



Hình ảnh biểu trưng của tỉnh Saitama Kobaton

- 1 Nhà của người dân cho thuê
- 2 Nhà của chính quyền cho thuê
- 3 Chuyển dọn nhà
- 4 Mua bất động sản

1 Nhà của người dân cho thuê

Khi muốn tìm (căn hộ chung cư, nhà cho thuê) căn hộ cho thuê của người dân, thì nhờ công ty nghiệp vụ bất động sản ở nơi mình muốn sống. Sau khi quyết định nhà mình muốn ở thì sẽ thực hiện ký kết hợp đồng thuê nhà với chủ nhà. Để cuộc sống sau khi dọn vào ở không xảy ra vấn đề gì, thì việc hiểu biết về tập quán sinh hoạt của người Nhật rất quan trọng.

「Quy định khi thuê/sống ở trong nhà đi thuê」

(Trang chủ Ban quốc tế tỉnh Saitama có tiếng Nhật, tiếng Anh, tiếng Trung, tiếng Tây Ban Nha và Bồ Đào Nha)

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/tabunkakyousei/sumaisupport.html>

(1) Khái quát về nhà cho thuê

Tiền thuê nhà và phí quản lý	<ol style="list-style-type: none">① Tiền thuê nhà sẽ trả trước hàng tháng② Ngoài tiền thuê nhà, sẽ phải trả thêm phí quản lý, phí công cộng.
Hiển thị độ rộng và không gian nhà ở	<ol style="list-style-type: none">① Độ rộng nhà ở được hiển thị “diện tích sử dụng...m²”. Cái này ngoài phòng ở còn tính chung cả nhà vệ sinh, nhà tắm, bếp.② Độ rộng của phòng được hiển thị bằng số tấm chiếu trải trên sàn. Mỗi tấm khoảng 1.6m².③ Phòng sẽ được hiển thị là phòng kiểu Nhật hay kiểu tây. Ngoài ra còn sử dụng viết tắt DK (không gian phòng ăn + bếp) và LDK (không gian phòng khách + không gian phòng ăn + bếp)④ Độ rộng của căn nhà và khu đất được hiển thị bằng đơn vị tsubo. 1 tsubo khoảng 3.3m².
Thiết bị	<ol style="list-style-type: none">① Có thiết bị điện, nước, gas được lắp đặt. Khi bắt đầu sử dụng người thuê nhà phải tự làm thủ tục đó.② Thường thì, thiết bị chiếu sáng (bóng đèn) phòng, bếp gas nấu ăn, lò vi sóng, đồ gia dụng sẽ không có. Tự mình sẽ chuẩn bị những vật dụng cần thiết.
Đi lại	Sẽ hiển thị như “đi từ ga... gần nhất...phút” (Ví dụ : Từ ga Urawa hết 15 phút đi bộ)

(2) Trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà

Khi thuê nhà hay phòng trọ thì sẽ ký kết hợp đồng. Đây được gọi là hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà sẽ quy định cụ thể quyền lợi và nghĩa vụ giữa người thuê nhà và người cho thuê.

Ký vào hợp đồng nghĩa là đồng ý, đảm bảo tuân thủ với các điều kiện ghi trong đó. Đọc kỹ nội dung, yêu cầu giải thích, hiểu rõ nội dung trong đó rồi mới ký tên, việc này rất quan trọng.

Khi ký hợp đồng, thì cần có bản sao phiếu cư trú dân, thẻ lưu trú, chứng nhận thu nhập, người bảo lãnh hoặc giấy cam kết, giấy chứng nhận đăng ký con dấu.

(3) Các loại hợp đồng thuê nhà

Hợp đồng thuê nhà thông thường	Trên nguyên tắc, nếu hết thời hạn hợp đồng thì hợp đồng sẽ được gia hạn (tiếp tục hợp đồng). Khi ký hợp đồng cũng có thể bị yêu cầu thanh toán phí gia hạn hợp đồng và phí làm thủ tục gia hạn hợp đồng.
Hợp đồng thuê nhà định kỳ	Nếu hết hạn hợp đồng thì không được gia hạn hợp đồng. Có thể tái ký hợp đồng (hợp đồng mới) để tiếp tục thuê ngôi nhà mình đang ở. Tái ký hợp đồng mới sẽ phải thanh toán phí môi giới.

(4) Chi phí cần thiết khi ký hợp đồng

Tiền nhà	Sẽ trả tiền thuê nhà của tháng sau vào tháng trước đó. Do đó, khi dọn vào ở sẽ phải trả hai tháng tiền nhà, gồm tiền nhà tháng này và tiền nhà tháng sau. Thường sẽ trả tiền thuê nhà thông qua hình thức chuyển khoản ngân hàng.
Tiền cọc	Người thuê nhà khi ký kết hợp đồng sẽ phải đưa trước 1~3 tháng tiền nhà cho chủ nhà giữ, giống như tiền cọc bảo đảm tiền nhà. Tiền này sẽ được dùng khi người thuê trả lại nhà mà không thanh toán tiền thuê, hoặc dùng để tu sửa nhà khi nhà bị hư hỏng, dơ bẩn. Tiền thừa sẽ được hoàn trả lại.
Tiền lễ	Là tiền đáp lễ phải trả cho chủ nhà khi ký kết hợp đồng. Thường tương đương 1, 2 tháng tiền nhà. Tiền lễ không được hoàn trả lại.
Phí môi giới	Là phí trả cho công ty giao dịch bất động sản. Thông thường phí này sẽ là 1 tháng tiền nhà, chủ cho thuê và người thuê mỗi bên chịu trách nhiệm trả một nửa, nhưng nếu có sự đồng ý của bên chi trả thì tỷ lệ chi trả có thể thay đổi.

(5) Hạng mục lưu ý

Người bảo lãnh	Trong nhiều trường hợp sẽ cần người bảo lãnh khi đăng ký vào ở. KHI không có người bảo lãnh, hãy đàm phán với công ty bất động sản nhờ công ty dịch vụ bảo lãnh.
Thanh toán tiền nhà	Phải trả tiền thuê nhà của tháng sau vào trước ngày được quy định trong hợp đồng.
Người khác ở chung	Nếu không có sự đồng ý của chủ nhà, ngoại trừ người trong gia đình không cho phép người khác ở chung.
Cấm cho thuê, nhượng lại	Không được cho thuê lại 1 phần hoặc toàn bộ căn nhà.
Cải tạo hoặc thay đổi hoa văn nhà	Khi muốn cải tạo hay thay đổi hoa văn (tấm dán tường) của phòng, chỉ được tiến hành sau khi có được sự đồng ý của chủ nhà.
Kết thúc hợp đồng trước thời hạn	Khi muốn kết thúc hợp đồng trước thời hạn, phải thông báo sớm cho chủ nhà. Chuyển đi mà không thông báo cho chủ nhà, hay thông báo cận ngày chuyển thì có thể sẽ không được hoàn lại tiền đặt cọc
Điều kiện khi kết thúc hợp đồng	Khi kết thúc hợp đồng, có thể không được hoàn trả lại tiền cọc hay bị yêu cầu trả phí dọn vệ sinh nhà với mức giá cao. Xem điều kiện chi trả khi kết thúc hợp đồng rồi hãy ký hợp đồng.
Thú cưng	Nhiều chủ nhà cấm nuôi thú cưng. Khi muốn nuôi thú cưng, phải hỏi công ty giao dịch bất động sản, xác nhận kỹ nội dung hợp đồng “cho phép nuôi thú cưng”.

 **Nơi tiếp nhận tư vấn • giải đáp**

Tìm công ty bất động sản hỗ trợ tìm chỗ ở

Trang chủ	URL
Mạng lưới hỗ trợ chỗ ở an toàn tỉnh Saitama (Danh sách cửa hàng hỗ trợ thuê chỗ ở an toàn)	https://www.sasn.jp/search/

Giải đáp về hợp đồng thuê nhà

Nội dung giải đáp	Nơi tư vấn	Số điện thoại	Thời gian tiếp nhận (Trừ ngày lễ, và kỳ nghỉ tết)
<ul style="list-style-type: none"> • Hợp đồng thuê nhà • Rắc rối trong quá trình ở, sau khi trả nhà 	Công ty cung cấp nhà ở Saitama Khu vực tư vấn nhà ở	048-658-3017	Thứ 2 – chủ nhật (mỗi ngày, trừ kỳ nghỉ tết) 10:00~18:00
	Hiệp hội giao dịch nhà đất tỉnh Saitama	048-811-1818	Thứ 2 – Thứ 6 10:00~12:00 13:00~15:00
	Hiệp hội bất động sản khắp Nhật Bản Trụ sở chính tỉnh Saitama	048-866-5225	Thứ 2 – Thứ 6 9:00~16:00
<ul style="list-style-type: none"> • Hợp đồng thuê • Công ty bất động sản 	Ban an toàn xây dựng tỉnh Saitama	048-830-5488	Thứ 2 – Thứ 6 9:00~11:30 13:00~16:45

2 Nhà do tỉnh kinh doanh

Tỉnh Saitama cung cấp nhà cho thuê thuộc quyền kinh doanh của tỉnh dành cho người có thu nhập thấp. Trường hợp người có nguyện vọng ở nhiều, thì việc quyết định dựa trên việc bốc thăm. Xét tuyển vào các tháng 1, tháng 4, tháng 7 và tháng 10.

<Điều kiện đăng ký thuê nhà thuộc quyền kinh doanh của tỉnh>

- Nếu là người nước ngoài phải có tư cách lưu trú (người có thời hạn lưu trú trung, dài hạn)
- Người gặp khó khăn về nhà ở
- Có người thân (người hôn phối, hoặc người trong gia đình) sống cùng (trừ trường hợp sống một mình)
- Người có địa chỉ hoặc nơi làm việc trong tỉnh Saitama
- Tổng thu nhập của các thành viên trong gia đình nằm dưới mức quy định
- Không nợ thuế tỉnh dân, thuế thị dân
- Không nợ tiền thuê nhà và tiền đền bù thiệt hại của chính quyền (nhà cho thuê của đoàn thể chính quyền địa phương, cơ quan tái sinh hành chính độc lập thành phố, công ty cung cấp nhà ở địa phương)
- Người đăng ký nhà ở hoặc gia đình ở cùng với người đó không phải là thành viên của băng đảng xã hội đen.
- Thông tin chi tiết vui lòng liên lạc Công ty cung cấp nhà ở tỉnh Saitama (Tel 048-829-2875) .

Nơi tiếp nhận tư vấn giải đáp

Nơi tư vấn	Số điện thoại	Thời gian tiếp nhận (Trừ ngày lễ, và kỳ nghỉ tết)
Ban quản lý nhà cho thuê của tỉnh văn phòng chính Công ty cung cấp nhà ở tỉnh Saitama	048-829-2875	Thứ 2 – Thứ 6 8:30~17:15
Plaza tư vấn nhà ở Công ty cung cấp nhà ở tỉnh Saitama (trong concourse cửa Tây nhà ga JR Ōmiya)	048-658-3017	Thứ 2 – chủ nhật (mỗi ngày trừ kỳ nghỉ tết) 10:00~18:00

※ Một số quận, thị xã cũng cung cấp dịch vụ cho thuê nhà công (do chính quyền quản lý).
Hãy liên hệ Ủy ban hành chính gần nhất.

3 Dọn nhà, chuyển đi

Khi chuyển nhà, phải nghĩ rất nhiều vấn đề giống như bên dưới. Để việc dọn nhà diễn ra thông suốt, suôn sẻ, hãy xác nhận các mục cần thiết bên dưới và tiến hành làm thủ tục.

Thủ tục	Trước khi chuyển đi	Sau khi chuyển đi
Đơn khai báo chuyển đi • tạm trú	Trước khi chuyển đi, nộp đơn báo chuyển đi cho uỷ ban hành chính quận, huyện nơi mình ở để xin giấy xác nhận chuyển đi. Những người có thẻ My Number có thể nộp đơn báo chuyển đi trực tuyến thông qua cổng thông tin Myna Portal. URL: https://myna.go.jp/html/moving_oss.html	Trong vòng 14 ngày kể từ ngày chuyển đi phải nộp đơn báo tạm trú ở Ủy ban quận, huyện nơi mình chuyển đến.
Điện	Liên lạc cho công ty điện lực mà mình đang ký hợp đồng và công ty điện lực sẽ ký hợp đồng nơi mình chuyển đến.	Bật công tắc cầu dao, bộ ngắt mạch chống rò điện, bộ ngắt mạch nhánh
Nước	Liên lạc cho nhân viên phụ trách đường ống nước của uỷ ban quận, thị xã trước khi chuyển đi và uỷ ban quận, thị xã nơi mình chuyển đến.	
Gas	Liên lạc cho công ty gas mà mình đăng ký hợp đồng, nhờ khoá vòi gas, và công ty gas sẽ ký hợp đồng nơi mình chuyển đến.	Nhờ Công ty gas mở van gas, và kiểm tra tính an toàn.
Điện thoại	Liên lạc cho công ty điện thoại mà mình đang ký hợp đồng	
Bưu điện	Nếu nộp đơn báo chuyển đi, thì trong vòng 1 năm thư sẽ được chuyển trả vào địa chỉ nơi mình chuyển đến.	
Giấy phép lái xe		Làm thủ tục thay đổi địa chỉ tại trung tâm cấp giấy phép lái xe, hoặc Sở cảnh sát (Trừ sở cảnh sát Kounosu). Tham khảo chương 10 Trung tâm cấp giấy phép lái xe cảnh sát tỉnh Saitama 048-543-2001
Đăng ký con dấu		Nếu chuyển đến quận, huyện mới thì phải đăng ký mới tại Ủy ban hành chính quận, thị xã đó

Hướng dẫn đời sống người nước ngoài tỉnh Saitama

Trường tiểu học • trung học	<ul style="list-style-type: none"> • Khi chuyển đi thì nộp đơn cho Ủy ban quận, thị xã nơi mình sống thông báo có con đang theo học ở trường tiểu học • trung học. • Con sẽ được nhận giấy chứng nhận đang theo học tại trường và giấy chứng nhận cấp phát sách giáo khoa 	<ul style="list-style-type: none"> • Khi nộp đơn tạm trú, thì đăng ký cho con theo học tại trường tiểu học • trung học cho ủy ban quận, thị xã nơi chuyển đến. • Nộp giấy chứng nhận đang theo học tại trường và giấy chứng nhận cấp phát sách giáo khoa cho trường mới
Phí truyền hình, phát sóng NHK	<p>Những người có lắp đặt tivi</p> <p>Có ký kết hợp đồng với NHK để phát sóng hay không</p> <p>URL: http://www.nhk-cs.jp/jushinryo/ ☎120-151515</p>	

4 Mua bất động sản

Về thủ tục cụ thể liên quan đến việc mua bán và sử dụng vay trả góp hãy liên hệ công ty bất động sản và ngân hàng gần nhất.

Nơi tiếp nhận và tư vấn

Nội dung tư vấn	Nơi tư vấn	Số điện thoại	Thời gian tiếp nhận (Trừ ngày lễ, và kỳ nghỉ tết)
<ul style="list-style-type: none"> • Hợp đồng mua bán • Xây nhà 	Công ty cung cấp nhà ở Saitama Khu vực tư vấn nhà ở	048-658-3017	Thứ 2 – chủ nhật (mỗi ngày, trừ kỳ nghỉ tết) 10:00~18:00
<ul style="list-style-type: none"> • Hợp đồng mua bán 	Hiệp hội kinh doanh lưu thông bất động sản	03-5733-2271	Thứ 2 – Thứ 6 9:00~17:00 ※ 11:30 ~12:30 Đối ứng tin nhắn chờ điện thoại
	Hiệp hội giao dịch nhà đất tỉnh Saitama	048-811-1818	Thứ 2 – Thứ 6 10:00~12:00 13:00~15:00
	Hiệp hội bất động sản toàn Nhật Bản Trụ sở chính tỉnh Saitama	048-866-5225	Thứ 2 – Thứ 6 10:00~16:00
<ul style="list-style-type: none"> • Hợp đồng mua bán • Bất động sản 	Ban an toàn xây dựng tỉnh Saitama	048-830-5488	Thứ 2 – Thứ 6 9:00~11:30 13:00~16:45