

部屋を借りる人のためのガイドブック

Guidebook for Tenants

租房人士指南

세입자를 위한 가이드 북

Sách hướng dẫn dành cho người thuê nhà



こうえきしゃだんほうじん ぜんこくたくち たてもものとりひきぎょうきょうかいれんごうかい
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
こうえきしゃだんほうじん ぜんこくたくち たてもものとりひきぎょう ほしょうきょうかい
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

● Gửi đến các bạn, những người sẽ bắt đầu cuộc sống tại Nhật Bản

Cuốn sách nhỏ này là sách hướng dẫn khi các bạn sống ở phòng đi thuê tại Nhật Bản.

Trong đây, những thứ như: “Quy trình tìm phòng”, “Hợp đồng”, “Quy tắc khi đang sống trong phòng”, “Những thủ tục khi ra khỏi phòng”, “Chuẩn bị cho tai họa khẩn cấp”, v.v... được ghi lại.

Đặc biệt, liên quan đến “Từ ngữ chuyên dụng trong bất động sản”, “Quy tắc khi đang sống trong phòng”, vì có những điểm khác biệt với đất nước các bạn nên hãy đọc kỹ cuốn sách hướng dẫn này, hiểu đúng và bắt đầu việc tìm phòng.

Từ tận trái tim, chúng tôi sẽ hỗ trợ để các bạn có một cuộc sống đầy đủ, có mơ ước.

Tổ chức công ích xã hội (Hội liên hiệp kinh doanh nhà đất toàn quốc)

Tổ chức công ích xã hội (Hiệp hội bảo hiểm kinh doanh nhà đất toàn quốc)



Mục lục và nội dung

Tiếng Việt

● Quy trình tìm phòng	2
● Trước khi tìm nhà (danh sách cần kiểm tra khi tìm phòng)	4
① Đi đến phòng giao dịch bất động sản	5
② Ký hợp đồng	6
③ Chuyển vào	7
④ Quy tắc khi đang sống trong phòng	8
⑤ Khi hết hợp đồng	11
⑥ Chuẩn bị cho tai họa, trường hợp khẩn cấp	12
● Giải thích từ ngữ chuyên dụng trong bất động sản	15
● Thông tin hữu ích, những thông tin khác	16

● Quy trình tìm phòng

Trong việc tìm phòng tại Nhật Bản, chúng tôi nghĩ rằng sẽ có nhiều thói quen giao dịch khác với đất nước của bạn.

Đầu tiên, trong trang này sẽ tổng hợp quy trình từ khi tìm phòng cho đến khi chuyển vào, ra khỏi phòng tại Nhật Bản. Thông tin chi tiết xin hãy xem ở những trang tương ứng.

Trước khi tìm nhà (phòng)

– Danh sách cần kiểm tra khi tìm phòng **p.4**

1 Đi đến phòng giao dịch bất động sản:

- Khi đã sắp xếp được những điều kiện mong muốn, hãy nói chuyện với phòng giao dịch bất động sản.
- Nói chuyện về điều kiện mong muốn, sau khi tìm được phòng thì đi xem trước

p.5



2 Ký hợp đồng:

- Chuẩn bị hợp đồng
- Ký hợp đồng

p.6



3 Chuyển vào:

- Kiểm tra bên trong phòng
- Đăng ký điện, ga, nước máy
- Lắp đặt máy giặt, v.v...

p.7



4 Quy tắc khi đang sống trong phòng:

- Trả tiền thuê phòng, tiền công ích
- Quy tắc sử dụng phòng
- Quy tắc trong sinh hoạt, v.v...

p.8

5 Khi hết hợp đồng:

- Những điều cần chú ý khi kết thúc hợp đồng
- Khôi phục lại trạng thái ban đầu
- Cắt hợp đồng điện, ga, nước máy, v.v...

p.11



6 Chuẩn bị cho tai họa, trường hợp khẩn cấp:

- Động đất
- Hỏa hoạn
- Mất điện, rò rỉ ga, rò rỉ nước, v.v...

p.12



Giải thích từ ngữ chuyên dụng trong bất động sản p.15

Thông tin hữu ích p.16

● Trước khi tìm nhà (phòng)

- Đầu tiên, hãy tham khảo danh sách dưới đây và thử sắp xếp những điều kiện mong muốn của bạn.
- Nếu là học sinh có thể nói chuyện với trường học.
- Khi đã sắp xếp được những điều kiện mong muốn hãy thử quyết định thứ tự ưu tiên. Điều quan trọng nhất là “tiền thuê phòng” phải không? Hay là “khoảng cách từ ga”? Việc sắp xếp này sẽ vô cùng quan trọng trong việc tìm phòng sau này. Hãy suy nghĩ cẩn thận để sắp xếp.
- Người không hiểu tiếng Nhật có thể hỏi bạn bè, hỏi người hiểu rõ tiếng Nhật.

— Danh sách cần kiểm tra khi tìm phòng —

Nghề nghiệp	<input type="checkbox"/> Học sinh · <input type="checkbox"/> Công nhân viên · <input type="checkbox"/> Tự kinh doanh · <input type="checkbox"/> Khác ()
Khả năng giao tiếp bằng tiếng Nhật	<input type="checkbox"/> Có thể · <input type="checkbox"/> Mức giao tiếp trong sinh hoạt bình thường · <input type="checkbox"/> Không thể · <input type="checkbox"/> Có bạn bè biết tiếng Nhật
Khả năng đọc hiểu tiếng Nhật	<input type="checkbox"/> Có thể đọc · <input type="checkbox"/> Có thể đọc Hiragana · <input type="checkbox"/> Không thể đọc
① Tiền thuê phòng mong muốn	() yen ~ () yen
② Ngày chuyển vào mong muốn	Khoảng ngày () tháng () năm ()
③ Thời gian đi làm, đi học	Trong vòng () phút từ ga ()
④ Khu vực mong muốn	Gần ga (), trong vòng () phút đi bộ từ ga
⑤ Kiểu nhà	<input type="checkbox"/> Chung cư · <input type="checkbox"/> Nhà riêng lẻ
⑥ Không gian nhà (xem p5)	<input type="checkbox"/> 1R · <input type="checkbox"/> 1K · <input type="checkbox"/> 1DK · <input type="checkbox"/> 1LDK · <input type="checkbox"/> 2LDK · <input type="checkbox"/> 3LDK · <input type="checkbox"/> Khác ()
⑦ Số tầng của tòa nhà	<input type="checkbox"/> 1 tầng cũng được · <input type="checkbox"/> Từ 2 tầng trở lên, () tầng
⑧ Bồn tắm, vòi tắm hoa sen	<input type="checkbox"/> Có · <input type="checkbox"/> Không · <input type="checkbox"/> Nếu không có bồn tắm thì có vòi tắm hoa sen cũng được
⑨ Nhà vệ sinh	<input type="checkbox"/> Kiểu Tây · <input type="checkbox"/> Kiểu Nhật cũng được
⑩ Điều hòa	<input type="checkbox"/> Có · <input type="checkbox"/> Không
⑪ Bãi để xe ô tô	<input type="checkbox"/> Có · <input type="checkbox"/> Không
⑫ Bãi để xe đạp, xe máy	<input type="checkbox"/> Có · <input type="checkbox"/> Không
⑬ Khác	Thú cưng <input type="checkbox"/> Có thể · <input type="checkbox"/> Không thể Biểu diễn nhạc cụ <input type="checkbox"/> Có thể · <input type="checkbox"/> Không thể

Hãy quyết định thứ tự ưu tiên!

1		2		3	
---	--	---	--	---	--

1

Đi đến phòng giao dịch bất động sản

Khi sắp xếp được điều kiện mong muốn, hãy đi đến phòng giao dịch bất động sản và nhờ tìm hộ phòng. Nếu bạn cảm thấy không yên tâm về tiếng Nhật, hãy đi cùng với bạn bè biết tiếng Nhật để yên tâm hơn. Hãy nói chuyện dựa trên danh sách cần kiểm tra khi tìm phòng.

Khi tìm được phòng trống gần với điều kiện mong muốn, hãy đi xem phòng trước cùng với sự có mặt của người đại diện phòng giao dịch bất động sản.

Những điểm cần lưu ý khi đi xem phòng trước:

- Không gian (độ rộng của bếp, số phòng, v.v...)
- Môi trường xung quanh (hệ thống giao thông, siêu thị, cửa hàng tiện lợi, bệnh viện có ở gần không? v.v...)
- Cấu tạo (gỗ, cốt thép, bê tông cốt thép, bê tông khung thép cốt thép, v.v...)
- Ánh sáng chiếu vào (phương hướng, thời gian mặt trời chiếu, v.v...)
- Không gian lưu trữ (độ rộng, độ tiện dụng, v.v...)
- Thiết bị bên trong, ngoài phòng (máy giặt, điều hòa, chỗ để lắp đặt đồ dùng gia đình có hay không? v.v...)
- Tình trạng thu sóng của điện thoại di động (khi ở trong phòng, điện thoại có bị mất sóng không? v.v...)

Cách xem bản đồ không gian phòng:

Chữ số : Số phòng riêng biệt

R : Phòng ở

K : Bếp

D : Phòng ăn

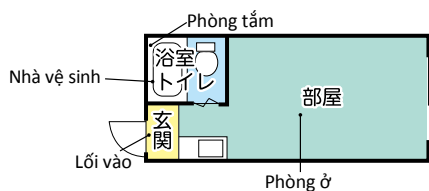
L : Phòng khách

DK : Phòng ăn và bếp

LDK : Phòng khách, phòng ăn và bếp

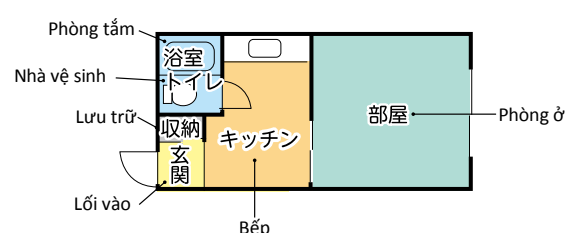
1R

Là hình thức mà phòng ở và bếp không được phân chia riêng.



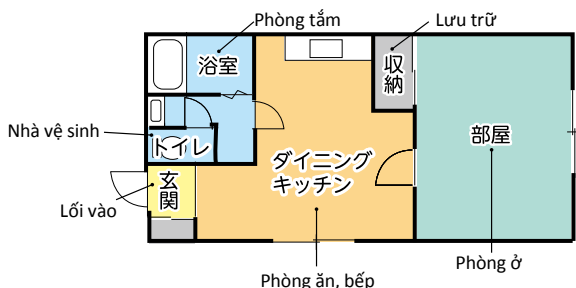
1K

Là hình thức mà phòng ở được phân chia riêng với bếp.



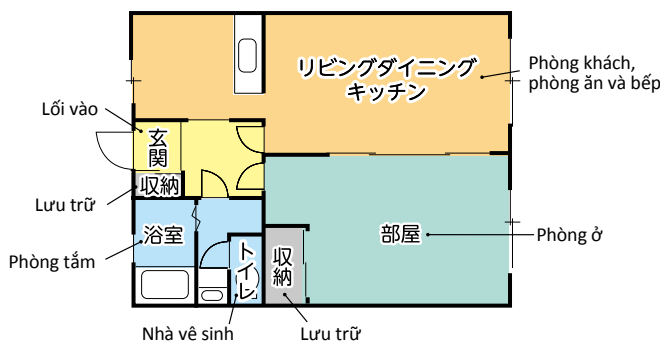
1DK

Là hình thức mà phòng ở được phân chia riêng với phòng ăn, bếp.



1LDK

Là hình thức mà phòng ở được phân chia riêng với phòng khách, phòng ăn và bếp.



2

Ký hợp đồng

Liên quan đến những chữ đỏ được gạch chân và in đậm, xin hãy xem phần “Giải thích về từ ngữ chuyên dụng cho bất động sản” tại p.15.

Chuẩn bị cho hợp đồng

Khi quyết định được phòng, hãy nộp “Đơn xin vào nhà” cho phòng giao dịch bất động sản.

Khi có sự đồng ý của chủ cho thuê, hãy chuẩn bị cho hợp đồng. Hãy xác nhận với người phụ trách hợp đồng để chuẩn bị những giấy tờ cần phải mang đến khi ký hợp đồng (ví dụ như thẻ công dân, thẻ lưu trú, hộ chiếu, giấy chứng minh thu nhập, giấy chứng nhận đang học, v.v...). Ngoài ra, khi ký hợp đồng, cần phải có tiền thuê phòng cho tháng đầu tiên, tiền công ích (tiền quản lý), tiền đặt cọc, tiền lễ, tiền phải trả cho phòng giao dịch bất động sản hay tiền bảo hiểm thương tổn (xem bên dưới), v.v.... Hãy xác nhận rõ ràng với người phụ trách hợp đồng xem cần chuẩn bị bao nhiêu tiền khi ký hợp đồng.

Trong hợp đồng thuê phòng, thông thường sẽ phải nhờ người thân hoặc bạn bè làm “Người bảo lãnh liên đới”. Khi không thể tự tìm, trường hợp bạn là học sinh thì hãy thử nói chuyện với nhà trường. Nếu nhà trường sử dụng chế độ bảo lãnh tổng hợp về nhà ở của du học sinh (xem trang p16) của Tổ chức công ích tài chính Hiệp hội hỗ trợ giáo dục quốc tế Nhật Bản, nhà trường có thể sẽ nhận làm người bảo lãnh liên đới cho bạn. Ngoài ra, gần đây, không phải là “Người bảo lãnh liên đới” nữa, việc sử dụng “Chế độ bảo lãnh thuê nhà bằng nợ” cũng đang tăng lên.

Về bảo hiểm thương tổn

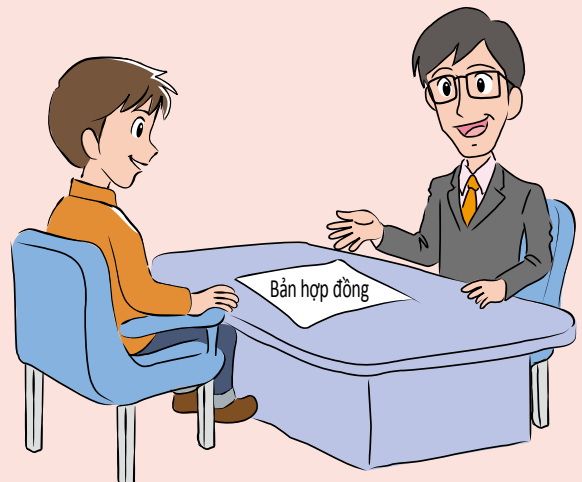
Để đề phòng cho trường hợp chẳng may xảy ra hỏa hoạn hay rò rỉ nước, trong thời gian đang thuê phòng cần thiết phải tham gia bảo hiểm thương tổn. Khi để xảy ra hỏa hoạn hay rò rỉ nước, sẽ cần rất nhiều tiền để bồi thường thiệt hại cho chủ cho thuê hoặc những người sống trong nhà. Nếu tham gia bảo hiểm, có thể nhận được tiền bảo hiểm. Có nhiều loại bảo hiểm, do vậy hãy xác nhận kỹ nội dung bảo hiểm để tham gia.

Ký hợp đồng

Khi ký hợp đồng, tại phòng giao dịch bất động sản sẽ có phần giải thích các hạng mục quan trọng từ người phụ trách hợp đồng, do vậy hãy cùng với bạn bè biết tiếng Nhật xác nhận những điều chưa hiểu.

Hợp đồng được làm thành 2 bản. Hãy xác nhận kỹ nội dung, nếu không còn điểm nào chưa hiểu thì ký vào bản hợp đồng. Người có con dấu thì đóng cả dấu vào bản hợp đồng.

Thêm vào đó, hãy xác nhận người phụ trách quản lý nhà mà sẽ trở thành người liên lạc với bạn khi có khó khăn sau khi chuyển vào (có trường hợp là người khác với phòng giao dịch bất động sản phụ trách hợp đồng).



Kiểm tra bên trong phòng khi chuyển vào

Sau khi ký hợp đồng, trước khi đưa đồ đạc vào trong phòng hãy xác nhận tình trạng bên trong phòng với người phụ trách quản lý. Việc kiểm tra một cách kỹ càng vết hư, vết bẩn ở trên tường, trên sàn nhà hay thiết bị có trong phòng có hoạt động tốt hay không là điều rất quan trọng.

☉ Đăng ký điện, ga, nước máy

Có trường hợp cần phải đăng ký trước khi chuyển vào. Hãy xác nhận với người phụ trách quản lý địa chỉ liên hệ của công ty điện lực, công ty ga, cục cấp nước tại khu vực bạn đang sinh sống.

Để mở van khóa ga cần phải có mặt của bản thân người sử dụng. Hãy liên lạc trước với công ty ga để nhờ mở hộ van khóa ga vào ngày chuyển vào. Đồng thời, nhờ họ lắp đặt các dụng cụ sử dụng ga sẽ an toàn hơn.

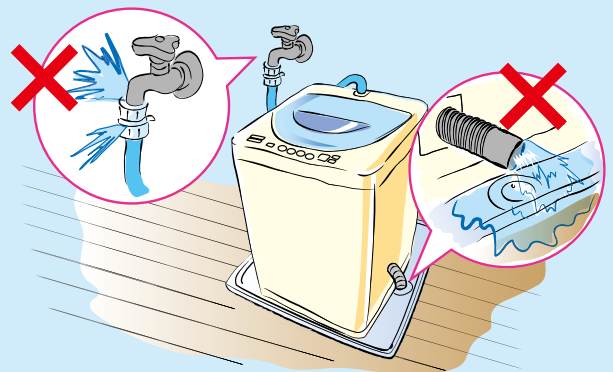
☉ Kiểm tra môi trường thông tin, kết nối internet và điện thoại

Môi trường thông tin sẽ khác nhau tùy thuộc vào phòng ở, do vậy hãy xác nhận với người phụ trách quản lý. Hãy lưu ý rằng tùy thuộc vào việc có hay không đường dây điện thoại, dây cáp quang, chủng loại của đường dây và các công ty điện thoại khác nhau mà phương pháp kết nối điện thoại và internet cũng sẽ khác nhau.

☉ Lắp đặt máy giặt

Máy giặt có trọng lượng tương đối lớn và xả nước thông qua ống. Do vậy nếu xảy ra rò rỉ nước thì trở lên rất phiền phức. Khi tự mình lắp đặt hãy lắp đúng miệng của vòi nước cũng như rãnh xả nước.

Hãy lắp đặt đúng vào vị trí đã quyết định trước.



☉ Bưu phẩm

Hãy dán tấm thẻ đã viết tên lên chỗ nhận bưu phẩm của từng phòng riêng biệt có ở cửa hay lối ra vào trong phòng của bạn.

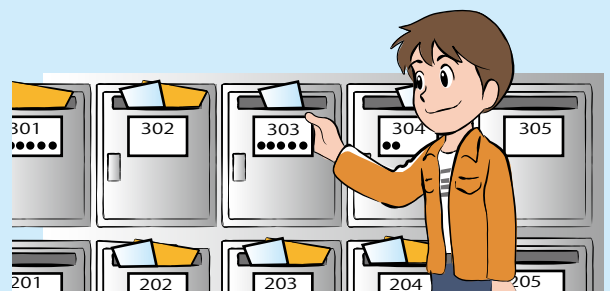
☉ Cấm đi giày dép

Cởi giày ở lối ra vào rồi đi vào trong nhà.

☉ Trang bị đồ dùng cần thiết trong sinh hoạt

Về nguyên tắc, sẽ không có sẵn những thứ như đồ gia dụng hay rèm, v.v....

Hãy tự mình chuẩn bị những thứ cần thiết cho sinh hoạt như đồ gia dụng, đồ điện, đồ ngủ, đồ dùng trong bếp, đồ dùng trong nhà tắm, nhà vệ sinh, v.v....



4

Quy tắc trong khi đang sống trong phòng

Điểm cần lưu ý khi đang sống trong phòng

Trong khi đang sống trong phòng, cần phải đặc biệt chú ý những điều như sau đây. Hãy xác nhận nội dung ghi trong bản hợp đồng và hỏi trước người phụ trách quản lý những điều chưa hiểu.

① Chi trả tiền thuê phòng, tiền công ích (tiền quản lý)

Hãy trả tiền thuê phòng và tiền công ích bằng khoản tiền đã được quy định trong hợp đồng, bằng phương pháp đã được quy định (ví dụ như phương pháp chuyển khoản vào tài khoản của ngân hàng được chỉ định, phương pháp trả trực tiếp cho chủ cho thuê, v.v...) trong thời hạn đã được quy định. Nếu việc chi trả tiền thuê phòng chậm trễ, sẽ có sự đốc thúc từ người phụ trách quản lý và có thể có cả việc hợp đồng bị hủy.

② Tuân thủ quy tắc khi sử dụng phòng

Đối với phòng đang thuê và phương pháp sử dụng những thiết bị được trang bị sẵn, sẽ có quy tắc sử dụng được quy định trước. Khi không tuân thủ những quy tắc đó và làm hỏng thiết bị thì sẽ phải trả khoản phí dùng để tu sửa. Thêm vào đó, có thể có việc hợp đồng bị hủy. Hãy xác nhận những quy tắc ghi trong bản bản hợp đồng hay bản hướng dẫn khi sống trong phòng.

③ Tuân thủ quy tắc trong sinh hoạt

Hãy chú ý đến âm thanh, mùi sinh ra do sự khác nhau về thói quen sinh hoạt, v.v... để không làm phiền đến người xung quanh. Ngoài ra, cũng có quy định riêng về việc phân loại rác, nơi đổ rác hay nơi để xe đạp. Hãy xác nhận lại quy tắc ghi trong bản hợp đồng hay bản hướng dẫn khi sống trong phòng và chú ý để không xảy ra rắc rối với những người xung quanh.

• Chú ý về tiếng ồn trong sinh hoạt

Tiếng ồn trong sinh hoạt sẽ trở thành nguyên nhân gây ra rắc rối. Trong khoảng thời gian từ 10 giờ tối cho đến khoảng 8 giờ sáng, hãy đặc biệt chú ý không để phát ra âm thanh lớn.



• Cách đổ rác

Cách đổ rác được quyết định tùy thuộc vào khu vực (thành phố, quận, huyện, v.v...) bạn đang sống. Ngày thu rác, thời gian thu, phương pháp thu được quyết định cho từng loại rác. Do vậy nhất định phải xác nhận khi chuyển vào sống.

Nếu không tuân thủ quy định đổ rác thì rác sẽ không được thu. Trong nhiều trường hợp sẽ dẫn đến rắc rối.



• Bếp

Khi chế biến đồ ăn, hãy chú ý bật quạt thông khí để không bị tồn lại mùi trong phòng. Đặc biệt, đồ ăn có dầu sẽ làm dầu bắn bám lên bồn rửa và tường nên cần chú ý.

Không được xả trực tiếp dầu ăn và rác tươi vào bồn rửa, rãnh xả nước. Việc này sẽ làm cho rãnh xả nước bị tắc, nước không chảy được và gây ra rò rỉ nước, mùi hôi thối.

• Phòng tắm (vòi hoa sen), nhà vệ sinh

Phòng tắm là nơi nấm mốc dễ phát triển. Do vậy hãy thông khí và dọn dẹp cẩn thận.

Nhà vệ sinh cũng nên thường xuyên dọn dẹp và sử dụng một cách sạch sẽ. Thêm vào đó, không được xả những thứ ngoài giấy vệ sinh. Nếu xả, sẽ làm cho rãnh xả nước bị tắc, nước không chảy được và tràn ra từ bồn cầu gây ra rò rỉ nước, mùi hôi thối.



• Hành lang, cầu thang (khu vực dùng chung)

Hành lang và cầu thang bên ngoài phòng đang thuê là **khu vực dùng chung** để mọi người sử dụng. Trong trường hợp khẩn cấp như: xảy ra động đất, hỏa hoạn, v.v...thì đây sẽ trở thành đường để sơ tán nên không được để đồ đạc cá nhân, rác.

Ngoài ra, hãy chào hỏi khi đi ngang qua người sống cùng nhà ở những nơi như hành lang, v.v....



• Ban công

Ban công được sử dụng như chỗ để thoát hiểm hay sơ tán trong trường hợp khẩn cấp. Không được để đồ vật ở phía trước tấm bảng ngăn cách với ban công bên cạnh.



• Hút thuốc

Ngoại trừ phòng không được hút thuốc, còn lại có thể hút thuốc. Tuy nhiên, nếu tàn thuốc lá khi bám vào tường, trần nhà trở thành vết bẩn thì có thể sẽ bị yêu cầu chi phí riêng để làm sạch nên cần phải chú ý.

Ngoài ra, tại khu vực dùng chung (hành lang, cầu thang, v.v...) thì không được hút thuốc. Thêm nữa, phải thật chú ý đến việc dọn sạch lửa sau khi hút thuốc.

• Bãi để xe ô tô, bãi để xe đạp, xe máy

Xe ô tô thì bắt buộc cần phải thuê bãi để xe. Không được để xe trên đường. Bãi để xe trong nhiều trường hợp sẽ mất phí. Ngay cả khi bãi trống cũng không được để xe ở ngoài bãi để xe mà mình đã thuê.

Ngoài ra, xe máy hay xe đạp thì sắp xếp cẩn thận và đặt vào những chỗ đã được quy định trước như bãi để xe đạp, xe máy, v.v....

④ Không được tự ý sống cùng bạn bè, v.v...

Trong phòng đang thuê, không được tự ý sống cùng bạn bè. Có trường hợp quy định là “cấm chỉ” trong hợp đồng. Trước hết hãy nói chuyện với người phụ trách quản lý.

⑤ Về thú cưng

Tùy theo chủng loại của động vật, bạn có thể được nuôi hay không được nuôi. Tuy nhiên việc nuôi thú cưng về nguyên tắc bị nghiêm cấm. Do vậy hãy xác nhận kỹ với người phụ trách quản lý. Ngay cả trong trường hợp có thể nuôi, cần phải chú ý vì có nhiều quy định về chủng loại động vật, độ lớn, quy định khi dắt đi vào những khu vực dùng chung.

⑥ Xử lý khi xảy ra rắc rối với người xung quanh

Khi gặp rắc rối, ví dụ như âm thanh của phòng xung quanh ồn ào, v.v... hãy nói chuyện với người phụ trách quản lý. Thêm nữa, khi xảy ra rắc rối, không được nói chuyện trực tiếp với người đó mà hãy liên lạc với người phụ trách quản lý và nhờ xử lý hộ.

⑦ Thủ tục khi vắng mặt dài ngày tại phòng

Khi vắng mặt dài ngày, ví dụ như là khi về nước tạm thời, hãy liên lạc trước với người phụ trách quản lý. Nếu vắng mặt mà không liên lạc, khi có chuyện gì xảy ra sẽ trở thành vấn đề lớn.

⑧ Khi muốn chuyển nhà trong thời hạn hợp đồng

Khi muốn kết thúc hợp đồng thuê phòng đang ở hiện tại để chuyển nhà, hãy liên lạc trước với người phụ trách quản lý (thông thường là “trước 1 tháng”) để làm thủ tục.

5

Khi hết hợp đồng

Điểm cần lưu ý khi hết hợp đồng

Khi hợp đồng thuê phòng kết thúc, điều cần đặc biệt chú ý là những điểm như sau đây.

Xác nhận lại nội dung ghi trong bản hợp đồng, nếu có điều gì không hiểu hãy hỏi người phụ trách quản lý trước.

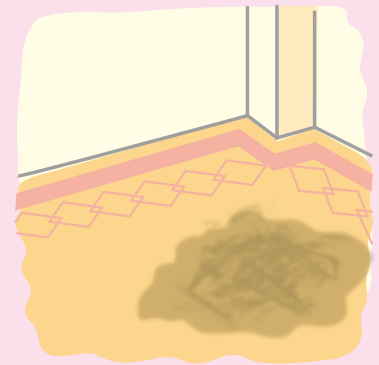
Ngoài ra, sau khi quyết định xong thời kỳ ra khỏi phòng, nhất định phải liên lạc với người phụ trách quản lý.

① Khi chuyển ra và trả lại phòng (Kiểm tra bên trong phòng và khôi phục lại trạng thái ban đầu)

Không được để lại trong phòng những đồ mà mình đã mua như đồ gia dụng, đồ điện, v.v... Phải chuyển đến nơi ở mới hoặc phải vứt bỏ.

Khi chuyển ra và trả lại phòng, hãy cùng với người phụ trách quản lý xác nhận tình trạng của phòng. Hãy kiểm tra vết hư, vết bẩn và thông báo về nguyên nhân của nó.

Ngoài ra, khi chuyển ra và trả lại phòng phải **khôi phục lại trạng thái ban đầu**. Việc khôi phục lại trạng thái ban đầu sẽ do chủ cho thuê tiến hành và bạn sẽ là người trả khoản phí đó. Thông thường thì sẽ được khấu trừ từ tiền đặt cọc, khi tiền đặt cọc không đủ thì sẽ trả khoản phí thiếu đó. Nếu có điều gì không hiểu liên quan đến việc khôi phục lại trạng thái ban đầu, hãy xác nhận với người phụ trách quản lý.



② Khi gia hạn hợp đồng

Khi muốn sống tiếp trong phòng ngay cả khi đã hết thời hạn hợp đồng, hãy **gia hạn** hợp đồng. Thông thường thì sẽ có thông báo về việc gia hạn từ người phụ trách quản lý, do vậy hãy xác nhận những thủ tục khi đó. Ngoài ra, nếu trong hợp đồng quy định việc phải trả tiền khi gia hạn (cái này gọi là “Tiền gia hạn”) thì cũng phải trả tiền đó.

Thêm nữa, trong hợp đồng thuê phòng có thể có trường hợp là “**Hợp đồng thuê phòng có kì hạn**” mà không thể gia hạn được. Trong hợp đồng thuê phòng có kì hạn, khi muốn tiếp tục sống ở đó thì cần phải ký lại hợp đồng.

③ Ắt hợp đồng điện, ga, nước máy

Cho đến 1 tuần trước khi chuyển nhà hãy liên lạc về việc cắt hợp đồng với công ty điện lực, công ty ga, cục cấp nước tại nơi đang ở và thanh toán tiền sử dụng cho đến ngày đó.

④ Thủ tục điện thoại, mạng internet

Nếu là điện thoại thì liên lạc tới công ty điện thoại, mạng internet thì liên lạc tới nhà cung cấp dịch vụ về việc di chuyển chỗ ở.

⑤ Chuyển ra, trả lại phòng và chìa khóa

Trả lại chìa khóa khi chuyển ra và trả lại phòng.

6

Chuẩn bị cho trường hợp khẩn cấp, tai họa:

Động đất

① Thu thập bản đồ phòng tai họa, đường đi sơ tán:

- Thu thập tạp chí thông tin, bản đồ phòng tai họa được làm bởi các đoàn thể tự quản tại nơi mà bạn đang sống; nắm chắc những nơi sơ tán ưu tiên hàng đầu ở gần nơi sinh sống.
- Nhiều trường hợp bản đồ đường để đi đến nơi sơ tán (đường đi sơ tán) được làm bởi các đoàn thể tự quản. Do vậy việc thu thập sẵn từ trước cũng rất quan trọng.

② Chuẩn bị sẵn cho những tình huống khẩn cấp

- Cho những đồ cần thiết vào ba lô mà có thể mang được bằng cả 2 tay, chuẩn bị sẵn để lúc nào cũng có thể mang theo được.

Ví dụ những đồ cần đi trong trường hợp khẩn cấp:

[Túi mang theo dùng trong trường hợp khẩn cấp thì ước chừng khoảng dưới 15kg với nam giới và dưới 10kg với nữ giới]



- Nước uống
- Đồ ăn khẩn cấp
- Đồ vật có giá trị (sổ ngân hàng, con dấu, tiền mặt, thẻ bảo hiểm sức khỏe, hộ chiếu, thẻ lưu trú, v.v...)
- Đồ dùng cho cấp cứu, thuốc mang bên người
- Mũ bảo hiểm, mũ trùm phòng tai họa
- Khẩu trang
- Gang tay
- Đèn pin
- Quần áo, đồ lót
- Chăn, khăn
- Đồ chống mưa (kiềm cả đồ chống lạnh)
- Đai cầm tay, pin dự phòng
- Cục sạc điện thoại di động
- Miếng dán làm ấm cơ thể dùng 1 lần
- Diêm, bật lửa
- Giấy lau, khăn ướt
- Đồ vệ sinh cá nhân
- Nhà vệ sinh di động
- Địa chỉ liên lạc của gia đình, họ hàng, bạn bè, v.v...

③ Khi động đất đến

Khi cảm thấy rung chấn lớn nếu vội vàng chạy ra ngoài sẽ nguy hiểm. Hãy xem tình hình và phán đoán.

Đầu tiên là đảm bảo an toàn của bản thân. Ẩn mình xuống dưới những vật chắc chắn như là bàn để bảo vệ phần đầu từ những vật rơi xuống. Khi rung chấn giảm đi, hãy kiểm tra nguồn lửa.

Kiểm tra thông tin về tai họa bằng tivi, đài hay thông qua internet và hành động một cách bình tĩnh là điều rất quan trọng.



④ Xác nhận an toàn và thu thập thông tin khi xảy ra tai họa

Khi xảy ra tai họa, việc đường truyền bị hỗn loạn, điện thoại không thể kết nối được dự đoán sẽ xảy ra. Hãy kiểm tra lại những phương pháp xác nhận an toàn từ trong cuộc sống hàng ngày.

• Quay số chuyển lời nhắn dùm trong tai họa

Khi gọi điện thoại vào số máy 171, có thể thu âm được lời nhắn, những người biết số điện thoại của bạn như người trong gia đình, v.v... có thể phát lại những lời nhắn đó (chỉ ở trong nước).

• Bảng tin chuyển lời nhắn dùm khi tai họa

Sử dụng internet từ điện thoại di động hoặc PHS để đăng kí thông tin bằng chữ, những người biết số điện thoại của bạn như người trong gia đình, v.v... có thể xem những thông tin đó.

• Khác

Khi xảy ra tai họa, các dịch vụ mạng xã hội (SNS) được sử dụng rộng rãi như là phương tiện truyền tải thông tin. Thêm vào đó, việc xem tivi bằng chức năng 1seg của điện thoại thông minh, điện thoại di động cũng có khả năng thu thập thông tin. Hãy xác nhận trước những thứ có thể thu thập thông tin trong phạm vi cuộc sống của bạn.



Hỏa hoạn

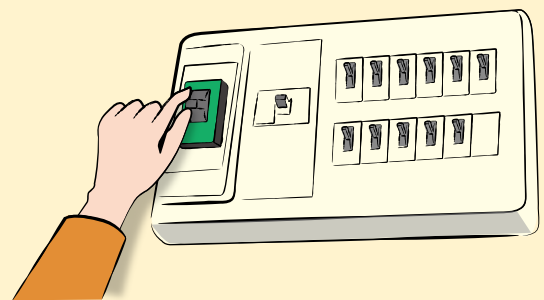
Ngay lập tức phủ chăn hoặc khăn đã được làm ướt đủ bằng nước, khi làm vậy mà lửa vẫn chưa tắt thì thông báo đến trạm cứu hỏa (số điện thoại: 119) và nhanh chóng sơ tán. Khi sơ tán, hãy thông báo về hỏa hoạn cho những người dân sống xung quanh bằng giọng lớn.

Ngoài ra, nếu đóng cửa ra vào và cửa sổ sẽ ngăn chặn được việc gia tăng của thiệt hại.



Mất điện

Trong trường hợp bị mất điện, hãy xác định xem mất cả những nhà xung quanh hay chỉ có phòng của mình. Trường hợp chỉ mất trong phòng của mình, hãy kiểm tra xem cầu dao hay thiết bị ngắt mạch khi bị rò rỉ điện có bị cắt hay không. Trường hợp bị cắt, hãy rút phích cắm của những dụng cụ điện đang sử dụng ra rồi bật lại. Nếu lại bị cắt thì có khả năng bị rò rỉ điện, hãy liên lạc đến người phụ trách quản lý.



Rò rỉ ga

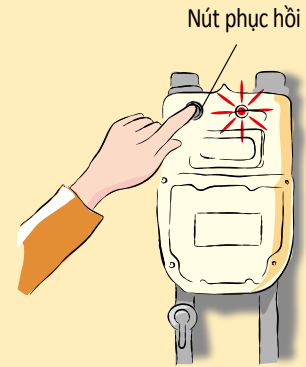
Khi cảm thấy có mùi hôi của ga hãy mở cửa và cửa sổ ra để thông khí, đóng van khóa của công tơ ga lại. Để ngăn chặn cháy nổ, không được sử dụng lửa, không được bật quạt thông khí cũng như thiết bị chiếu sáng. Hãy liên lạc đến công ty ga.

Hàng ngày, hãy kiểm tra tình trạng đóng mở của van khóa ga và tình trạng xuống cấp của ống cao su. Nếu có điều bất thường ở đồ sử dụng ga hãy ngay lập tức liên lạc đến công ty ga.

Khi ga bị ngừng

Tuy không phải là rò rỉ ga, nhưng có trường hợp do rung chấn mạnh của động đất, v.v... thiết bị dùng ga không thể bật lên (sử dụng) được.

Trong nhiều trường hợp có thể phục hồi bằng cách ấn vào nút phục hồi của công tơ ga có ở trong hộp công tơ ở bên ngoài phòng hoặc bên cạnh lối ra vào, khu vực hành lang dùng chung.



Rò rỉ nước

Ngay lập tức đóng nước lại, lau chỗ nước đã rò rỉ ra. Trường hợp nước thấm xuống phía dưới sàn, ngay lập tức liên lạc với người sống ở tầng dưới. Thông thường phần nhiều nguyên nhân của rò rỉ nước là do sự cố xả nước ở máy giặt hay do sự xâm nhập của nước mưa khi quên đóng cửa sổ, v.v... Hãy kiểm tra hàng ngày xem nước xả từ máy giặt có chảy tốt hay không.

Vỡ đường ống nước do đóng băng

Ở vùng đất lạnh, vào mùa đông đường ống nước có thể bị vỡ do đóng băng. Hãy nói chuyện trước với người phụ trách quản lý về cách phòng chống.

Mất chìa khóa

Việc mất chìa khóa có thể là nỗi lo dẫn đến thiệt hại vì trộm cắp.

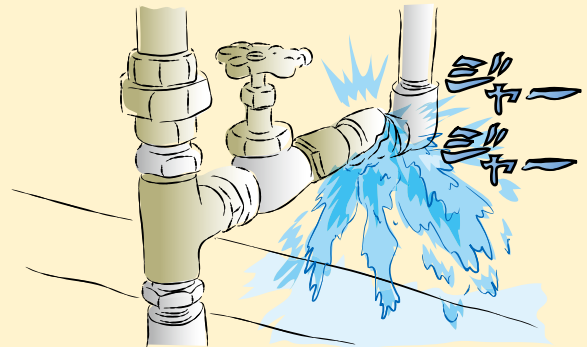
Khi đánh mất chìa khóa, ngay lập tức liên lạc và nói chuyện với người phụ trách quản lý. Tùy vào tình huống việc xử lý sẽ khác nhau. Tuy nhiên nếu đang trong thời gian làm việc, có thể mượn hoặc thay chìa khóa.

Mất trộm

Khi gặp phải thiệt hại vì trộm vào nhà, ngay lập tức thông báo cho cảnh sát (số điện thoại: 110). Khi số ngân hàng hay thẻ ngân hàng bị lấy mất, ngay lập tức liên lạc đến cơ quan tài chính và làm thủ tục khóa thẻ (ngừng sử dụng).


Việc đảm bảo khóa chắc cửa là rất quan trọng. Ngay cả khi ra ngoài ít phút cũng nhất định phải khóa cửa lại.

Nước chảy ào ào



● Giải thích từ ngữ chuyên dụng cho bất động sản

① Phòng giao dịch bất động sản (fudosan-ten)

Là phòng kinh doanh được chứng nhận về nghiệp vụ chăm sóc khách hàng liên quan đến hợp đồng thuê nhà, v.v... bởi những người có chuyên môn về bất động sản như nhà cửa, v.v... Tên gọi chính thức là “Doanh nghiệp kinh doanh nhà đất”. Những phòng giao dịch bất động sản có gắn biểu tượng chim bồ câu  là thành viên của hiệp hội nhà ở và bảo hiểm nhà ở (khoảng 80% các cửa hàng bất động sản gia nhập).

② Tiền thuê phòng (yachin)

Là khoản tiền hàng tháng trả cho người chủ cho thuê để thuê phòng. Tại Nhật Bản, thông thường tiền thuê phòng được trả trước mỗi tháng.

③ Tiền công ích (kyoeki-hi), tiền quản lý (kanri-hi)

Là khoản tiền ngoài tiền thuê phòng, dùng cho việc duy trì, quản lý khu vực sử dụng chung với những người thuê khác như lối ra vào, cầu thang hay hành lang của tòa nhà, v.v... Thông thường, sẽ trả hàng tháng cùng với tiền thuê phòng.

④ Tiền đặt cọc (shiki-kin)

Là khoản tiền đặt cọc cho chủ cho thuê để phòng khi người thuê không thể chi trả được tiền thuê phòng. Tiền đặt cọc sẽ được trả lại khi hết hợp đồng. Tuy nhiên khi người thuê không chi trả tiền thuê phòng, số tiền đó sẽ bị khấu trừ. Ngoài ra, cũng có trường hợp trong hợp đồng có quy định trước là sẽ khấu trừ một khoản nhất định rồi mới trả lại (khấu trừ từ tiền đặt cọc).

⑤ Tiền lễ (rei-kin)

Là khoản tiền ngoài tiền đặt cọc trả cho người chủ cho thuê khi ký hợp đồng, tùy thuộc vào quy định của bản hợp đồng. Khoản tiền này khác với tiền đặt cọc, khi hết hợp đồng cũng không được trả lại.

⑥ Người bảo lãnh liên đới (rentai-hosyonin)

Là người sẽ thay thế chi trả cho người chủ cho thuê khi người thuê không trả tiền thuê phòng. Khi người bảo lãnh liên đới chi trả tiền thuê phòng, v.v..., người thuê phải chi trả cho người bảo lãnh liên đới. Nếu người thuê không chi trả sẽ gây phiền phức cho người bảo lãnh liên đới.

⑦ Chế độ bảo lãnh thuê nhà bằng nợ (yachin-saimu-hosyo-seido)

Là chế độ mà công ty chuyên trách sẽ thay thế để chi trả cho người chủ cho thuê khi người thuê không chi trả tiền thuê phòng. Khi ký hợp đồng thuê nhà, công ty tiến hành chế độ bảo lãnh tiền thuê phòng bằng nợ cũng ký hợp đồng để bảo lãnh và phải chi trả tiền bảo lãnh. Khi công ty đó chi trả tiền thuê phòng nộp chậm, người thuê phải chi trả cho công ty đó.

⑧ Giải thích các hạng mục quan trọng (zyuyo-jiko-setsume)

Là việc người có chuyên môn về hợp đồng bất động sản (tên gọi chính thức là “Nhân viên kinh doanh nhà đất”) sẽ trao giấy tờ và giải thích về tình trạng của phòng ở, điều kiện của hợp đồng, v.v... đối với người thuê.

⑨ Bản hướng dẫn khi sống trong nhà (nyukyo-no-shiori)

Là giấy tờ mà phòng đang thuê, phương pháp sử dụng các thiết bị được ghi lại. Khi ký hợp đồng, ngoài bản hợp đồng, nó có thể sẽ được trao cho từ người phụ trách quản lý.

⑩ Khu vực dùng chung (kyoyo-bubun)

Là lối ra vào, hành lang, cầu thang, thang máy, v.v... mà những người đang sống sử dụng.

⑪ Khôi phục lại trạng thái ban đầu (genzyo-kaifuku)

Là việc sửa chữa tuân theo quy định của hợp đồng như làm sạch những vết bẩn, vết hư, v.v... gây ra do cố ý hay vô ý, khi hợp đồng kết thúc và ra khỏi nhà.

⑫ Gia hạn (koshin)

Là việc khi thời hạn hợp đồng kết thúc, sẽ không ký lại hợp đồng mà sẽ tiếp tục hợp đồng thuê nhà như cũ tuân theo những thủ tục đã được quy định.

⑬ Hợp đồng thuê phòng có kì hạn (teiki-syakuya-keiyaku)

Là hợp đồng mà chắc chắn sẽ kết thúc khi kì hạn của hợp đồng kết thúc. Khi người thuê muốn tiếp tục thuê phòng thì cần phải ký hợp đồng lại.

● Thông tin hữu ích

① **Tổ chức tài chính thông thường Hiệp hội quốc tế hóa đoàn thể tự quản** <http://www.clair.or.jp/tagengo/>

[Trang chủ thông tin đời sống đa ngôn ngữ]

Trang web cung cấp những thông tin cần thiết khi thuê phòng bằng các ngôn ngữ như Tiếng Nhật, Tiếng Anh, Tiếng Đức, Tiếng Trung, Tiếng Hàn · Triều Tiên, Tiếng Pháp, Tiếng Tây Ban Nha, Tiếng Bồ Đào Nha, Tiếng Tagalog (một trong 2 ngôn ngữ chính được dùng tại Phi-líp-pin), Tiếng Việt, Tiếng In-đô-nê-xi-a, Tiếng Thái, Tiếng Nga, Tiếng Nhật dễ hiểu.

② **Tổ chức tài chính công ích Hiệp hội hỗ trợ giáo dục quốc tế Nhật Bản** <http://www.jees.or.jp/crifs/index.htm>

[Bổ trợ tổng hợp về nhà ở cho du học sinh]

Là chế độ hỗ trợ trường học và du học sinh trong trường hợp người bảo lãnh liên đới là trường học.

Điện thoại: 03-5454-5275

Sổ tay tiện lợi trong cuộc sống của bạn:

● Địa chỉ liên lạc khẩn cấp

Tên nơi liên lạc		Số điện thoại
Đơn vị quản lý (người phụ trách quản lý)		
Nước máy		
Ga		
Điện		
Ủy ban		
Bệnh viện		
Ngân hàng		

● Địa chỉ liên lạc của gia đình, họ hàng, bạn bè, v.v...

Họ tên	Nơi làm việc, trường học	Số điện thoại

● Khu vực sơ tán rộng lớn của địa phương

部屋を借りる人のためのガイドブック

2015年11月発刊

監 修 田邊 信之 公立大学法人宮城大学 教授 (監修責任者)
齊藤 広子 横浜市立大学 国際総合科学部 教授
佐藤 貴美 佐藤貴美法律事務所 弁護士
川村 光代 独立行政法人日本学生支援機構 大阪日本語教育センター教員

発 行 者 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
National Federation of Real Estate Transaction Associations

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
National Association for Real Estate Transaction Guaranty

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号 全宅連会館


T E L (03)5821-8111(代)・F A X (03)5821-8101

公式サイト <http://www.zentaku.or.jp/>

©不許複製

インターネット掲載不可



REAL PARTNER
 **宅建協会**
人と住まいをつなぎます。

ハトマークは全宅連系47都道府県協会会員のシンボルマークです。
2羽の鳩は、消費者のみなさまと会員会社の“信頼と繁栄”を意味しています。
使用されている3色は、赤が“太陽”、緑が“大地”、そして白が不動産取引の“公正”を表しています。

不動産会社 **10** 万社 が加盟

日本最大級の不動産ネットワークだから
安心して物件探しができる！



 **ハトマークサイト** 不動産賃貸・売買サイト

🔍 **ハトマークサイトで物件を探す**

<http://www.hatomarksite.com>

