhé !

2 Chú ý về tiếng ồn trong sinh hoạt

- Ở khu nhà chung cư, tiếng ồn trong nhà rất dễ lọt sang nhà bên cạnh hoặc nhà ở tầng trên, tầng dưới đặc biệt là vào đêm khuya và sáng sớm vì vậy cần hết sức chú ý.
- Ví dụ như tiếng nói chuyện lớn, tiếng ồn từ các buổi tiệc tùng, tivi, loa đài, dụng cụ chơi nhạc, máy hút bụi hay máy giặt, tiếng chạy nhảy của trẻ con, tiếng đóng mở cửa mạnh hay âm thanh lúc tắm vào đêm khuya đều có thể trở thành sự phiền toái tiếng ồn gây phiền phức cho người xung quanh, vì vậy phải đặc biệt chú ý.



3 Cách sử dụng nhà cho thuê ở Nhật Bản

Tại Nhật Bản, người thuê có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu. Khi chuyển đi khỏi nơi thuê, người thuê phải chịu trách nhiệm chi trả để khôi phục lại trạng thái như ban đầu đối với các vết bẩn và hư hỏng do không tuân thủ các cách sử dụng sau đây:

[1] Căn nhà

- Trong nhà ở tại Nhật, sàn cao lên một bậc khi đi từ tiền sảnh vào hành lang và vào trong phòng. Phong tục của người Nhật là cởi giày ra khi đi vào nhà. Ở Nhật Bản, bạn có thể ngồi trực tiếp trên sàn hoặc trải nệm để nghỉ ngơi. Hãy đảm bảo là bạn đã cởi giày dép ở tiền sảnh và tuyệt đối không đi giày dép vào trong nhà.



V12

- Nhật Bản có độ ẩm trong không khí cao (đặc biệt là vào mùa hè), vì vậy hãy lưu ý giữ bên trong căn nhà được thông thoáng. Hãy lau ngay khi thấy có hơi sương hay đọng nước. Nếu để nguyên như vậy sẽ sinh ra nấm mốc.
- Thường thì việc đóng đinh vào tường hay sử dụng sơn tường đều bị cấm vì vậy hãy xác nhận rõ khi ký hợp đồng.



[2] Nhà bếp

- Không được trực tiếp đổ dầu hay rác vào chỗ thoát nước. Hãy lau sạch dầu bằng sách báo cũ và phân loại giống như rác cháy được trước khi vứt.
- Để tránh mùi hôi hay khói thuốc giữ lại trong phòng, khi nấu ăn hay hút thuốc hãy mở quạt thông gió.



[3] Phòng tắm/Nhà vệ sinh

- Phòng tắm ở Nhật thông thường được chia thành bồn tắm và chỗ tắm rửa trước khi vào bồn.
- Không được xả rác vào rãnh thoát nước của nhà tắm khiến tắc cống thoát nước.
- Bồn tắm chỉ dùng để trữ nước nóng, khi gội đầu hay tắm rửa thì sử dụng chỗ tắm rửa thay vì bồn tắm. Xả sạch dầu gội và xả phòng trước khi vào bồn tắm.

- Khi nhiều người dùng bồn tắm, thông thường người tiếp theo sẽ dùng nguyên nước cũ trong bồn tắm chứ không xả nước đó đi. Đối với bồn tắm có chức năng làm nóng thì bạn có thể làm nóng lại nước đã lạnh.



- Ngoài các chất bài tiết và giấy vệ sinh, không xả bất cứ thứ gì khác vào bồn cầu.
- Khi ống thoát nước bị tắc, gây tràn nước sẽ làm ảnh hưởng đến hàng xóm xung quanh. Nếu gây thiệt hại cho phòng bên dưới thì bạn sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường.

[4] Khu vực chung/ ban công

- Ở khu nhà chung cư, ngoài khu vực phòng ở của mình thì tất cả đều là phần sử dụng chung ví dụ như: hành lang, cầu thang.v.v... Không được để rác hay đồ cá nhân của mình ở các khu vực đó. Vì đó là lối thoát hiểm khi có trường hợp khẩn cấp xảy ra.
- Có trường hợp ban công sẽ trở thành lối thoát hiểm dùng trong lúc khẩn cấp. Không được để đồ đạc trên sàn ban công và cửa thoát hiểm, v.v...



V14

[5] Bãi để xe đạp

- Xe đạp được dựng thành hàng tại địa điểm quy định như bãi đỗ xe đạp, v.v... Nếu có các quy định như dán tem chuyên dụng, v.v... thì bạn cần tuân thủ các quy định đó.

5 Thủ tục khi chuyển đi

1 Liên lạc chuyển chỗ ở

- Khi chuyển chỗ ở, bạn cần thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt hợp đồng (thông báo chấm dứt hợp đồng) tới chủ nhà và văn phòng bất động sản trước thời hạn ghi trong hợp đồng (**thông thường là trước khoảng một tháng**).

2 Chấm dứt hợp đồng điện, nước, gas

- Trước khi chuyển nhà ít nhất một tuần, bạn phải liên hệ với công ty điện lực, công ty cung cấp gas, bộ phận phụ trách cấp thoát nước của thành phố/quận/khu phố về việc chuyển nhà.
- Vào ngày chuyển nhà, người của các công ty điện, gas, nước sẽ đến, làm thủ tục ngừng sử dụng. Tiền thanh toán sẽ tính đến ngày hôm đó.

3 Thủ tục liên quan đến Internet, điện thoại bàn

- Đối với điện thoại cố định, bạn liên hệ với công ty điện thoại đang ký hợp đồng để thực hiện thủ tục chuyển địa chỉ hoặc chấm dứt hợp đồng.
- Đối với internet, bạn liên hệ với nhà cung cấp đang ký hợp đồng để chuyển địa chỉ hoặc chấm dứt hợp đồng.

4 Thủ tục chuyển thư tại bưu điện

- Tại bưu điện, làm thủ tục chuyển địa chỉ khi có thư, bưu phẩm gửi đến. Những bưu phẩm có ghi địa chỉ cũ sẽ được nhận tại địa chỉ nhà mới (Trường hợp là địa chỉ trong nước...)

5 Trả chìa khóa, bàn giao nhà

- Khi bàn giao nhà, nhất định phải giao lại chìa khóa.
- Khi **phục nguyên trạng** có nghĩa là tu sửa lại toàn bộ các hư hỏng trong quá trình sinh sống trở lại nguyên trạng ban đầu. Trong ngày bàn giao nhà, **văn phòng môi giới bất động sản**, chủ nhà sẽ kiểm tra và tính toán chi phí khôi phục (nếu có).

6 Thanh toán tiền đặt cọc

- Sau khi dọn đi, về nguyên tắc, tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả. Tuy nhiên nếu chi phí khôi **phục nguyên trạng** hay chi phí xử lý đồ đạc bị để lại có phát sinh, thì sẽ trừ vào tiền đặt cọc. Nếu **tiền khôi phục nguyên trạng** lớn hơn tiền đặt cọc, thì phần thiếu sẽ bị thu thêm.

6 Những thuật ngữ Bất động sản cần biết khi đi thuê nhà

[Báo kết thúc hợp đồng]

Trường hợp muốn kết thúc hợp đồng trong thời hạn của hợp đồng, phải thông báo cho chủ nhà hay công ty bất động sản về việc kết thúc hợp đồng (Tùy theo hợp đồng mà có thể phải báo trước từ 1 đến 2 tháng)

[Tiền quản lý chung]

Đây là khoản tiền ứng với chi phí cho các cơ sở vật chất, thiết bị tại khác khu vực chung như thang bộ, hành lang mà người thuê sử dụng như chi phí cho thang máy, tiền vệ sinh, tiền điện, v.v... Tại Nhật Bản, ngoài tiền thuê nhà, bạn còn phải trả một khoản phí quản lý chung. Thông thường, bạn sẽ phải trả tiền phí quản lý chung của tháng tiếp theo cùng với tiền thuê nhà vào cuối mỗi tháng.

[Phục hồi nguyên trạng]

Trường hợp do lỗi người thuê mà căn phòng bị hư tổn, làm bẩn, thì người thuê có trách nhiệm phải trả số tiền để khôi phục những hư tổn đó về trạng thái ban đầu. Số tiền đó gọi là "Tiền phục hồi nguyên trạng", và vào thời điểm rời khỏi nhà sẽ được trừ vào Shikikin (tiền đặt cọc). Do đó, cần chú ý giữ gìn phòng ốc sạch sẽ.

[Tiền gia hạn hợp đồng]

Là khoản tiền mà người thuê nhà phải trả cho chủ nhà như là một khoản phí xin gia hạn hợp đồng trong trường hợp muốn gia hạn hợp đồng. Khoản tiền này được xác định ở một thỏa thuận đặc biệt riêng khác. Thông thường thời hạn hợp đồng kéo dài 2 năm.

[Tiền đặt cọc]

Tiền đặt cọc (Shikikin) là khoản tiền chủ nhà thu giữ khi ký hợp đồng, để phòng ngừa trường hợp người thuê không trả tiền thuê nhà hoặc cần sửa chữa nhà sau khi bàn giao lại nhà. Thông thường là khoảng 1 ~ 2 tháng tiền thuê nhà. Tiền đặt cọc được quyết toán khi bàn giao lại nhà và số tiền còn lại sẽ được trả lại cho người thuê. Tùy từng khu vực mà tiền đặt cọc còn được gọi là tiền đảm bảo (hoshoukin).

[Tiền khấu trừ]

Là cách thức quy định trước khoản tiền không được hoàn lại khi nhận bàn giao lại nhà, tiền này được trừ từ tiền đặt cọc nhà và tiền bảo đảm. Đây là cách làm thường thấy ở vùng Tokai và Kansai và Kyushu.

[Giải thích về các mục quan trọng]

Khi tìm nhà thông qua các văn phòng môi giới bất động sản, trước khi chính thức ký kết hợp đồng, văn phòng nhà đất sẽ tiến hành giải thích cho người thuê các điểm chú ý quan trọng sau đó sẽ giao bản giải thích đó cho người thuê. Tất cả những việc quan trọng như tình trạng thiết bị trong phòng hay tiền đặt cọc.v.v... sẽ được giải thích cặn kẽ, do đó, cần chú ý lắng nghe, nếu không hiểu điều gì, cần hỏi lại ngay.

[Tiền bảo hiểm tổn thất (bảo hiểm cháy nổ)]

Vào thời điểm ký hợp đồng, người thuê sẽ được yêu cầu tham gia bảo hiểm tổn thất để phòng trường hợp có hỏa hoạn hay rò rỉ nước.

[Hợp đồng thuê nhà định kỳ]

Với hợp đồng thuê nhà định kỳ, khi mãn hạn hợp đồng, sẽ không tự động gia hạn mà hợp đồng thuê nhà sẽ hết hiệu lực tại thời điểm mãn hạn. Khi đó, tùy vào sự thống nhất giữa chủ nhà và người thuê, hợp đồng có thể được ký lại 1 lần nữa.

[Người sống cùng]

Trường hợp có người sống cùng trong nhà thuê, cần phải thông báo với chủ nhà vào lúc ký hợp đồng. Trường hợp không thông báo với chủ nhà mà tự ý cho người khác sống trái phép, thì có khả năng bị yêu cầu rời khỏi nhà.

[Tiền môi giới]

Là tiền cần phải trả cho văn phòng môi giới nhà đất. Thường tương đương từ 1 tháng tiền nhà trở xuống.

[Hợp đồng thuê nhà thông thường]

Hợp đồng thuê nhà thông thường là hình thức hợp đồng thuê nhà phổ biến ở Nhật. Khi hết hạn hợp đồng nếu không có lý do chính đáng, chủ nhà không có quyền từ chối việc gia hạn hợp đồng. Nghĩa là ngay cả khi chưa thống nhất được về việc gia hạn đi nữa, hợp đồng vẫn được tự động gia hạn.

V18

[văn phòng môi giới bất động sản]

Là văn phòng trung gian giới thiệu nhà cho thuê, mua bán bất động sản.

[Phí đăng ký]

Khi hẹn đăng ký hợp đồng, có trường hợp cần phải ứng trước tiền cho bên môi giới. Nếu không ký được hợp đồng, cần xác nhận kỹ xem, tiền phí đăng ký đã đóng có được trả lại không.

[Tiền nhà]

Đây là khoản tiền để thuê nhà và hàng tháng, tiền thuê nhà tháng sau thường được trả vào cuối tháng trước. Nếu bạn chuyển đến hoặc chuyển đi vào giữa tháng, theo nguyên tắc, tiền nhà sẽ được chia ra tính theo số ngày ở thực tế.

[Công ty bảo lãnh thuê nhà]

Công ty bảo lãnh thuê nhà là công ty sẽ đảm bảo chi trả số tiền thuê nhà mà người thuê đáng lẽ phải trả nhưng lại không chịu trả hay không trả được. Trường hợp sử dụng dịch vụ bảo lãnh, các bạn thường phải trả 1 số tiền nhất định cho công ty bảo lãnh (Tiền bảo lãnh cho 2 năm thường được trả trước ban đầu và tương đương từ 30%~60% của 1 tháng tiền nhà). Tuy nhiên đây không phải là tiền bảo hiểm. Công ty bảo lãnh chỉ đứng ra trả trước tiền nhà sau đó sẽ thu lại phần tiền nhà đó từ các bạn. Bạn có thể sẽ nhận được yêu cầu sử dụng dịch vụ bảo lãnh khi đăng ký chuyển vào ở.

[Tiền lễ]

Là tiền trả cho chủ nhà khi ký hợp đồng. Tiền lễ ở khu vực Kanto thường tương đương với 1 đến 2 tháng tiền nhà. Tiền lễ sẽ không được trả lại. Thời gian gần đây, cũng có phòng thuê không mất tiền lễ.

[Người bảo lãnh]

Là người sẽ thay bạn chi trả tiền trong trường hợp bạn không trả tiền nhà hay không thể chi trả chi phí sửa chữa hư hỏng khi giao lại nhà. Cần làm thủ tục đăng ký người bảo lãnh khi xin thuê nhà. Người bảo lãnh phải có nguồn thu nhập nhất định theo yêu cầu. Bạn có thể sẽ nhận được yêu cầu này khi đăng ký chuyển vào ở.

Thông tin hữu ích khi thuê nhà



Hỗ trợ nhà ở cho người nước ngoài

Vietnamese

- ① **Hiệp hội quốc tế hóa của chính quyền địa phương**
 [Trang chủ thông tin đời sống đa ngôn ngữ]
 Chúng tôi cung cấp các thông tin cần thiết khi thuê nhà bằng tiếng Nhật, tiếng Anh, tiếng Trung, tiếng Hàn / tiếng Triều Tiên, tiếng Đức, tiếng Pháp, tiếng Tây Ban Nha, tiếng Bồ Đào Nha, tiếng Tagalog, tiếng Việt, tiếng Indonesia, tiếng Thái, tiếng Nga, tiếng Myanmar.
<http://www.clair.or.jp/tagengo/>

- ② **Trung tâm hỗ trợ nhà ở cho người nước ngoài Kanagawa - Tổ chức phi lợi nhuận được chỉ định**
 Chúng tôi có thể tư vấn và thông dịch đa dạng liên quan đến nhà ở bằng tiếng Anh, tiếng Trung, tiếng Hàn/ tiếng Triều Tiên, tiếng Tây Ban Nha và tiếng Bồ Đào Nha cho người nước ngoài. Chúng tôi cũng hỗ trợ bạn tìm nhà.
 ☎045-228-1752
<http://www.sumasen.com/>

- ③ **Ban quốc tế - Phòng đời sống dân cư tỉnh Saitama [Chế độ văn phòng hỗ trợ nhà cho thuê Anshin]**
 Văn phòng bất động sản - nơi đã đăng ký với tỉnh là "văn phòng hỗ trợ nhà cho thuê Anshin", sẽ trợ giúp người nước ngoài tìm nhà ở. Danh sách các văn phòng hỗ trợ tương tự được đăng thông tin trên trang chủ.
 ☎048-830-2705
<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/documents/201503anshinlistnihongo.pdf>

- ④ **"Tư vấn cho người nước ngoài" của chính quyền địa phương và hiệp hội giao lưu quốc tế**
 Xin vui lòng liên hệ với chúng tôi để được tư vấn về nhà ở

Hỗ trợ về nhà ở cho lưu học sinh và tu nghiệp sinh

① Tổ chức công ích Hiệp hội hỗ trợ giáo dục quốc tế Nhật Bản

[Đền bù thiệt hại chung về nhà ở cho lưu học sinh]

Đây là chế độ hỗ trợ để các cán bộ của nhà trường dễ dàng chấp thuận làm người bảo lãnh liên đới cho du học sinh hơn.

☎03-5454-5275

<http://www.jees.or.jp/crifs/index.htm>

② Trung tâm giao lưu quốc tế Chiba

[Hoạt động tư vấn về nhà ở cho sinh viên người nước ngoài ở tỉnh Chiba]

Giới thiệu văn phòng bất động sản có hỗ trợ tìm nhà cho du học sinh, tu nghiệp sinh tại tỉnh Chiba. Ngoài ra, cung cấp thông tin nhà ở bằng tiếng Nhật, tiếng Anh, tiếng Trung và tiếng Hàn.

☎043-297-0245

<http://www.mcic.or.jp/>

③ Tổ chức công ích Hiệp hội quản lý nhà cho thuê Nhật Bản - Chi nhánh Kyoto

[Trang tìm kiếm nhà - HOUSE navi]

Bạn có thể tìm kiếm nhà ở khu vực Kyoto bằng tiếng Nhật, tiếng Anh, tiếng Trung, tiếng Hàn/ tiếng Triều Tiên trên Internet. Ngoài ra, trang web cũng giới thiệu các đơn vị bất động sản có thể đáp ứng nhiều ngôn ngữ và cung cấp nhiều thông tin đa dạng về nhà ở.

☎075-211-4774

<http://housenavi-jpm.com/>

Giấy ghi nguyện vọng tìm nhà

Hãy viết vào tờ giấy này. Hãy đưa cho cửa hàng (cửa hàng bất động sản) xem.

Người nước ngoài viết vào

Bạn muốn ở tại phòng/nhà như thế nào.

① Tiền trả hàng tháng (tiền thuê nhà)	Có thể chi trả được tổng cộng () yên *Tại Nhật Bản, ngoài tiền thuê nhà, còn các chi phí quản lý, chi phí công cộng.
② Địa điểm	Muốn ở gần ga _____. Đi bộ cách ga khoảng () phút là ổn.
③ Loại	<input type="checkbox"/> Căn hộ, chung cư <input type="checkbox"/> Nhà, nhà riêng
④ Cao (tầng 1, tầng 2, ...)	<input type="checkbox"/> Tầng () là ổn. <input type="checkbox"/> Tầng nào cũng được
⑤ Rộng	Khoảng () m ² là ổn.
⑥ Số lượng phòng	Muốn có () phòng.
⑦ Kiểu phòng	<input type="checkbox"/> Phòng Nhật <input type="checkbox"/> Phòng Âu <input type="checkbox"/> loại nào cũng được
⑧ Phòng vệ sinh	<input type="checkbox"/> Kiểu Âu <input type="checkbox"/> Kiểu Nhật <input type="checkbox"/> loại nào cũng được
⑨ Bồn tắm	<input type="checkbox"/> Cần thiết <input type="checkbox"/> Không cần cũng được.
⑩ Điều hòa	<input type="checkbox"/> Cần thiết <input type="checkbox"/> Không cần cũng được.
⑪ Người sẽ sống cùng bạn	() người <input type="checkbox"/> Gia đình <input type="checkbox"/> Bạn bè <input type="checkbox"/> Khác
⑫ Bảo lãnh nợ	<input type="checkbox"/> Sử dụng công ty bảo lãnh <input type="checkbox"/> Có người bảo lãnh liên đới
⑬ Kỳ hạn	Tôi muốn thuê khoảng () năm từ ngày () tháng () năm ().
⑭ Số tiền phải trả ban đầu (Chi phí khi ký hợp đồng)	Tổng cộng có thể chi trả () yên. *Tại Nhật Bản, lúc đầu sẽ mất tiền cọc, tiền lễ, tiền hoa hồng.
⑮ Các điều khoản quan trọng	Từ ① tới ⑨ thì () là quan trọng nhất. () là quan trọng thứ hai. () là quan trọng thứ ba.

Người nước ngoài viết vào

Hãy viết về bạn.

① Công việc của bạn là gì ?

- Nhân viên văn phòng Kinh doanh
 Học sinh Khác ()

② Hình thức tuyển dụng là gì ?

- Nhân viên chính thức Nhân viên hợp đồng
 Nhân viên phái cử (haken) Nhân viên bán thời gian
 Khác

③ Bạn có thể nói được tiếng Nhật không? Khoảng chừng nào?

- Rất giỏi Có thể nói được (hội thoại hàng ngày) một chút
 Không nói được

④ Bạn có thể đọc được tiếng Nhật không? Khoảng chừng nào?

- Chữ Hán (Kanji) cũng được Nếu là Hiragana thì được
 Không đọc được

Người của cửa hàng bất động sản viết vào.

- Trong tờ rơi về thông tin nhà ở này có phòng ở nào phù hợp không? Nếu có, lần sau hãy đi cùng ai đó (có thể nói được tiếng Nhật).
- Hãy đọc kỹ lại một lần nữa.
- Hiện tại, không có phòng nào muốn vào ở (không hợp nguyện vọng của bạn).
- Hiện tại, không có phòng nào muốn vào ở (không hợp nguyện vọng của bạn). Tại () khu vực, phòng () m² có giá khoảng () yên. Hãy thử xem xét lại các điều kiện.

Danh mục kiểm tra các giấy tờ cần thiết khi xem xét cho thuê nhà

Hãy xem các mục được đánh dấu (☑). Hãy nộp các giấy tờ đó.

	No	Giấy tờ cần thiết	Danh mục các loại giấy tờ thủ tục
Xác nhận đích danh	①	<input type="checkbox"/>	Hộ chiếu
	②	<input type="checkbox"/>	Thẻ ngoại kiều
Xác nhận nơi làm việc, trường học của bạn	③	<input type="checkbox"/>	Giấy chứng nhận nhân viên
	④	<input type="checkbox"/>	Giấy chứng nhận học sinh sinh viên
	⑤	<input type="checkbox"/>	Giấy chứng nhận tư cách lao động
	⑥	<input type="checkbox"/>	Giấy phép hoạt động ngoài tư cách lưu trú
Xác nhận thu nhập, tiền lương	⑦	<input type="checkbox"/>	Bảng kê khấu trừ thuế thu nhập
	⑧	<input type="checkbox"/>	Bảng lương chi tiết
	⑨	<input type="checkbox"/>	Giấy chứng nhận nộp thuế
	⑩	<input type="checkbox"/>	Bản sao tờ khai thuế năm tài khóa trước
	⑪	<input type="checkbox"/>	Giấy chứng nhận (dự định) thanh toán lương ※ Nếu bây giờ mới bắt đầu đi làm
	⑫	<input type="checkbox"/>	Giấy chứng nhận chuyển tiền của ngân hàng
	⑬	<input type="checkbox"/>	Giấy chứng nhận cấp tiền học bổng
	⑭	<input type="checkbox"/>	Chứng minh tiền tiết kiệm (bản sao sổ tiết kiệm)

Danh mục kiểm tra hợp đồng thuê nhà

※ Vui lòng sử dụng sau khi chúng tôi chỉnh sửa phù hợp với nội dung của hợp đồng.

No	<input checked="" type="checkbox"/> Đã hiểu	Nội dung
Khi sinh sống, khi vào phòng		
①	<input type="checkbox"/>	Trả tiền của tháng tiếp theo vào ngày ○○ hàng tháng. Khoản tiền là ○○ yên (Tiền thuê nhà là ○○ yên, Phí ○○ là ○○ yên) .
②	<input type="checkbox"/>	Về thủ tục làm hợp đồng điện, ga, nước thì bản thân bạn sẽ tự làm. Bản hợp đồng này chỉ là về phí thuê nhà.
③	<input type="checkbox"/>	Phải cởi giày rồi mới được vào phòng.
④	<input type="checkbox"/>	Không cho người khác mượn, thuê lại phòng.
⑤	<input type="checkbox"/>	Gia đình, người thân, bạn bè v.v. cũng không được sống ở trong phòng.
⑥	<input type="checkbox"/>	Không nuôi động vật như thú cưng v.v.
⑦	<input type="checkbox"/>	Vứt rác có thể cháy được vào thứ (), rác không cháy được thì vứt vào thứ () của tuần thứ ○, rác tài nguyên thì vứt vào thứ ().
⑧	<input type="checkbox"/>	Không tạo ra các âm thanh lớn. Đặc biệt là vào thời gian từ ○ giờ đêm đến khoảng ○ giờ sáng.
⑨	<input type="checkbox"/>	Không để đồ đạc ở hàng lang, cầu thang, hay ban công v.v.
⑩	<input type="checkbox"/>	Sử dụng phòng một cách sạch sẽ. Ngoài ra, đối với các thiết bị đã được lắp đặt (○○, ○○) thì vui lòng sử dụng đúng.
⑪	<input type="checkbox"/>	Khi không về nhà trong thời gian dài (Từ ○ tuần trở lên) thì vui lòng liên lạc với ○○ trước khi đi ra khỏi nhà.
Khi đi ra khỏi phòng (Khi chuyển đi)		
⑫	<input type="checkbox"/>	Khi chuyển đi, vui lòng liên lạc trước ○ tháng. Viết vào giấy và gửi cho ○○.
⑬	<input type="checkbox"/>	Chuyển đi trước ngày kết thúc hợp đồng (○ ngày).
⑭	<input type="checkbox"/>	Không để lại đồ trong phòng. Ngay cả rác cũng đừng để lại.
⑮	<input type="checkbox"/>	Trả khóa phòng vào ○○.
⑯	<input type="checkbox"/>	Nếu bạn là bản phòng, thì bạn sẽ phải trả khoản tiền đó trong số tiền đặt cọc (Khoản tiền mà gia chủ đã giữ khi ký hợp đồng). Ví dụ, khi có vết bẩn thuốc lá hay mùi khó chịu thì bạn sẽ phải trả khoản tiền dọn dẹp.

Tôi cam đoan tuân thủ những điều khoản trên

Thời gian Năm háng Ngày
 Tên toà nhà Số phòng
 Tên (Ký tên)
 Địa chỉ email

Memo cá nhân

Vietnamese

Họ tên

Địa chỉ


 Số điện thoại ()

 Số điện thoại di động ()

Số hộ chiếu

Nơi làm việc hoặc
Tên trường

Địa chỉ

 Số điện thoại ()

Người liên lạc trong trường hợp khẩn cấp tại Nhật Bản

Họ tên

 Số điện thoại ()

Người liên lạc trong trường hợp khẩn cấp tại quốc gia của bạn

Họ tên

 Số điện thoại ()
