

**V01**

## **Sách hướng dẫn tìm nhà**



# **Bản tiếng Việt**

## Mở đầu

---

Tổ chức công ích - Hiệp hội quản lý nhà cho thuê tại Nhật là hiệp hội xúc tiến cũng như đảm bảo việc người nước ngoài thuê nhà từ người dân được thuận lợi và an toàn.

Quyển hướng dẫn này có ghi đầy đủ những kiến thức cơ bản và thông tin cần thiết khi bạn tìm thuê nhà tại Nhật.

Trong giao kết hợp đồng thuê nhà của Nhật có cơ chế đặc biệt khác với ở nước bạn. Vì vậy xin hãy đọc kỹ các hướng dẫn trong quyển hướng dẫn này trước khi đi tìm thuê nhà.

Chắc chắn sẽ dễ dàng cho bạn trong việc tìm nhà, cũng như tạo mối quan hệ tốt với hàng xóm sau khi chuyển sang nhà mới.

Chúng tôi sát cánh bên bạn để tìm được căn nhà ưng ý bạn.

**Tổ chức công ích - Hiệp hội quản lý nhà cho thuê tại Nhật**

## Mục lục

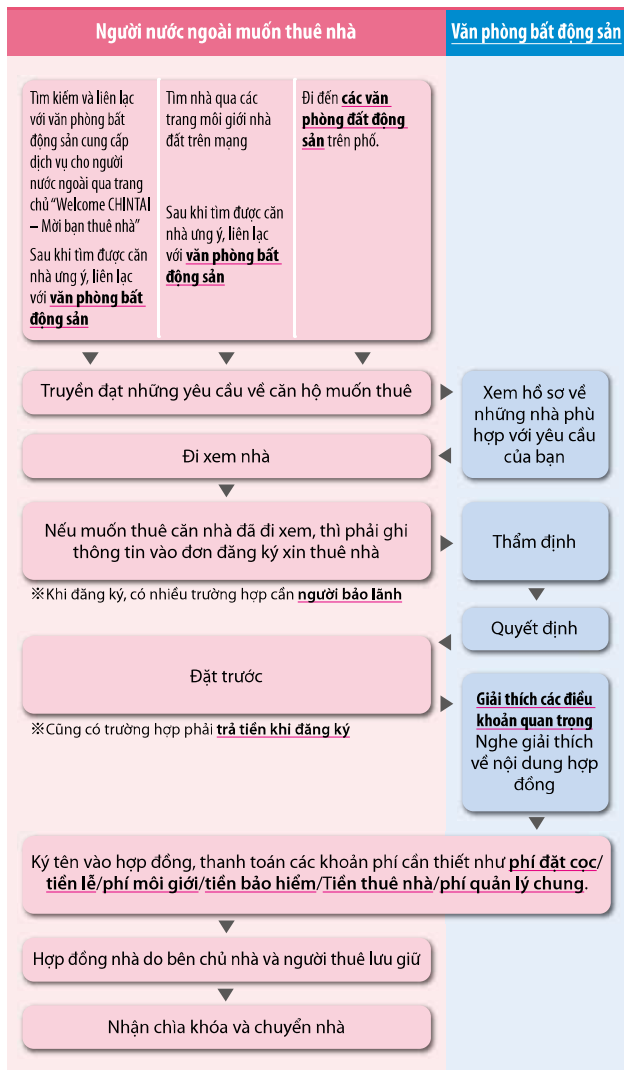
|          |                                                                         |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>Từ khi tìm nhà tới lúc dọn vào ở</b>                                 | <b>V04</b> |
|          | <b>1</b> Trình tự thủ tục và hợp đồng khi thuê nhà                      | <b>V04</b> |
|          | <b>2</b> Chi phí và giấy tờ cần thiết khi kí hợp đồng                   | <b>V08</b> |
|          | <b>3</b> Thủ tục chuyển đến ở                                           | <b>V09</b> |
|          | <b>4</b> Những quy định về cách sinh hoạt sau khi chuyển đến ở          | <b>V10</b> |
|          | <b>5</b> Thủ tục khi chuyển nhà (chuyển đi chỗ khác)                    | <b>V13</b> |
|          | <b>6</b> Cách xem các loại nhà cho thuê và sơ đồ nhà                    | <b>V14</b> |
|          | <b>7</b> Các từ ngữ dùng trong bất động sản nên biết trước khi thuê nhà | <b>V18</b> |
| <b>2</b> | <b>Giấy kiểm tra các điều kiện mong muốn</b>                            | <b>V21</b> |

※Hãy đọc giải thích của những từ ngữ in đậm và có gạch chân ở trang V18 phần “**7** 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



## 1 Cách tìm nhà ở

- Có trang chủ với tên “Welcome CHINTAI – Mời bạn thuê nhà”. Trên trang có đăng thông tin của **các văn phòng bất động sản** giới thiệu, môi giới nhà cho người nước ngoài. Bạn hãy sử dụng thử.

“Welcome CHINTAI – Mời bạn thuê nhà” đăng thông tin bằng tiếng Nhật, tiếng Anh, tiếng Trung Quốc, tiếng Hàn Quốc.

**<http://www.welcome.jpm.jp/english/>**

- Bạn cũng có thể tìm nhà qua các trang thông tin bất động sản trên mạng.



# V06

- Trường hợp không thể tìm thấy các thông tin cần thiết như việc có cho phép người nước ngoài thuê nhà hay không.v.v... ở trên trang chủ của các trang về thuê nhà thì hãy đến **các văn phòng môi giới bất động sản** ở khu vực bạn ở, truyền đạt cho họ những điều kiện tìm nhà ở mà bạn mong muốn để họ giới thiệu nhà ở cho bạn. Tại **các văn phòng môi giới bất động sản** thường dán rất nhiều các thông tin về nhà ở phía bên ngoài cửa. Từ những thông tin đó bạn có thể biết được **chi phí thuê nhà** ở khu mình muốn ở là khoảng bao nhiêu.
- Nếu bạn là du học sinh, bạn có thể hỏi khoa quản lí sinh viên xem có thông tin nào về nhà ở không.

## 2 Trục 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.

## 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...  
➔Hãy điền vào giấy ghi điều kiện mong muốn về nhà muốn thuê ở trang J24 đến trang 25, sau đấy hãy đưa cho nhân viên **văn phòng môi giới bất động sản** nhé.

## 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...

## 5 Đi xem nhà

- Sau khi tìm được nhà phù hợp với nguyện vọng mà bạn yêu cầu, sẽ được dẫn đi xem nhà miễn phí. Sau khi xem nhà mà thấy không ưng thì có thể từ chối.

- Thực tế thì giữa bản phác thảo sơ đồ nhà và tình trạng hiện tại có thể khác nhau vì vậy khi đi xem nhà bạn phải kiểm tra thật kĩ càng.
- 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. 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 khi ký kết hợp đồng thì bắt buộc phải có người bảo lãnh. Trong trường hợp không có người bảo lãnh thì cũng có thể thuê dịch vụ bảo lãnh của công ty chuyên bảo lãnh cho người thuê nhà. Về điều này hãy thử hỏi nhân viên của văn phòng môi giới bất động sản để nắm rõ thông tin.

## 7 Giải thích về những điều khoản quan trọng

- Trước khi ký hợp đồng , bạn sẽ được nhân viên văn phòng môi giới bất động sản giải thích rõ về những điều khoản quan trọng trong hợp đồng thuê nhà. Nếu chưa hiểu khoản mục nào thì hãy đặt câu hỏi đối với nhân viên để được giải đáp.



## 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.
- Từ lúc nghe giải thích về **các điều khoản trong hợp đồng** cho đến lúc ký hợp đồng phải xác nhận rõ 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 Những giấy tờ và chi phí cần thiết khi ký hợp đồng

| Hạng mục                                  | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Những giấy tờ cần thiết khi ký hợp đồng   | Thẻ ngoại kiều, Hộ chiếu, giấy chứng minh thu nhập, giấy xác nhận đang học tại trường.v.v...<br>Giấy chứng minh thu nhập và đăng ký con dấu của <b>người bảo lãnh</b>                                                                                                                                    |
| Những khoản phí cần thiết khi ký hợp đồng | <b>Tiền đặt cọc, tiền lễ, phí giới thiệu, phí bảo hiểm, tiền nhà, phí công cộng</b> ...tùy theo từng khu vực sẽ khác nhau, nhưng tổng cộng số tiền đầu vào lúc đầu mất khoảng từ 4 đến 7 tháng <b>tiền nhà</b> hàng tháng.<br>Tiền phí lúc đầu có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng. |

### 3 Thủ tục chuyển đến ở

#### 1 Nhận chìa khóa nhà

- Khi hợp đồng được ký kết thì chìa khóa nhà sẽ được giao. Chìa khóa sẽ được trả lại chủ nhà khi ra khỏi nhà vì vậy phải cất cẩn thận tránh làm mất.
- 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 sách 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.
- Không được tự đánh thêm chìa khóa khác khi không được sự cho phép của chủ nhà.

#### 2 Đăng ký điện, nước, gas

- Về việc dùng điện, hãy liên lạc với công ty điện lực để làm thủ tục.
- 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 sử dụng nước, hãy liên lạc với nơi chịu trách nhiệm về đường nước của khu vực.

#### 3 Chào hỏi hàng xóm

- Ở Nhật, sau khi chuyển tới nhà mới, việc chào hỏi những người hàng xóm xung quanh bên cạnh phòng mình, trên dưới tầng mình là một điều hiển nhiên. Giới thiệu cơ bản về bản thân mình ví dụ như tên của mình cho họ biết.
- Bên cạnh đó việc chào hỏi giúp bạn và họ có thể biết mặt lẫn nhau, rất tiện khi có một vấn đề gì đó xảy ra, vì vậy hãy chào hỏi một cách thường xuyên nhé.



## 4 Tổ dân phố, tổ tự quản

- Ở Nhật bản, thông thường thì bất cứ địa phương nào cũng có đoàn thể được gọi là «Tổ dân phố» hay «Tổ tự quản».
- Những tổ chức này sẽ luân phiên dán các thông báo từ Ủy ban nhân dân hay phòng bảo hiểm lên bảng thông báo, đồng thời cũng chịu trách nhiệm thực hiện các hoạt động tuyên truyền phòng chống tội phạm, luyện tập phòng chống thiên tai hay tổ chức lễ hội, các hoạt động giao lưu trong tổ dân phố.
- Tổ dân phố hay Tổ tự quản được duy trì từ nguồn ngân sách của người dân.

## 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, dụng cụ phát thanh, dụng cụ chơi nhạc, máy hút bụi hay máy giặt, tiếng chạy nhảy của trẻ con, tiếng đóng mở cửa hay âm thanh lúc tắm vào đêm khuya đều có thể trở thành tiếng ồn gây phiền phức cho người xung quanh, vì vậy phải đặc biệt chú ý.



## 3 Cách sử dụng nhà

- Nhật Bản là một nước có độ ẩm cao (đặc biệt là mùa hè), vì vậy hãy luôn làm thông thoáng nhà của mình. Khi có sương hay nước đọng lên cửa, hãy lau ngay, nếu để nguyên như vậy sẽ bị nấm mốc, lúc đấy trách nhiệm sẽ thuộc về người thuê nhà.
- 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.
- Ngoài số người đã ký vào hợp đồng thuê nhà thì việc cho người khác vào ở cùng hay cho người khác thuê lại đều bị coi là vi phạm hợp đồng.

# V12

## 4 Cách sử dụng 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.

## 5 Cách sử dụng phòng tắm và phòng vệ sinh

- Không được vứt tóc vào chỗ thoát nước của nhà tắm.
- Trong phòng vệ sinh, ngoài giấy vệ sinh thì không được cho bất cứ cái gì khác vào bồn vệ sinh.
- 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.

## 6 Cách sử dụng 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.
- Ban công cũng có thể là nơi thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp vì vậy cũng không được để đồ ở đây.



## 5 Thủ tục khi chuyển đi

### 1 Liên lạc chuyển chỗ ở

- Khi bạn muốn chuyển nhà, thì phải báo cho chủ nhà và **văn phòng môi giới bất động sản** về việc kết thúc hợp đồng (**thông báo kết thúc hợp đồng**) trước thời hạn đã được ký kết trong hợp đồng (thông thường là báo trước từ 1 đến 2 tháng)

### 2 Kết thúc hợp đồng với công ty Điện/Gas/Nước

- trước khi chuyển nhà 1 tuần, liên hệ cắt hợp đồng với các công ty điện/ Gas/ Nước ở khu vực đang sống.
- 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

- Về điện thoại bàn: liên hệ công ty điện thoại làm thủ tục chuyển đổi.
- Về điện thoại di động: liên hệ công ty điện thoại thông báo thay đổi địa chỉ.
- Về Internet: liên hệ công ty mạng Internet, thông báo thay đổi địa chỉ.

### 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 Đăng ký thu gom rác lớn, cống kênh

- Với các loại rác lớn (đồ gia dụng), số lượng nhiều, hãy nhanh chóng liên lạc với cơ quan hành chính tại địa phương và nơi thực hiện dọn vệ sinh để hỏi về cách xử lý.
- Nếu như ngày thu rác sau ngày chuyển nhà thì hãy bàn bạc với chủ nhà hay người quản lý để xử lý.

# V14

## 6 Vận chuyển đồ đạc

- Nên hoàn tất việc chuyển nhà vào ban ngày khi trời còn sáng. Vì việc vận chuyển đồ đạc vào ban đêm có thể gây phiền hà cho hàng xóm xung quanh.
- Khi vận chuyển tất cả hành lý ra khỏi phòng cần chú ý lau dọn phòng cho sạch sẽ. Không được để rác lại.

## 7 Trả chìa khóa, bàn giao nhà

- Khi bàn giao nhà, nhất định phải giao lại chìa khóa.
- Khôi 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).

## 8 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.

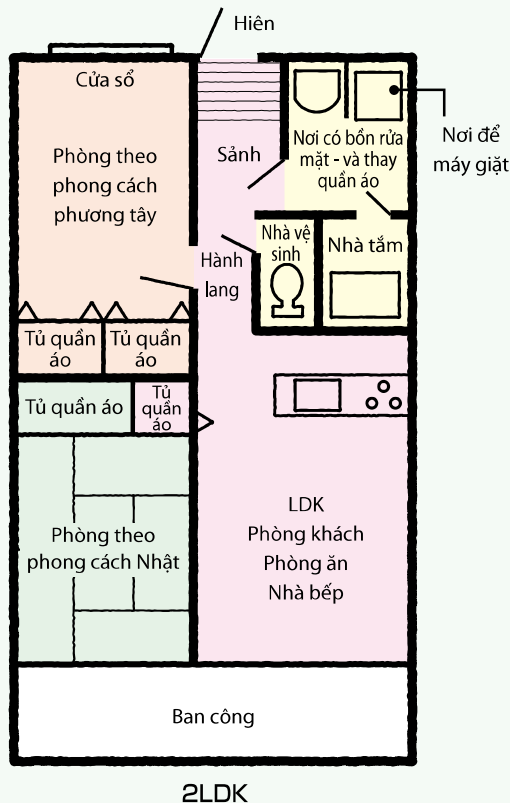
## 6 Cách đọc bản vẽ và dạng nhà

### 1 Sự khác biệt giữa khu nhà tập thể và chung cư

- Khu nhà tập thể là kiểu nhà sống tập thể làm bằng gỗ hoặc khung sắt nhẹ. Còn được gọi với tên là "Haitsu" hay "Koobo"
- Manshon là là kiểu nhà chung cư sống tập thể xây bằng bê tông cốt thép.

## 2 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

# V16

## 3 Đơn vị diện tích phòng (帖 - Jyo, 坪 - Tsubo)

- Về đơn vị thể hiện độ rộng của phòng, ngoài đơn vị ( $m^2$ ), ở Nhật còn có đơn vị “帖 - Jyo” và “坪 - Tsubo”.
- “帖 - Jyo” ý chỉ 1 tấm chiếu Tatami, có độ lớn khoảng  $180cm \times 90cm$  (Có cả những tấm chiếu có độ lớn nhỏ hơn). Dùng để chỉ độ rộng của căn phòng. Cũng có chỗ viết là “畳 - Tatami”.
- “坪 - Tsubo” dùng để chỉ chiều rộng của đất. 1坪 - Tsubo có độ lớn khoảng  $3.3m^2$ .

## 4 Sự khác biệt giữa phòng kiểu Nhật (Washitsu) và phòng kiểu Tây (Yoshitsu)

- Phòng kiểu Nhật là phòng sử dụng chiếu Tatami.
- Phòng kiểu Tây là phòng sàn ván gỗ hoặc trải thảm.

## 5 Phòng tắm của Nhật

- Thông thường, phòng tắm ở Nhật thì bồn ngâm và nơi cọ rửa thân thể là tách biệt.
- Bồn ngâm được đổ đầy nước nóng để ngâm thân thể, còn gội đầu hay cọ rửa thân thể thì làm ở ngoài. Căn tắm rửa thân thể sạch sẽ với dầu gội và xà phòng trước khi ngâm mình trong bồn.
- Nhờ đó, kể cả trường hợp nhiều người sử dụng bồn ngâm đi nữa, cũng không cần phải đổ nước nóng đó đi mà người khác cũng có thể sử dụng tiếp.



## 6 Nhà vệ sinh kiểu Nhật

- Nhà vệ sinh kiểu Nhật là dạng trệt, ngồi xổm ngồi hướng về phía có vom



## 7 Cấm mang nguyên giày dép vào trong nhà

- Nhà ở Nhật thường có một bậc được nâng lên cao hơn so với hành lang ở cửa ra vào. Cởi giày ở thềm nhà rồi sau đó bước vào trong nhà. Ở Nhật, các bạn có thể ngồi xuống trực tiếp hay trải nệm xuống nền nhà để nghỉ ngơi. Do đó, nhất định phải tháo giày dép để trước thềm nhà. Không được phép mang giày dép vào phòng.



## 8 Bãi đỗ xe

- Xe đạp cần xếp gọn gàng vào chỗ để xe quy định dành cho xe đạp. Cần tuân thủ thực hiện khi có yêu cầu dán tem chuyên dụng lên xe. Đối với trường hợp xe hơi, bắt buộc phải thuê bãi đỗ xe để đỗ (Hầu hết đều có phí). Cho dù trong khuôn viên tòa nhà có chỗ để đỗ xe hơi đi nữa nếu không phải chỗ mình đã đăng ký thuê thì không được sử dụng.

# V18

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

### [Văn phòng môi giới bất động sản]

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

### [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.

### [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 ký xem, tiền phí đăng ký đã đóng có được trả lại không.

### [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 đặt cọc]

Shikikin (tiền đặt cọc) được thu trước bởi chủ nhà để phòng các trường hợp người thuê không trả tiền nhà hay khi trả lại nhà không trả được tiền sửa chữa hư hỏng của căn phòng. Thông thường Shikikin tương đương với 2 tháng tiền nhà. Khi bàn giao trả phòng, các bên sẽ tính toán chi phí, và hoàn trả lại phần còn dư cho người thuê.

Tùy vào địa phương mà, Shikikin còn được gọi là Hoshoukin. Hoshoukin thường tương đương với 6 tháng tiền nhà.

### [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.

### [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.

### [Tiền bảo hiểm tổn thất]

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.

### [Tiền nhà]

Là số tiền cần phải trả mỗi tháng để thuê nhà, tiền nhà tháng này phải được trả vào cuối tháng trước. Trường hợp dọn đến ở hoặc chuyển đi vào ngày giữa tháng, theo nguyên tắc sẽ chỉ tính tiền theo số ngày ở thực tế.

### [Tiền quản lý chung]

Là tiền chi trả tương ứng với tiền điện và tiền vệ sinh ở các khu vực sử dụng chung ví dụ như cầu thang, hành lang. Ở Nhật, tiền quản lý chung được xem là khoản chi phí tách biệt với tiền nhà. Tiền phí quản lý chung của tháng này sẽ phải trả vào cuối tháng trước cùng với tiền nhà.

### [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.

### [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%~50% 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.

# V20

## [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.

## [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.

## [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.

## [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.

## [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.

## [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)

## Giấy ghi nguyện vọng tìm nhà

Bạn hãy khai vào trong khung in đậm của giấy ghi “Nguyện vọng tìm nhà” rồi đưa cho nhân viên mỗi giới bất động sản xem.

### Người nước ngoài

Tôi muốn tìm nhà với các nhu cầu dưới đây.

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① <u>Giá nhà</u> mong muốn                                                                                     | ¥ _____ ~ ¥ _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ② Khu vực mong muốn gần ga ( _____ )<br>Từ ga đi bộ về trong vòng ( _____ ) phút                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ③ Loại nhà                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Nhà tập thể <input type="checkbox"/> Chung cư <input type="checkbox"/> Nhà nguyên căn                                                                                                                                                                                                                                    |
| ④                                                                                                              | <input type="checkbox"/> Nhà từ tầng 2 trở lên <input type="checkbox"/> Tầng nào cũng được                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ⑤ Diện tích phòng ( _____ ) m <sup>2</sup> trở lên                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ⑥ Cấu trúc nhà                                                                                                 | <input type="checkbox"/> một phòng <input type="checkbox"/> Trên một phòng<br>Có ( _____ ) phòng riêng<br>Kiểu phân phòng <input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> DK <input type="checkbox"/> LDK<br>Kiểu phòng <input type="checkbox"/> Kiểu Nhật <input type="checkbox"/> Kiểu phương Tây <input type="checkbox"/> Không có yêu cầu |
| ⑦ Phòng vệ sinh                                                                                                | <input type="checkbox"/> Kiểu Tây <input type="checkbox"/> Kiểu Nhật                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ⑧ Bồn tắm                                                                                                      | <input type="checkbox"/> Muốn có bồn ngâm <input type="checkbox"/> Không có cũng được                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ⑨ Điều hòa                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Muốn có điều hòa <input type="checkbox"/> Không có cũng được                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ⑩ Người cùng nhà ( _____ ) người                                                                               | <input type="checkbox"/> Gia đình <input type="checkbox"/> Bạn <input type="checkbox"/> Khác                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ⑪ <u>Người bảo lãnh</u>                                                                                        | <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Muốn thuê công ty bảo lãnh <input type="checkbox"/> Không có                                                                                                                                                                                                                                 |
| ⑫ Ngày muốn chuyển đến ở từ ngày ( _____ ) tháng ( _____ )<br>※Tôi dự định ở đến tháng ( _____ ) năm ( _____ ) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ⑬ Tôi đã chuẩn bị khoảng                                                                                       | ¥ _____ tiền kí hợp đồng nhà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Người nước ngoài

Hồ sơ của tôi như sau.

### ① Công việc của bạn là gì?

- ☐ Nhân viên văn phòng ☐ Công nhân ☐ Kinh doanh  
☐ Bán hàng ☐ Học sinh ☐ Khác

### ② Hình thức tuyển dụng là gì?

- ☐ Nhân viên chính thức ☐ Nhân viên hợp đồng ☐ Nhân viên tạm thời  
☐ Bán thời gian ☐ Khác

### ③ Trình độ nói tiếng Nhật được khoảng bao nhiêu?

- ☐ Nói được ☐ Hội thoại thông thường ☐ Không nói được

### ④ Có đọc được tiếng Nhật không?

- ☐ Đọc được ☐ Đọc được Hiragana ☐ Không đọc được

## Văn phòng môi giới bất động sản

☐ Sau khi xem tờ rơi này, nếu có nhà theo đúng mong muốn của bạn thì lần sau hãy đến cùng người có thể nói tiếng Nhật.

☐ Hãy đọc kỹ lại một lần nữa.

☐ Bây giờ chưa có thông tin nhà phù hợp với yêu cầu của bạn

☐ Không có nhà phù hợp theo yêu cầu mong muốn của bạn.

Khu bạn muốn ở, với yêu cầu về độ rộng nhà như bạn nói thì **giá** khoảng ¥ \_\_\_\_\_

Hãy xem xét lại yêu cầu một lần nữa.

## Memo cá nhân

Họ và tên

---

Địa chỉ

---

 Số điện thoại ( )

---

 Số di động ( )

---

Số hộ chiếu

---

Tên công ty hoặc  
tên trường

---

Địa chỉ hiện tại

---

 Số điện thoại ( )

---

Số liên lạc khẩn cấp tại Nhật

---

Họ và tên

---

 Số điện thoại ( )

---

Số liên lạc khẩn cấp tại đất nước của bạn

---

Họ và tên

---

 Số điện thoại ( )

---

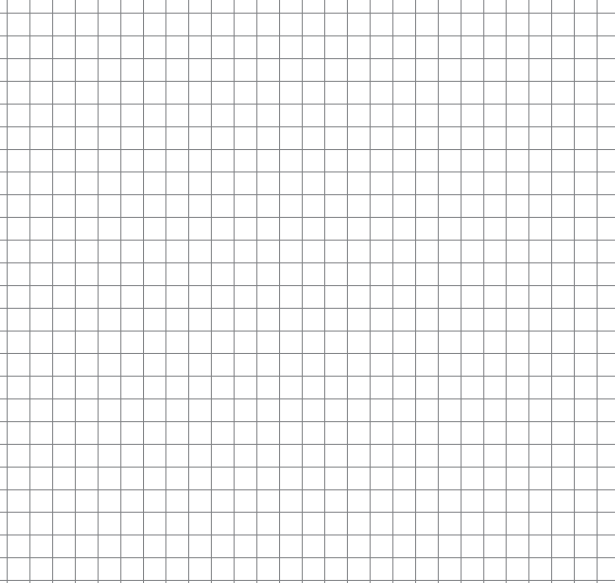
## Danh mục kiểm tra hợp đồng thuê nhà

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

| No                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Nội dung                                                                                                                                                                                                              | 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 chờ giấy 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 tái 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



072