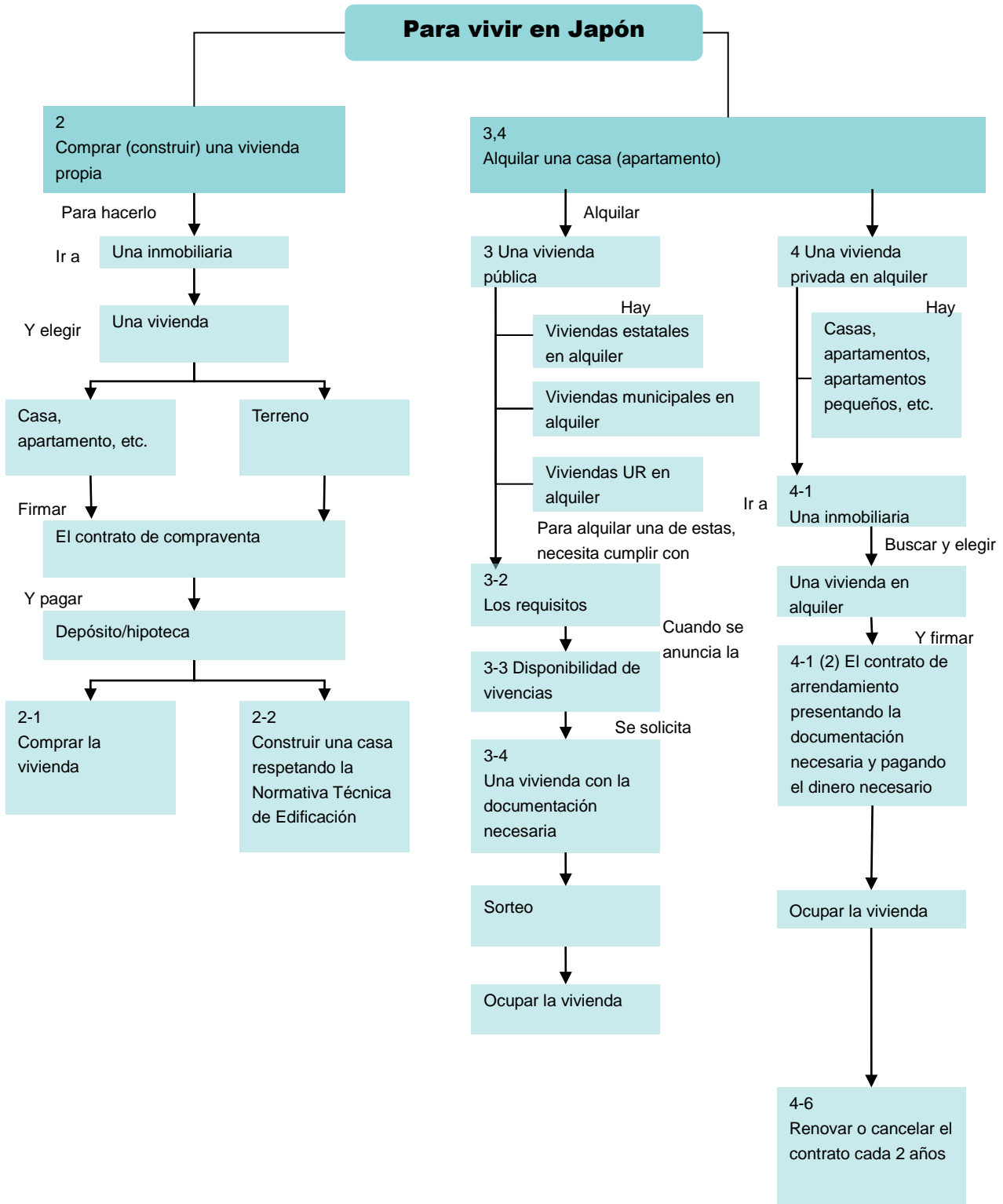




M Vivienda-Cambio de Casa

Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa

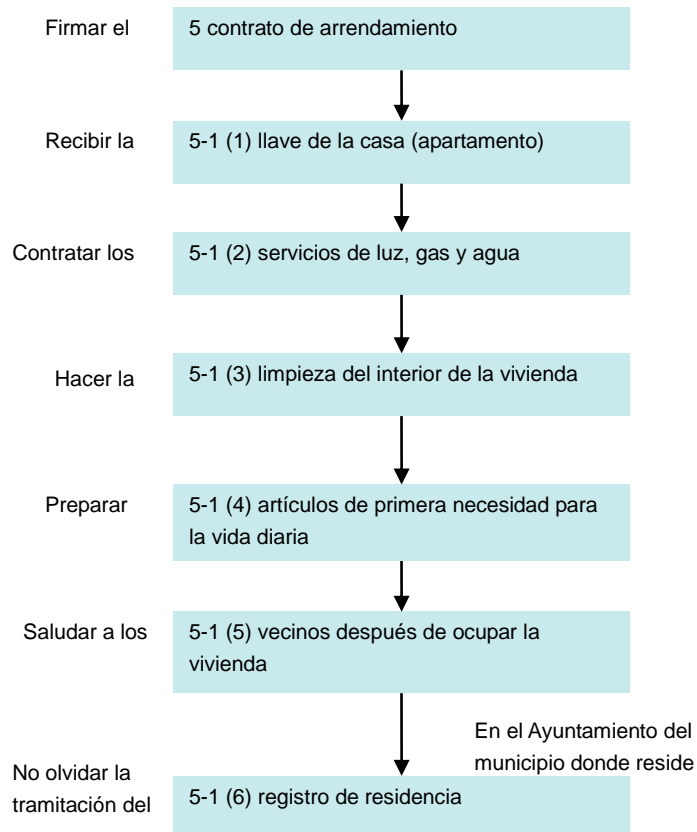




M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

Al instalarse en la nueva vivienda

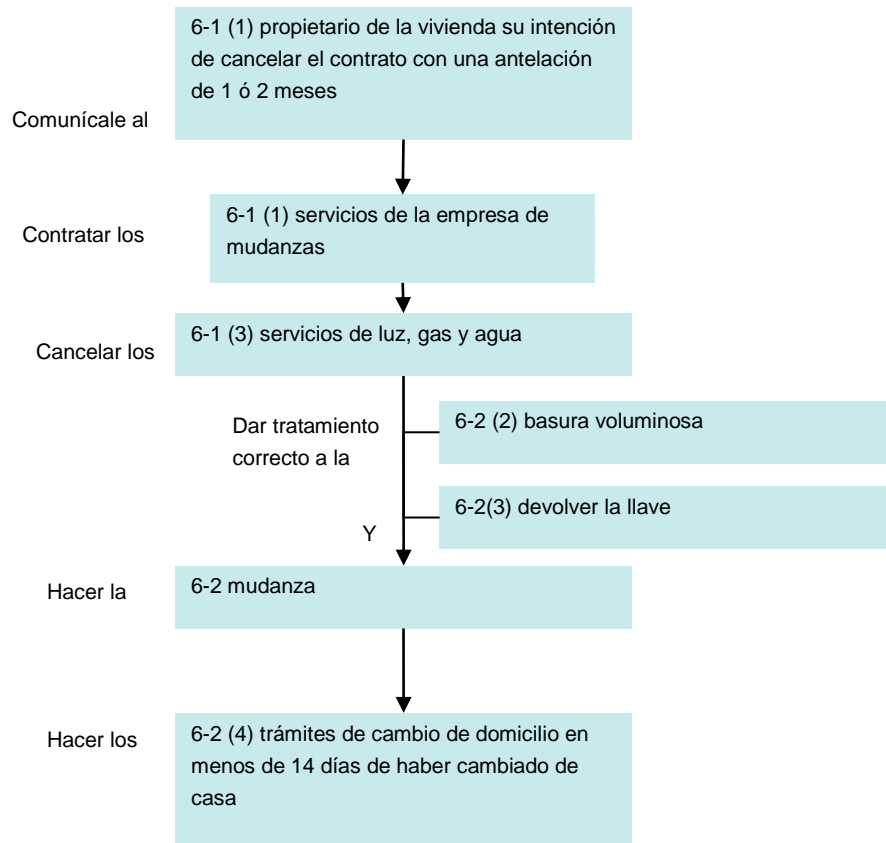




M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

Al cambiar de casa y desocupar la vivienda





M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

Las “viviendas particulares”, “viviendas públicas” y “viviendas privadas en alquiler” son los tres tipos de viviendas en Japón. En este capítulo explicamos las características de cada tipo de vivienda, la dimensión y distribución de las habitaciones, la indicación de cada piso de los edificios, la función de la comunidad de vecinos, etc.

1 Viviendas

1-1 Viviendas en Japón

(1) Vivienda particular

Las casas o apartamentos con derechos de propiedad se conocen como “viviendas particulares”. Se necesitan realizar diversos trámites y firmar contratos para tener una vivienda en propiedad, así mismo cumplir una serie de normas para construir una casa. Para mayor información véase [2. Vivienda particular](#).

(2) Vivienda pública

Las viviendas públicas son aquellas ofrecidas por los gobiernos provinciales, municipales y empresas estatales para que las personas con dificultad de tener viviendas puedan alquilarla a precios asequibles. Son viviendas públicas de los gobiernos provinciales, municipales, viviendas UR (construidas por la “Agencia de Renacimiento Urbano”), etc. Se exigen varios requisitos para alquilar este tipo de viviendas y solamente quienes los cumplan tendrán acceso a ellas. Para mayor información véase [3. Vivienda pública](#).

(3) Vivienda privada en alquiler

Son casas y apartamentos habitacionales que se alquilan a precios de mercado. Los alquileres (rentas) se pagan mensualmente y por adelantado, además en casos necesarios se deberán pagar los gastos de comunidad, etc. Estos gastos también se pagan junto con el alquiler de forma adelantada. Para mayor información véase [4. Vivienda privada en alquiler](#).

(4) Dimensión y distribución de habitaciones de la vivienda

En Japón la dimensión de una vivienda se expresa en metros cuadrados, que incluye habitaciones, cuarto de aseo, cuarto de ducha, cocina, etc. Por otro lado, la dimensión de una habitación se indica con el número de “tatamis (esteras)”, o sea el número de los tatamis con que se puede cubrir una habitación. Un tatami se llama “ichi-yo”, cuya dimensión es normalmente de unos 180 X 90 centímetros con unos 1.6 metros cuadrados, pero también hay tatami de 170 X 85 centímetros (tamaño estándar en los apartamentos de protección oficial) y de 176 X 88 centímetros.



M Vivienda-Cambio de Casa

Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa

Para indicar qué tipo de habitación es, se expresa con números y letras del alfabeto. Se llama “washitsu (cuarto de estilo japonés) si el piso es de tatami y “yoshitsu (de estilo occidental)” si el piso es de madera.

(Ejemplo)2LDK significa 2 habitaciones y un espacio conjunto para la sala de estar, comedor y cocina. 2: Número de habitaciones. L (Living Room): Sala de estar. D (Dining Room): Comedor. LDK: Cuarto conjunto de sala de estar, comedor y cocina. DK: Cuarto conjunto de comedor y cocina.



* La distribución de estas habitaciones es un ejemplo

(5) Pisos sobre nivel de tierra y pisos subterráneos

En Japón el primer piso se indica con 1F y el primer piso subterráneo con B1.

1F~5F: Significa desde el primer piso hasta el quinto piso sobre nivel de tierra

B2: Segundo piso subterráneo



(6) Comunidad vecinal/asociación de vecinos

Por lo general existe en cada municipio de Japón un colectivo de habitantes llamado “comunidad vecinal” o “asociación de vecinos”. La comunidad vecinal/asociación de vecinos pasa, entre sus habitantes, circulares y avisos de información general (tabla de notificaciones y avisos del Ayuntamiento municipal, centros de salud, etc., que pasa de un vecino a otro), organiza actividades preventivas de delitos, simulacros para la prevención de desastres, fiestas, etc., para fomentar las relaciones entre los vecinos. Estas actividades son financiadas por las cuotas que pagan los vecinos y los extranjeros residentes del barrio también pueden participar en ellas. Si le interesa, pregunte a sus vecinos.



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

2 Vivienda particular

Tener una vivienda particular significa poseer una casa propia o una casa heredada y no alquilada. Aquí explicamos el procedimiento para comprar una casa y unos puntos de atención a la hora de construir una casa sobre el terreno.

2-1 Procedimiento y trámites para comprar una casa

Generalmente se utiliza una empresa inmobiliaria cuando adquiere una casa. Al seleccionar una casa y decidir comprarla, recibirá las instrucciones importantes relacionadas con la compra de la misma, firmará el “contrato de compra de inmuebles”, pagará el depósito y, en la mayoría de los casos, solicitará una hipoteca. Luego hará los trámites de cambio de titularidad de la casa así como los trámites del impuesto sobre inmuebles entre otros. Generalmente la inmobiliaria hace todos estos trámites necesarios, por una cuota, así que consulte con ella.

2-2 Puntos de atención a la hora de construir una casa

En Japón deberá diseñar y construir una casa conforme a la reglamentación nacional llamada “Normativa Técnica de Edificación”. Esta normativa determina la dimensión y la altura de la vivienda en función al terreno y otras obligaciones que cumplir en la construcción de viviendas. Hay que obtener la autorización municipal antes de construirla. Para mayor información comuníquese con la sección de orientación para la construcción de viviendas del Ayuntamiento municipal y otras secciones relacionadas.



3 Vivienda pública

Las viviendas ofrecidas por las administraciones locales y las empresas estatales se llaman “viviendas públicas”. Aquí explicamos la clasificación de las viviendas públicas, requisitos para alquilarlas, anuncios para quienes quieren alquilarlas, método de presentar la solicitud, etc.

3-1 Clasificación de las viviendas públicas

Hay viviendas públicas de las administraciones locales y otras de las empresas estatales. Las primeras son administradas por los gobiernos provinciales, municipales, etc., y de las últimas hay viviendas en alquiler UR de la empresa estatal Agencia de Renacimiento Urbano, etc.

3-2 Requisitos para alquilar una vivienda pública

Se les exigen una serie de requisitos como, por ejemplo, estar registrado en el registro de residencia, etc. o tener estatus de residencia de “diplomacia”, etc. , límite de ingresos, etc. Para mayor información diríjase a la administración local y a la Agencia de Renacimiento Urbano.

3-3 Disponibilidad de arrendamiento

Las viviendas públicas desocupadas se anuncian de forma periódica o permanente. Las administraciones locales anuncian la disponibilidad de viviendas en alquiler cuatro veces al año (enero, abril, julio y octubre) y sus folletos informativos se reparten en los ayuntamientos municipales.

Por otro lado, las viviendas municipales desocupadas se anuncian en los periódicos informativos de los municipios, los cuales se reparten en los ayuntamientos municipales, estaciones, etc. También las comunidades y asociaciones de vecinos los reparten entre sus habitantes.

Con respecto a la vivienda de alquiler UR, usted puede buscarla en la página Web de la Agencia y allí mismo solicitarla.



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

3-4 Método de solicitud

Después de comprobar los requisitos para el alquiler, presente el formulario de solicitud con la documentación requerida a la sección encargada de las viviendas públicas.

Generalmente hay más solicitudes que viviendas vacías, por lo que se selecciona por sorteo.

El alquiler (renta) de una vivienda pública se fija en función a sus ingresos, aparte deberá pagar los gastos comunitarios, plaza de aparcamiento, etc.

Documentación necesaria	Lugar de presentación de solicitud	Cuándo	Nota
<p>1. Solicitud de alquiler</p> <p>2. Certificado de residencia de todos los que desean alquilar, etc.</p> <p>3. Certificado de ingresos netos, etc.</p> <p>4. Otros documentos exigidos</p>	Sección administradora de viviendas públicas	<p>Se anuncian las viviendas municipales en alquiler y viviendas de alquiler UR de forma periódica o permanente.</p> <p>Se anuncian las viviendas de los gobiernos provinciales unas cuatro veces al año (enero, abril, julio y octubre).</p>	<p>Para mayor información diríjase a las oficinas gubernamentales, municipales y a la Agencia de Renacimiento Urbano</p>



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

4 Vivienda privada en alquiler

Deberá ir a una inmobiliaria para encontrar una vivienda privada en alquiler. Lo importante en este caso es tener claro qué tipo de casa o apartamento quiere alquilar. Al firmar el contrato de arrendamiento necesitará, en la mayoría de las veces, la cantidad de dinero equivalente al alquiler de 5 ó 6 meses.

4-1 Cómo buscar y alquilar una casa/apartamento

(1) Cómo buscar una vivienda en alquiler

Vaya primero a una inmobiliaria (intermediaria de casas y apartamentos en alquiler) localizada en el barrio donde usted quiere vivir. Comunicará al encargado la renta que usted está dispuesto a pagar, dimensión de la vivienda, distancia desde la estación más cercana, etc., para facilitarle la búsqueda de viviendas que correspondan a las condiciones requeridas.

Puede ver y consultar los carteles que suelen pegarse en las inmobiliarias, también en las revistas e Internet puede averiguar el promedio de alquiler en el barrio donde quiere vivir e incluso buscar viviendas directamente. Si usted es estudiante, puede hacer uso de la sección de facilidades para estudiantes de su escuela.

(2) Cómo alquilar una vivienda

Usted firmará un contrato para alquilar una casa o apartamento, este contrato se llama “contrato de arrendamiento” y suele tener una duración de 2 años.

Para alquilar una vivienda, necesitará la siguiente documentación y dinero.

Documentación necesaria al firmar el contrato	Cantidad de dinero necesario
<p>1. Certificado de residencia, etc. de todos los que van a alquilar</p> <p>2. Certificado de ingresos netos</p> <p>3. Garante (véase 7 Glosario de términos inmobiliarios) o juramento escrito</p> <p>4. Documentos como el certificado de registro de sello personal, etc.</p>	<p>1. Alquileres del mes corriente y del siguiente</p> <p>2. Fianza (véase 7 Glosario de términos inmobiliarios)</p> <p>3. Comisión al propietario (véase 7 Glosario de términos inmobiliarios)</p> <p>4. Comisión al intermediario (véase 7 Glosario de términos inmobiliarios), etc.</p> <p>Sumando todas estas cantidades de dinero, necesitará el equivalente al alquiler de 5 ó 6 meses</p>



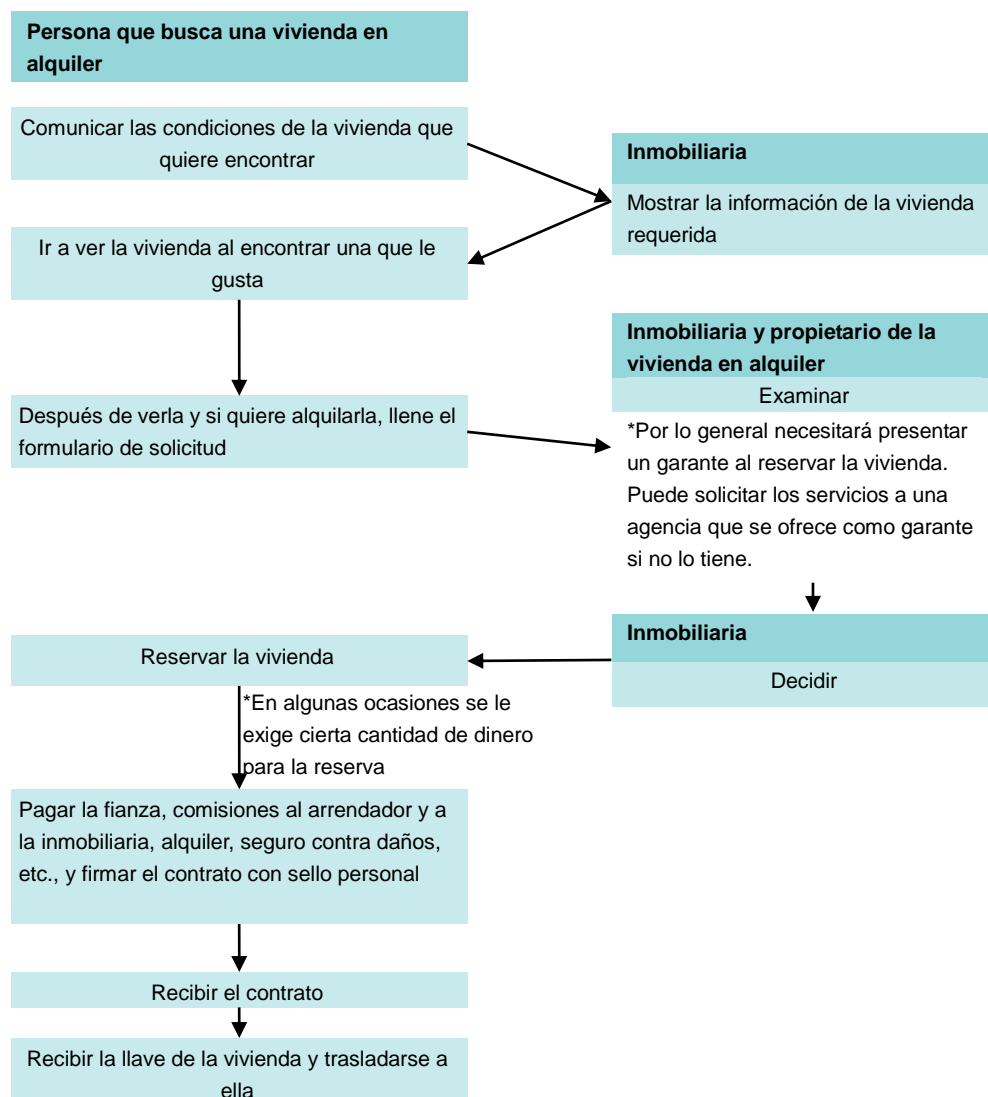
M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

4 Vivienda privada en alquiler

4-2 Para alquilar una vivienda

(1) Pasos necesarios para alquilar una vivienda





M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

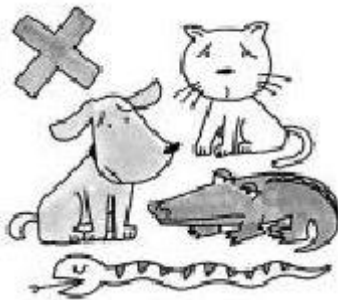
(2) Puntos a considerar a la hora de alquilar una vivienda

●Distancia entre la vivienda y la estación/parada del medio de transporte

Se indica normalmente “.....minutos desde la estación” suponiendo que camina 80 metros por minuto. La velocidad al caminar 80 metros por minuto será de 4.8 km por hora. La indicación en minutos no incluye subidas, escaleras y esperas en semáforos, donde suele tardar más tiempo. Es recomendable que usted mismo vaya caminando desde la vivienda hasta la estación/parada más cercana antes de firmar el contrato.

●Animales de compañía

La mayoría de los arrendadores prohíben tener animales de compañía. Si usted quiere tener algún animal, es importante averiguar este punto.



Tener animales en casa

●Reforma de habitaciones

Queda prohibido hacer reformas y cambios de apariencia de las habitaciones o dejar vivir a personas que no sean familiares sin el consentimiento del propietario. Ni tampoco debe realquilar parte o toda la casa a otras personas.



Clavar un clavo y pintar



Realquilar la habitación a otra persona



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

•Qué hay y qué no hay en la vivienda

Las viviendas en alquiler cuentan con instalaciones fijas por lo que no es necesario traer nada para este fin, pero hay otros objetos que el inquilino necesitará traer. A continuación mencionamos qué hay y qué no hay en la vivienda:

Qué hay en la vivienda: Instalaciones eléctricas, gas y agua

Qué no hay en la vivienda: Aparatos de iluminación, cocina de gas (placa), horno, muebles, etc. Deberá traer las cosas necesarias.

(3) Recomendaciones a la hora de firmar el contrato

Las siguientes son algunas recomendaciones por si ocurren problemas cuando usted firme el contrato de arrendamiento de una vivienda. También se le recomienda que hable con una asociación de intercambio internacional que posiblemente podrá ayudarlo a solucionarlo.

- Si no habla japonés... Vaya con una persona que hable el idioma. Usted puede causar una impresión muy favorable de sí mismo si habla un poquito de japonés, aunque sean unas palabras de saludo.
- Si no quieren alquilar la vivienda a un extranjero... Sería mejor buscar una inmobiliaria que tenga clientes extranjeros, recomendada por sus conocidos o por medio de Internet.
- Si no tiene garante... Puede contar con los servicios de las agencias que se ofrecen como garantes. Consulte con la inmobiliaria



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

4 Vivienda privada en alquiler

4-3 En la inmobiliaria

En la inmobiliaria le hacen normalmente las siguientes preguntas:

1. Nombre y apellidos	()
2. Profesión	()
3. Modalidad del contrato laboral	<input type="checkbox"/> Contrato fijo <input type="checkbox"/> Contrato temporal <input type="checkbox"/> Por horas <input type="checkbox"/> Estudiante → Becario... <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
4. Número de personas que compartirán la vivienda	() personas <input type="checkbox"/> Familiares <input type="checkbox"/> Amigos <input type="checkbox"/> Otros ()
5. Ingresos fijos (del firmante) (de la persona que compartirá la vivienda)	<input type="checkbox"/> Sueldo <input type="checkbox"/> Remesa <input type="checkbox"/> Otro Mensual ·Menos de 100 mil yenes al mes ·Más de 100 menos de 150 mil ·Más de 150 menos de 200 mil ·Más de 200 mil menos de 250 mil ·Más de 250 mil menos de 300 mil ·Más de 300 mil <input type="checkbox"/> Sueldo <input type="checkbox"/> Remesa <input type="checkbox"/> Otro Mensual ·Menos de 100 mil yenes al mes ·Más de 100 menos de 150 mil ·Más de 150 menos de 200 mil ·Más de 200 mil menos de 250 mil ·Más de 250 mil menos de 300 mil ·Más de 300 mil
6. Capacidad del idioma japonés Hablar Leer	<input type="checkbox"/> Sé hablar <input type="checkbox"/> Conversación básica <input type="checkbox"/> No sé hablar <input type="checkbox"/> Sé leer <input type="checkbox"/> Lo básico <input type="checkbox"/> Solo hiragana <input type="checkbox"/> No sé leer
7. Tener garante o no	<input type="checkbox"/> Sí →Relación con el firmante () <input type="checkbox"/> No →Quiere contar con la agencia de garantes Sí/No <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

8. Contacto en casos urgentes (excepto el del firmante)	()
9. Documento de identidad	<input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Tarjeta de Residencia / Certificado de Residente Permanente Especial <input type="checkbox"/> Otro ()
10. ¿Tiene previsto regresar a su país, para cuándo?	<input type="checkbox"/> Sí, en () años <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> No sé
11. Motivo por el cual busca una nueva vivienda	()



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

4 Vivienda privada en alquiler

4-4 Lista de las condiciones de la vivienda

Tenga claro qué tipo de vivienda quiere.

Condiciones que usted quiere que tenga la vivienda

1. Alquiler	Desde () yenes hasta () yenes
2. Zona preferida	(1) Estación más cercana () (2) Distancia de la estación: menos de () minutos caminando
3. Tipo de vivienda	<input type="checkbox"/> Apartamento pequeño <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Casa
4. Piso del apartamento deseado	En (qué) piso ()
5. Distribución de habitaciones	(1) Número de habitaciones (Cuántas) habitaciones () (2) Acerca de la cocina <input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> DK <input type="checkbox"/> LDK ※K (solamente cocina) DK (cocina y comedor) LDK: cocina, comedor y sala de esta (3) Tipo de la habitación <input type="checkbox"/> Estilo occidental <input type="checkbox"/> Estilo japonés <input type="checkbox"/> No importa
6. Cuarto de aseo	<input type="checkbox"/> Estilo occidental <input type="checkbox"/> Estilo japonés <input type="checkbox"/> Con cuarto de aseo dentro de la vivienda <input type="checkbox"/> No importa compartir el cuarto de aseo con otros habitantes
7. Cuarto de ducha	<input type="checkbox"/> Con ducha <input type="checkbox"/> Sin ducha
8. Aire acondicionado	<input type="checkbox"/> Necesario <input type="checkbox"/> No necesario
9. Orientación de la vivienda	<input type="checkbox"/> Orientada al sur <input type="checkbox"/> Orientada al sureste <input type="checkbox"/> Cualquier dirección menos al norte <input type="checkbox"/> A cualquier dirección, no importa
10. Alrededor de la vivienda	<input type="checkbox"/> Baño público <input type="checkbox"/> Lavandería de autoservicio <input type="checkbox"/> Escuela <input type="checkbox"/> Otro ()
11. Fecha en que quiere ocupar la vivienda	Desde (mes) del (año) () ()



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

4 Vivienda privada en alquiler

4-5 Condiciones a verificar en el contrato

Firmar el contrato es un procedimiento para hacer constar los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario de la vivienda de alquiler. Por lo tanto firmar el contrato (es decir, poner su nombre en el contrato) significa estar de acuerdo con lo que dice en el contrato y hay que respetarlo. Por ello lea bien el contrato y si no entiende los detalles pida que se le explique bien hasta que entienda todo para poder firmarlo. Para evitar problemas, verifique sin falta los siguientes puntos:

Alquiler y gastos de comunidad	Cantidad, fecha de pago, etc.
Prohibiciones	Prohibición de tener animales en casa, etc.
Posibilidad de renovar el contrato	Por lo general el contrato tiene una duración de 2 años. Al pasar los 2 años y cuando renueven el contrato, puede que el arrendador le exija gastos para la renovación del contrato o que la inmobiliaria le exija comisión.
Condiciones al finalizar el contrato	Al finalizar el contrato, puede que no le devuelvan la fianza o que le exijan elevados gastos de limpieza de la casa. Por lo tanto, cuando usted firme el contrato deberá comprobar la cuantía a pagar al finalizar el contrato.



4 Vivienda privada en alquiler

4-6 Renovación o cancelación del contrato

En Japón la renovación del contrato de una vivienda de alquiler se hace cada dos años. Este acto se llama "renovación del contrato". Si usted quiere seguir alquilando la vivienda, solicitará a la inmobiliaria la renovación pagando las comisiones correspondientes.

Al contrario, si quiere cancelar el contrato por diversos motivos como regreso a su país, cambio de casa, etc., deberá comunicarse con la inmobiliaria y/o propietario con una antelación de uno o dos meses como mínimo.

(1) Renovar el contrato (trámites de renovación)

Si usted quiere renovar el contrato, solicitará la renovación a la inmobiliaria y/o al propietario. Al renovar el contrato muchas veces suben el alquiler y se le exige un mes del nuevo alquiler como gastos de renovación, además de la comisión a pagar a la inmobiliaria en concepto de renovación del contrato. Pero también es posible que no suban el alquiler o que no le exijan gastos ni comisión por la renovación del contrato.

En la mayoría de las veces el mismo contrato que habían firmado antes seguirá teniendo vigencia (no se redacta un nuevo contrato). Puede que la inmobiliaria se comunique con usted antes de vencer el contrato para preguntarle su intención de renovar o no renovarlo.

(2) Al cancelar el contrato (aviso de cancelación)

Si usted quiere cancelar el contrato, se comunicará con el propietario mediante la inmobiliaria o directamente. Es importante comunicar su intención lo antes posible, con uno o dos meses de antelación por lo menos conforme a lo estipulado en el contrato.

Si se ha trasladado a otro sitio sin avisar, o bien si comunica su intención poco antes de dejar la vivienda, puede que no le devuelva la fianza. Por lo tanto comunique su intención de cancelar el contrato lo antes posible.



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

5 Ocupar la vivienda

Al decidirse por una vivienda y firmar el contrato de arrendamiento, hará preparativos para vivir en ella. Los preparativos consisten en limpiar la casa/apartamento, contratar los servicios de luz, gas y agua, hacer registro de residencia, notificar cambio de dirección, etc. Al mismo tiempo tendrá que comprar los utensilios necesarios para la vida diaria y, una vez instalado en la nueva vivienda, es aconsejable ir a saludar a sus vecinos.

5-1 Instalarse en la nueva vivienda

(1) Recibir la llave

Al firmar el contrato de arrendamiento, usted recibirá la llave, la cual devolverá al dejar la vivienda. Tenga cuidado de no perderla. Si se pierde, tendrá que comunicarse inmediatamente con el propietario y la inmobiliaria. Posiblemente tendrá que pagar los gastos por el cambio de llave.

(2) Contratar los servicios de luz, gas y agua

No se puede vivir sin luz, gas y agua. Por lo tanto deberá contratar los servicios antes de ocupar la vivienda. Los trámites, aunque varían un poco según la zona, son los siguientes:

	Luz	Gas	Agua
¿Cuándo?	Al ocupar la vivienda, después de recibir la llave	Al ocupar la vivienda, después de recibir la llave	Al ocupar la vivienda, después de recibir la llave
¿Dónde comunicarse?	Con la compañía de electricidad del barrio	Con la compañía de gas del barrio	Con la sección de agua del Ayuntamiento municipal
¿Qué hacer?	Se enciende la luz al levantar el interruptor de la caja de cortacircuitos. Escribir su nombre, dirección, fecha de inicio de servicio, etc., en la tarjeta postal colgada en la caja y echarla al buzón. Si no se encuentra la tarjeta, hay que comunicarse con la compañía directamente.	Comuníquese con la compañía para que vengan en la fecha en que quiere empezar a usar el gas. Vendrá el técnico de la compañía el día indicado para abrir la llave de paso del gas.	Comuníquese con la sección de agua del Ayuntamiento municipal para que vengan en la fecha en que quiere empezar a usar el agua. Abrirá usted la llave de paso girando la válvula. O, en algunos casos, echará al buzón la tarjeta postal con su nombre, dirección, fecha de inicio del uso, etc.
Nota		Normalmente la cocina de gas no está instalada en las viviendas de alquiler, así que hay que comprarla antes de que venga la compañía.	Al ver la vivienda y al firmar el contrato, pregunte a la inmobiliaria o al propietario si se puede usar agua inmediatamente después de instalarse en ella.



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

(3) Limpieza del interior de la vivienda

Normalmente la vivienda está limpia cuando se instala en ella, pero es recomendable para mayor comodidad limpiarla antes de instalarse. Habrá que contratar los servicios de luz, gas y agua para hacer la limpieza.

(4) Preparar los artículos necesarios para la vida diaria

Normalmente las viviendas de alquiler en Japón no tienen muebles ni cortinas. Tendrá que proveerse de muebles, electrodomésticos, camas, artículos de cocina, baño y aseo.

(5) Saludar a los vecinos después de ocupar la vivienda

En Japón es una costumbre generalizada saludar a los vecinos una vez instalados en la nueva vivienda. Conocer a los vecinos es importante porque tal vez ellos le darán información del barrio. Vaya a saludar a los vecinos para hacer una breve presentación de usted para que ellos sepan su nombre y qué hace.

(6) Registro de extranjero

Se registrará en el Ayuntamiento del municipio donde reside. Para mayor información, véase A [Nuevo Sistema de Control Migratorio / Sistema de registro básico de los residentes extranjeros 4-1 Cuando cambia de domicilio \(dirección\)](#).



5 Ocupar la vivienda

5-2 Reglas para la vida diaria

(1) Cómo sacar la basura

Cada municipio recoge la basura doméstica de forma gratuita con su horario de recogida diferente según el tipo de basura. Sin embargo, la basura voluminosa o la basura de difícil proceso tendrán un costo extra, también hay residuos que no se pueden recolectar. Es importante que verifique con la inmobiliaria, el propietario de la vivienda y el municipio sobre los siguientes puntos. En Japón es de gran importancia reducir el volumen de los residuos, contribuir a su reciclaje y a la reutilización (véase [O Otros Aspectos de la Vida Diaria 2-2 Reglas y buenas maneras de la vida diaria: residuos](#)).

[Puntos a verificar]

- Separación de residuos orgánicos e inorgánicos
- Separación de basura reciclable (botellas, latas, botellas de PET, periódicos, etc.)
- Ubicación del lugar para depositar la basura
- Día y hora correspondiente a cada tipo de basura
- Forma adecuada para sacar la basura voluminosa (de gran tamaño)
- Si hay una bolsa específica para sacar la basura, ¿cuál es?,
etc.



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

[Ejemplo de selección de residuos]



Basura orgánica

Biobasura que se genera en la cocina, papeles, trozos de madera, ropa (en algunos barrios son residuos reciclables)



Basura inorgánica

Metales, cristales, electrodomésticos pequeños, plástico, caucho, etc.
 ※En algunas zonas consideran plásticos como basura orgánica.



Basura reciclable

Hay barrios que recogen de forma separada latas, botellas de PET, Tetra Pak, periódicos, etc., como residuos reciclables.



Basura voluminosa

Muebles ya no necesarios en los hogares de tamaño superior a 30 cm, de lado, camas, electrodomésticos (excepto aire acondicionado, televisores, frigoríficos, lavadores), bicicletas, etc.

(Nota) Selección de residuos

- La terminología de los residuos varía según cada barrio. En algunos barrios dicen “basura combustible” “basura incombustible”, en otros “basura quemable” “basura no quemable” y en otros dicen “basura que se puede quemar” “basura que no se puede quemar”.
- Tradicionalmente se consideraban “basura no quemable” los residuos que emiten humos tóxicos, o los que se calientan demasiado al quemarse como para romper el incinerador. Sin embargo, últimamente cada barrio aplica sus propios criterios para clasificar los residuos, así que tenga cuidado al seleccionarlos.
- En algunos barrios debe depositar ciertos residuos como “basura no quemable”, aunque en realidad son quemables, debido a la forma de tratamiento o las reglas del barrio.

(2) Uso correcto de la cocina

Demos buen uso de la cocina, no vierta basura ni aceite por el desagüe del fregadero.

Al verter basura por el desagüe del fregadero se obstruirá el cause del agua provocando inundación. Por otro lado, el aceite puede contaminar las aguas del mar y ríos. Cuando necesite deshacerse de aceite, viértalo en papel periódico y tírelo junto con la “basura quemable”.

(3) Contaminación acústica en la vida diaria

La contaminación acústica en la vida diaria (ruido) puede provocar problemas entre vecinos. Por lo tanto, hay que evitar hacer ruido no solamente durante la noche sino habitualmente. Es importante tener cuidado con la televisión, parlante, instrumentos musicales, hablar en voz alta, aspiradora, lavadora, ducha o ruido del desagüe,



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

e incluso el ruido al abrir y cerrar la puerta de la casa puede ser una fuente de contaminación acústica. Hay que tener consideración por quienes están a nuestro alrededor evitando hacer ruido, porque puede molestar a los demás.

[¿Qué puede causar contaminación acústica?]



Ruido de televisión, radio, equipo de audio, etc.



Ruido de aspiradora y lavadora



Hablar en voz alta



Ruido al abrir y cerrar la puerta

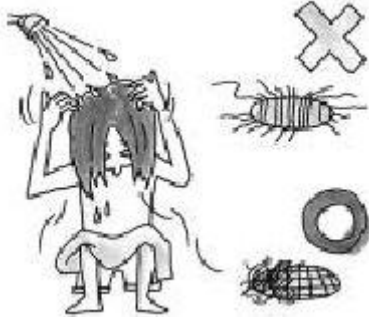
(4) Uso correcto del cuarto de baño y aseo

La obstrucción del desagüe del cuarto de baño y del aseo provocará una inundación y un gran escándalo. El agua se puede filtrar al piso de abajo y usted, en casos graves, tendrá que pagar todos los gastos de reparación hasta recuperar el estado original. Quite el cabello acumulado en la coladera del desagüe y no arroje en la taza sanitaria otro tipo de material que no sea papel higiénico (que se disuelve en el agua) (tampoco se pueden echar ni pañuelo desechable que no se disuelve en el agua ni toallas de papel).



M Vivienda-Cambio de Casa

Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa



Los desagües obstruidos pueden causar inundaciones.



No debe arrojar en la taza sanitaria otro tipo de papel que no sea papel higiénico.



Papel higiénico



Pañuelo
desechable

(5) Uso correcto del balcón

El balcón se puede utilizar como salida de emergencia y al mismo tiempo como refugio por lo que no hay que colocar objetos que obstruyan la salida ni en el balcón ni al lado de la pared divisoria. Si usted saca al balcón el futón (tipo de colchón) a ponerlo al sol o tiene macetas en el balcón, tenga cuidado de que no se caigan porque pueden causar daño.



Ponga mucha precaución para que no se caigan el futón ni las macetas.

(6) Uso correcto de las zonas compartidas

En los bloques de apartamentos los pasillos y escaleras son de uso común, y en caso de situaciones de emergencia como terremotos o incendios, los pasillos sirven de refugio. Por esta razón no coloque cosas personales que obstruyan el paso.

(7) Uso correcto del estacionamiento y del área para bicicletas

En los bloques de apartamentos existe un lugar determinado para bicicletas y vehículos, donde deberá colocarlos correctamente. Para estacionar un vehículo es necesario alquilar una plaza del aparcamiento porque se prohíbe estacionarlo en la calle. Los estacionamientos tienen un costo que deberá pagarse mensualmente. Aunque haya espacios libres no puede estacionar su vehículo en otro que no sea el que usted alquile.



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

6 Cambiar de casa y desocupar la vivienda

Si usted quiere mudarse a otro sitio, comuníquese con el propietario de la vivienda nada más decidir la fecha de la mudanza. Por lo general las empresas profesionales de mudanzas se encargan del traslado de enseres. No se olvide de cancelar los servicios de luz, gas, etc., y limpiar bien la casa. No deje basura en las habitaciones.

6-1 Preparativos para la mudanza

(1) Comunicarse con el propietario

Hay que comunicar la cancelación del contrato de arrendamiento con una antelación fijada en el contrato (normalmente de uno o dos meses).

(2) Planificar la mudanza

Hay muchas empresas de mudanzas en Japón y, además de éstas, también las empresas de transportes de mercancías prestan sus servicios de mudanzas. El precio varía según la cantidad de cajas (bultos), distancia del traslado y otros servicios adicionales. Pida presupuesto a varias empresas para comparar los precios y servicios que ofrece cada una y seleccionar la mejor para usted. En Internet puede comparar los precios de diferentes empresas.

Igualmente puede hacer usted mismo la mudanza con el automóvil de su amigo o un auto alquilado.

(3) Cancelación de los servicios de luz, gas y agua

Comunique su intención de cancelar los servicios con una antelación de dos o tres días antes de la mudanza.

	Luz	Gas	Agua
¿Cuándo?	Con una antelación de dos o tres días antes de la mudanza.	Con una antelación de dos o tres días antes de la mudanza.	Con una antelación de dos o tres días antes de la mudanza.
¿Dónde comunicarse?	Oficina de la compañía de electricidad más cercana	Oficina de la compañía de gas más cercana	Sección de agua del Ayuntamiento del municipio donde reside u oficina de la compañía de agua más cercana
¿Qué hacer?	Vendrá el encargado de la compañía el día de la mudanza, cancelará la luz y calculará la tarifa hasta la fecha.	Vendrá el encargado de la compañía el día de la mudanza, cerrará el paso de gas y calculará la tarifa hasta la fecha.	Vendrá el encargado de la compañía el día de la mudanza, cerrará el paso de agua y calculará la tarifa hasta la fecha.



6 Cambiar de casa y desocupar la vivienda

6-2 Mudanza

(1) Desocupación total

Hay que dejar bien limpia la vivienda trasladando todos los objetos y materiales, y sin basura.

(2) Basura voluminosa

Para deshacerse de la basura grande como muebles o mucha basura a la vez, llame a la sección encargada del Ayuntamiento municipal para preguntar su forma de recolección.

(3) Devolver la llave

Devolverá la llave y recibirá la fianza. Hará la inspección de la vivienda con la presencia del propietario y el encargado de la inmobiliaria y respetará la forma de "recuperación del estado original" de la vivienda conforme a lo determinado en el contrato.

* "Recuperación del estado original de la vivienda al desocuparla (devolver la vivienda tal como estaba antes)" es un concepto definido en el contrato de arrendamiento y variable según cada contrato. Tendrá que comprobar el alcance de la responsabilidad del inquilino con respecto a la recuperación del estado original a la hora de firmar el contrato y, en casos necesarios, tomar fotos de la vivienda antes de empezar a vivir en ella. Le devolverán la fianza cuando desocupe la vivienda (o al finalizar el contrato) descontando de ella los gastos para recuperar el estado original de la misma.

(4) Trámites en el cambio de domicilio

No olvide hacer los siguientes trámites necesarios en el cambio de domicilio.



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

Listado de los trámites necesarios en el cambio de domicilio

	¿Qué hacer?
Cambio de domicilio	<p>Ir al Ayuntamiento del municipio adonde se ha trasladado, con la Tarjeta de Residencia o Certificado de Residente Permanente Especial u otros documentos que hagan constar la nueva dirección para registrar su nueva dirección. Este trámite debe hacerse en menos de 14 días de haber cambiado de domicilio.</p> <p>Si el lugar de mudanza no es dentro del municipio donde reside (salida), a partir de los 14 días previos hasta el día de mudanza, debe solicitar la expedición de “certificado de salida” en el Ayuntamiento del municipio donde reside y presentarlo al momento de notificar el cambio en el municipio donde va a vivir dentro de 14 días desde el día de la mudanza..</p>
Seguro de Salud Nacional y Pensión Nacional	<p>Si se traslada fuera del municipio donde reside actualmente, deberá presentar el “aviso de descalificación” y efectuar el trámite de cambio de domicilio en el Ayuntamiento del municipio donde va a vivir. En esa ocasión deberá avisar si está afiliado o no al Seguro de Salud y al Sistema de Pensión Nacional.</p>
Licencia de conducir	<p>Ir a la policía (comisaría) del barrio de la nueva dirección y presentar el cambio de domicilio.</p>
Teléfono	<p>Avisar el cambio de domicilio a la compañía de teléfono. Si se trata de la línea telefónica fija de la compañía NTT, llamar al 116 para pedir el traslado de la línea a la nueva dirección.</p>
Entidades bancarias	<p>Comunicar el cambio de domicilio a las entidades bancarias e informarles de la nueva dirección. Para mayor información, diríjase directamente a la oficina donde tiene su cuenta bancaria.</p>
Correos	<p>Presentar la declaración del cambio de domicilio a la oficina de correos del barrio donde vive actualmente (antes de cambiar de casa) para que en los próximos doce meses le manden su correspondencia a la nueva dirección.</p>

* El “cambio de domicilio” supone el traslado de la actual dirección a la nueva dirección y en Japón tiene dos conceptos desde el punto de vista de los trámites administrativos municipales. Uno es el llamado “tenkyo” que significa el traslado dentro de un mismo municipio y el otro se denomina “tenshutsu” que significa el traslado de un municipio a otro diferente.



7 Glosario de términos inmobiliarios

Inmobiliaria (fudosan-ya)

Intermediarios de compra y venta de inmuebles y alquiler de viviendas privadas

Alquiler (yachin)

Cantidad correspondiente a un mes para el alquiler de una vivienda. Se paga mensualmente y por adelantado (o sea para el próximo mes). Por lo tanto, para alquilar una vivienda se pagarán al principio dos meses del alquiler correspondientes al mes corriente y al mes siguiente. Los alquileres se pagan normalmente mediante la domiciliación del pago, o por transferencia bancaria.

Gastos de comunidad (kanri-hi, kyoeki-hi)

Dinero necesario para administrar o limpiar las zonas e instalaciones compartidas de un bloque de apartamentos, como por ejemplo, pasillos, escaleras, gastos de luz, etc. Se pagan aparte de los alquileres.

Fianza (o depósito) (shikikin)

Dinero que deposita el inquilino al propietario (dueño) de la vivienda al firmar el contrato, siendo equivalente a uno o tres meses del alquiler. El depósito se destina a las reparaciones y la limpieza de las áreas en mal estado cuando el inquilino desocupe la vivienda, o de ella se descuenta el alquiler no pagado si lo hay, etc. Una vez descontados los gastos se le devolverá el dinero restante.

Comisión al propietario (reikin)

Dinero que paga el inquilino al propietario al firmar el contrato en concepto de agradecimiento por ofrecer la vivienda. Normalmente la cantidad es equivalente a un mes del alquiler y no se devuelve.

Comisión al intermediario (chukai tesu-ryo)

Dinero que paga el inquilino al intermediario, en este caso, la inmobiliaria. Normalmente la cantidad es equivalente a un mes del alquiler.

Seguro contra daños (songai hoken-ryo)

Se paga, al firmar el contrato, si es necesario contratar un seguro contra daños de muebles e inmuebles. Hay seguros que cubren también los daños causados por incendios y filtración de agua.

Comisión por la renovación del contrato (keiyaku koshin-ryo)

Por regla general el contrato de arrendamiento de viviendas tiene una duración de 2 años. Es posible que el



M Vivienda-Cambio de Casa

[Al inicio del M Vivienda-Cambio de Casa](#)

propietario de la vivienda le exija un mes del alquiler aproximadamente en concepto de comisión para la renovación del contrato al pasar este plazo y si desea seguir viviendo en la misma vivienda.

Garante (rentai hoshō-nin)

Persona que paga los alquileres por el inquilino si éste no puede hacerlo. En la mayoría de las veces se le exige nombrar a un garante al firmar el contrato. Si usted no tiene ninguno, podrá contar con las empresas que se ofrecen como garantes de contratos.

Comunidad vecinal/asociación de vecinos (*chonai-kai, jichi-kai*)

Organización de vecinos del barrio. Pasa circulares municipales, organiza simulacros contra desastres naturales, fiestas, etc. para facilitar las relaciones vecinales. Algunas veces exigen cuotas mensuales (unos 300 yenes al mes)

Cohabitante (dokyo-sha)

Deberá informarle al propietario de los compañeros que vayan a compartir la vivienda si los hay. Sin este aviso puede que le obliguen a desocupar la vivienda.