

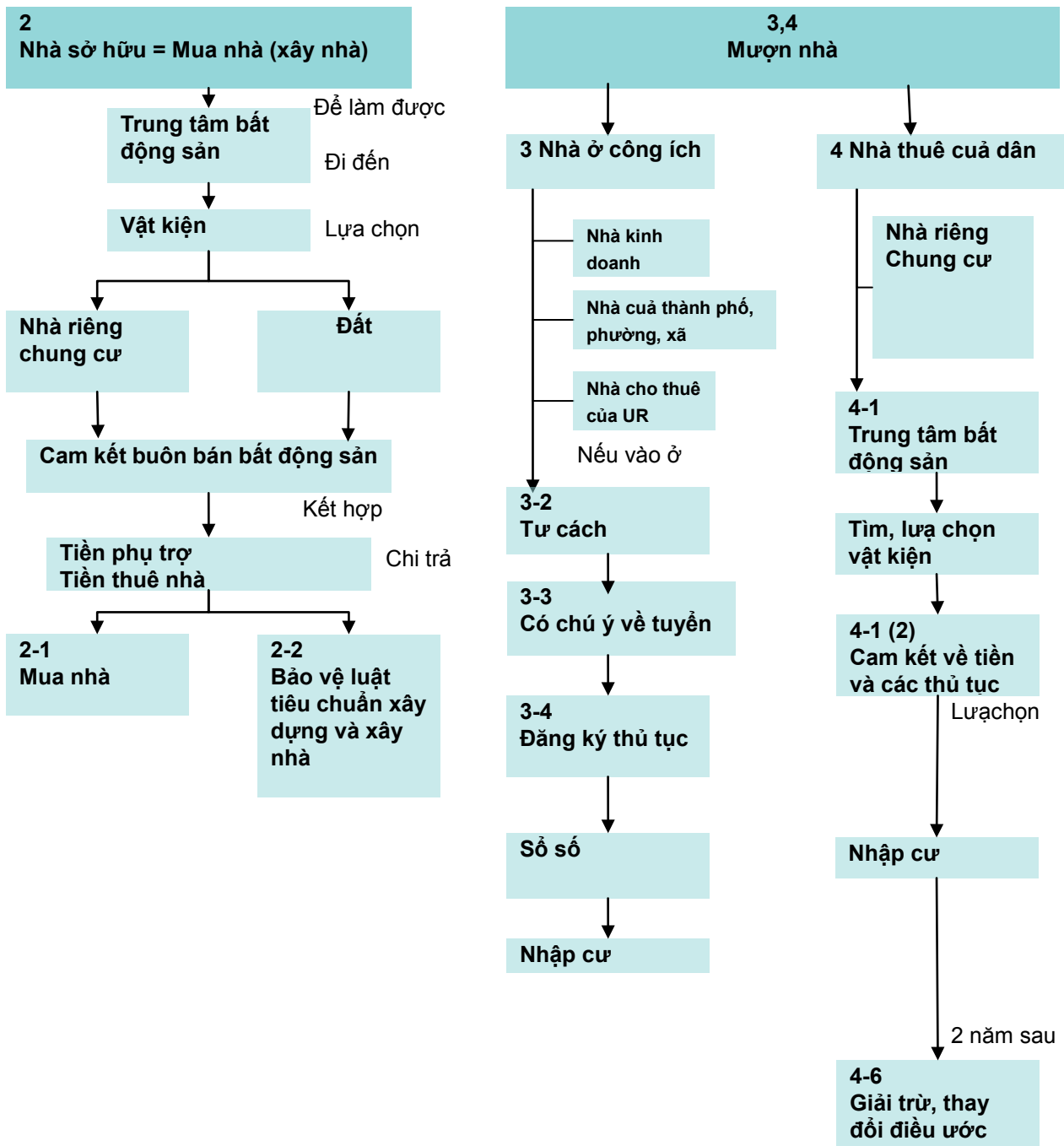
Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

SỐNG Ở NHẬT BẢN



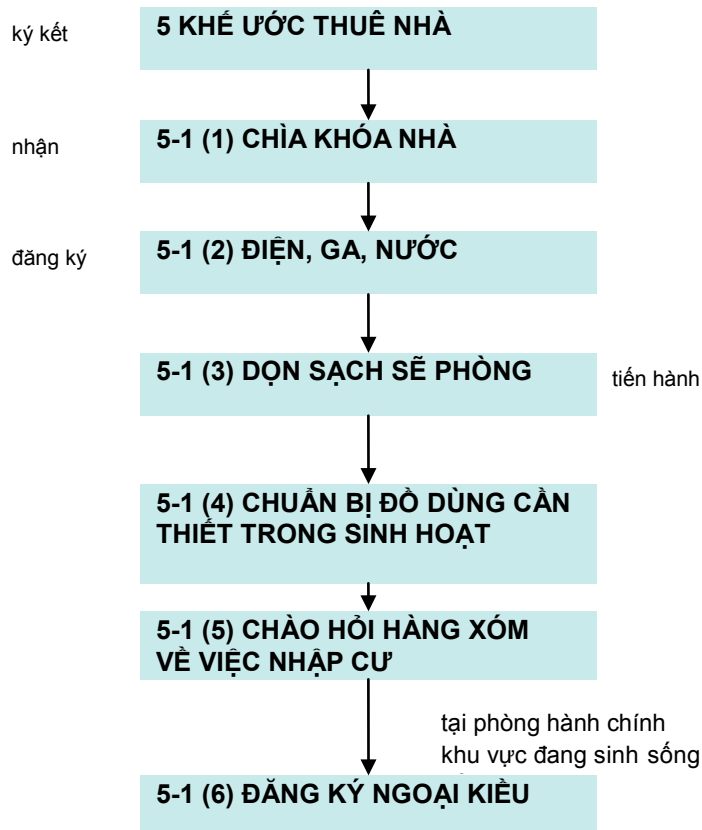
Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

KHI MỚI BẮT ĐẦU NHẬP CƯ VÀO NHÀ



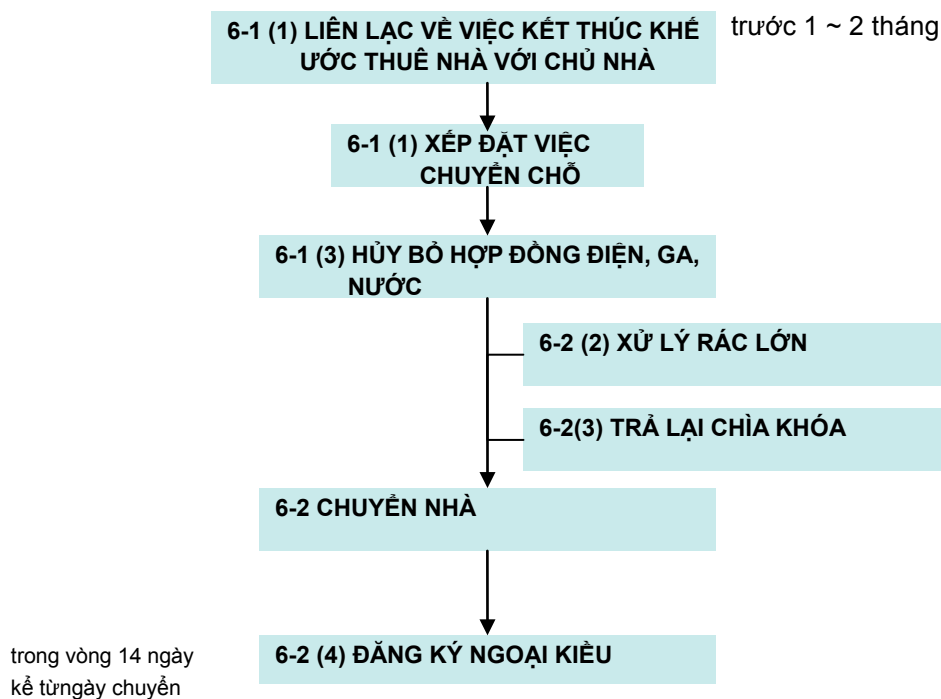
Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

KHI RÚT LUI HOẶC CHUYỂN CHỖ



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

Nhà ở của Nhật Bản được chia làm 3 loại khác nhau: Nhà sở hữu, nhà công ích và nhà thuê của người dân. Ở đây chúng tôi giải thích về đặc trưng của từng loại nhà, chiều rộng, sự bố trí trong nhà, địa thế của nhà và tổ chức dân khu phố .v.v...

1 Nhà ở

1-1 Về nhà ở của Nhật Bản:

(1) Nhà sở hữu:

Nhà có quyền sở hữu thì được gọi là nhà sở hữu. Có các loại hình như là nhà riêng, nhà chung cư ..., và để sở hữu nhà thì thường phát sinh thêm nhiều giấy cam kết và các thủ tục liên quan đến việc mua bán. Muốn biết thêm chi tiết thì vào xem phần [“2.Nhà sở hữu”](#).

(2) Nhà công ích :

Nhà công ích là nhà mà các cơ quan hành chính khu vực như tỉnh, thành phố, phường xã và các xí nghiệp công cộng cung cấp với mức giá rẻ cho những người dân đang gặp khó khăn về việc mua nhà. Có các loại nhà như là nhà kinh doanh của tỉnh, nhà kinh doanh của thành phố, phường xã và nhà cho thuê UR. Vì tư cách của người nhập cư đã được quy định sẵn nên chỉ có những người nào đủ tư cách mới được nhập cư. Muốn biết thêm chi tiết thì vào xem phần [3. Nhà công ích](#).

(3) Nhà thuê tư nhân:

Nhà thuê tư nhân là nhà, căn hộ hoặc chung cư mà để vào ở là phải trả tiền thuê nhà cho người chủ. Tiền thuê nhà phải trả trước mỗi tháng (cầm tiền đến và trả). Cũng có những trường hợp là ngoài tiền nhà còn cần phải đóng thêm tiền quản lý, tiền công ích .v.v... trường hợp như vậy thì phải đóng chung với tiền nhà. Bạn muốn biết thêm chi tiết thì vào xem phần [4. Nhà thuê tư nhân](#).

(4) Về chiều rộng và cách bài trí trong nhà:

Chiều rộng của nhà được tính bằng diện tích sử dụng (mét vuông) bao gồm các phòng, toilet, phòng tắm và nhà ăn. Chiều rộng của nhà được tính bằng số chiều trải dưới nền và gọi 1 tấm chiếu là 1 chiếu. 1 chiếu cơ bản là 180cm x 90cm, khoảng 1,6 mét vuông, nhưng cũng có nh ững cỡ vào khoảng 170cm x 85cm hoặc là 176cm x 88cm. Hơn nữa, phòng và số phòng thì được biểu thị bằng số và chữ cái alphabet. Có các kiểu phòng là phòng có nền chiếu tức phòng theo kiểu Nhật Bản, phòng có nền là phẳng tức phòng theo kiểu phương Tây.



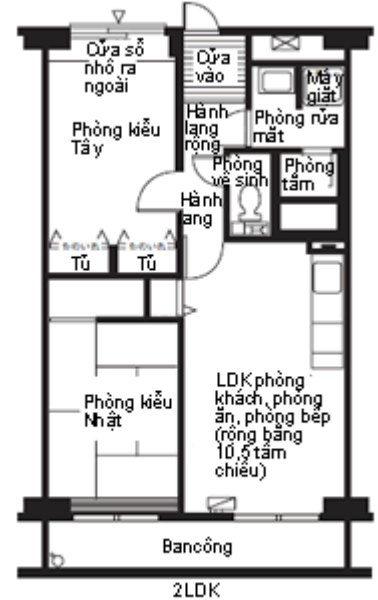
Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

[Ví dụ]



※ Sơ đồ bài trí này là một ví dụ.

2LDK có 2 phòng độc lập và phòng khách, nhà ăn kiêm nhà bếp.

2... số phòng

L... phòng khách (Living Room)

D... phòng ăn (Dining Room)

LDK... là một phòng sử dụng cho cả phòng khách, phòng bếp và nhà ăn.

DK... là một phòng sử dụng cho cả nhà bếp và nhà ăn.

(5) Cách kí hiệu cho tầng lầu và tầng hầm:

Ở Nhật Bản, người ta biểu thị tầng 1 là kí hiệu 1F, tầng hầm là B1.


1F...5F là biểu thị từ tầng 1 đến tầng 5.

B2... là biểu thị cho tầng hầm 2.

(6) Hội dân khu phố và tổ chức tự quản

Ở Nhật Bản, ngay cả khi ở trong thành phố, phường xã, khu vực nói chung thì cũng có những tổ chức do dân lập ra tức là “hội dân khu phố”, “tổ chức tự quản”. Hội dân khu phố và tổ chức tự quản này thường thông qua bảng thông tin (tức là bảng liên lạc thông báo cho những hộ gia đình xung quanh biết về những thông báo của phòng hành chính khu vực hay văn phòng vệ sinh sức khỏe .v.v...) và tiến hành những hoạt động giao lưu, lễ hội văn hóa cho dân và đồng thời huấn luyện phòng chống tội phạm, phòng cháy chữa cháy .v.v... những hoạt động này thường được tiến hành bởi tiền đóng góp của người dân, và ngay cả người nước ngoài nếu cư trú trong khu vực thì cũng có thể tham gia. Nếu muốn biết thêm chi tiết thì hỏi những người hàng xóm.

R (sân thượng)

| | |
|----------|---|
| | Tầng 5 |
| | Tầng 4 |
| | Tầng 3 |
| | Tầng 2 |
| Trên đất | Tầng 1  Cửa ra vào |
| Dưới đất | Tầng hầm 1 |
| | Tầng hầm 2 |



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

2 Nhà sở hữu

Nhà sở hữu là nhà mình đã mua hoặc thừa nhận chứ không phải thuê hay mượn của ai khác. Ở đây chúng tôi giới thiệu những phương pháp khi mua nhà và những lưu ý khi xây nhà.

2-1 Thủ tục và những phương pháp để có được

Khi có được nhà sở hữu thì sử dụng trung tâm bất động sản. Sau khi lựa chọn vật kiện và quyết định mua và kết hợp với bản cam kết mua bán bất động sản thì trả bằng tiền mặt và hầu hết thường đăng ký vay trả sau. Sau đó việc của người mua là phải tiến hành các thủ tục đăng ký chuyển nhượng sở hữu và các thủ tục về thuế tư sản cố định. Còn các thủ tục khác thì trung tâm bất động sản sẽ làm giúp mình, nên hãy bàn bạc với họ.

2-2 Những điều cần chú ý khi xây nhà

Khi xây nhà ở Nhật Bản thì phải kế hoạch, thi công đúng theo pháp luật mà gọi là “luật tiêu chuẩn kiến trúc”. Có rất nhiều qui định ví dụ như độ lớn của tòa nhà đối với diện tích đất, chiều cao của tòa nhà .v.v..., và nếu như không có giấy phép đồng ý của thành phố, phường xã thì không thể tiến hành được. Thông tin chi tiết thì xin hãy bàn bạc với những người phụ trách ở văn phòng chỉ đạo xây dựng nhà ở của phòng hành chính khu vực.



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

3 Nhà công ích

Nhà công ích là nhà do các đoàn thể công cộng địa phương và do các xí nghiệp công cộng cung cấp. Dưới đây xin giới thiệu về các loại nhà địa phương công cộng, tư cách nhập cư, các thông tin tuyển mộ, và cách đăng ký.

3-1 Các loại nhà công ích

Về nhà công ích có các loại: nhà của đoàn thể công cộng địa phương và do các xí nghiệp công cộng cung cấp. Về nhà công ích do đoàn thể công cộng địa phương cung cấp thì có nhà kinh doanh của tỉnh, nhà kinh doanh của thành phố, nhà kinh doanh của quận, phường và xã .v.v... Còn về nhà kinh doanh của các xí nghiệp công cộng thì có nhà cho thuê UR do bởi cơ quan đô thị UR (nhà cơ cấu đô thị UR).

3-2 Tư cách nhập cư:

Bất cứ nhà công ích nào cũng có những quy định rất chi tiết về tư cách nhập cư như là việc đăng ký ngoại kiều, cơ chuẩn về thu nhập .v.v...

Muốn biết rõ thêm chi tiết thì hãy hỏi các cơ quan hành chính địa phương mà quản lý nhà công ích hoặc cơ quan đô thị UR.

3-3 Thông báo về tuyển mộ:

Nhà công ích thì được tuyển mộ theo định kỳ hoặc bất cứ lúc nào. Nhà thuộc về tỉnh thì phần lớn tuyển mộ 4 lần trong 1 năm (tháng 1, tháng 4, tháng 7 và tháng 10). Bảng hướng dẫn tuyển mộ được dán ở các bảng thông báo của phòng hành chính khu vực.v.v...

Nhà cho thuê UR: Qua trang web của cơ quan đô thị UR, bạn có thể tìm được cái phù hợp và ứng dụng tuyển mộ.



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

3-4 Phương pháp đăng ký:

Ngoài việc xác nhận tư cách đăng ký còn có đính kèm thêm nhiều thứ loại cần thiết khác trong giấy đăng ký nhập cư đã được chỉ định và đăng ký tại phòng phụ trách việc nhập cư của khu vực đang tuyển mộ.

Nhưng nhà công ích thường có nhiều người muốn nhập cư vào, nên người ta tuyển người nhập cư bằng cách bốc thăm.

Tiền thuê nhà thường được quy định tùy theo thu nhập, nên ngoài tiền thuê nhà thì tiền cộng ích và tiền thuê bãi đỗ xe cũng rất quan trọng.

| Những giấy tờ cần thiết | Nơi nộp | Khi nào | Ghi chú |
|---|--|--|--|
| 1 Giấy đăng ký nhập cư 2 Thẻ chứng minh đăng ký ngoại kiều 3 Giấy chứng nhận thu nhập 4 Ngoài ra nếu cần, sẽ có yêu cầu những giấy tờ khác | Phòng phụ trách việc nhập cư của khu vực đang tuyển mộ | <Nhà thuộc về thành phố, quận, phường xã ... và nhà cho thuê UR> Theo định kỳ hoặc bất cứ lúc nào <Nhà thuộc về tỉnh> Thường tuyển mộ 4 lần trong 1 năm (tháng 1, tháng 4, tháng 7 và tháng 10) | Xin hỏi các cơ quan hành chính địa phương mà quản lý nhà công ích hoặc cơ quan đô thị UR |



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

4 Nhà cho thuê tư nhân

Khi thuê nhà của các doanh nghiệp tư nhân thì phải làm thủ tục ở các trung tâm bất động sản. Khi đó, việc quan trọng là phải chỉnh lý trước những điều kiện và nguyện vọng của mình. Khi làm kế ước, có nhiều trường hợp phải cần tới 5 đến 6 tháng tiền nhà.

4-1 Cách tìm và thuê nhà

(1) Cách tìm nhà

Đi đến những trung tâm giới thiệu nhà ở khu vực mình muốn sống chẳng hạn như trung tâm bất động sản, chung cư hay những nơi cho thuê nhà. Sau đó truyền đạt cho họ về những yêu cầu của mình về giá nhà, độ rộng, cự ly có gần ga không để họ giới thiệu cho mình những nơi cho thuê thích hợp.

Có thể tìm thấy những thông tin dán ở những trung tâm đó hay cũng có thể tìm kiếm những thông tin đó qua tạp chí hay internet. Những du học sinh có một cách khác là nhờ sự giúp đỡ của phòng hướng dẫn sinh viên tại trường.

(2) Cách thuê nhà

Khi thuê nhà hay chung cư thì được ràng buộc bằng kế ước. Những kế ước về thuê nhà thông thường có thời hạn 2 năm. Khi làm kế ước thuê nhà thì cần thiết phải có những giấy tờ được liệt kê ở dưới đây .

| Những giấy tờ cần thiết khi làm kế ước | Lệ phí cần thiết khi làm kế ước |
|--|---|
| 1 Thẻ chứng minh đăng ký ngoại kiều 2 Giấy chứng nhận thu nhập 3 Giấy chứng nhận của người bảo lãnh (tham khảo mục 7 Giải thích những thuật ngữ liên quan đến nhà ở) 4 Giấy chứng minh con dấu .v.v... | 1 Tiền nhà tháng đầu và tháng tiếp theo 2 Tiền đặt cọc (tham khảo mục 7 Giải thích những thuật ngữ liên quan đến nhà ở) 3 Tiền lễ (tham khảo mục 7 Giải thích những thuật ngữ liên quan đến nhà ở) 4 Tiền môi giới (tham khảo mục 7 Giải thích những thuật ngữ liên quan đến nhà ở) Cộng tất cả những khoản lệ phí trên thì khi thuê nhà ban đầu phải mất từ 5 đến 6 tháng tiền nhà. |



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



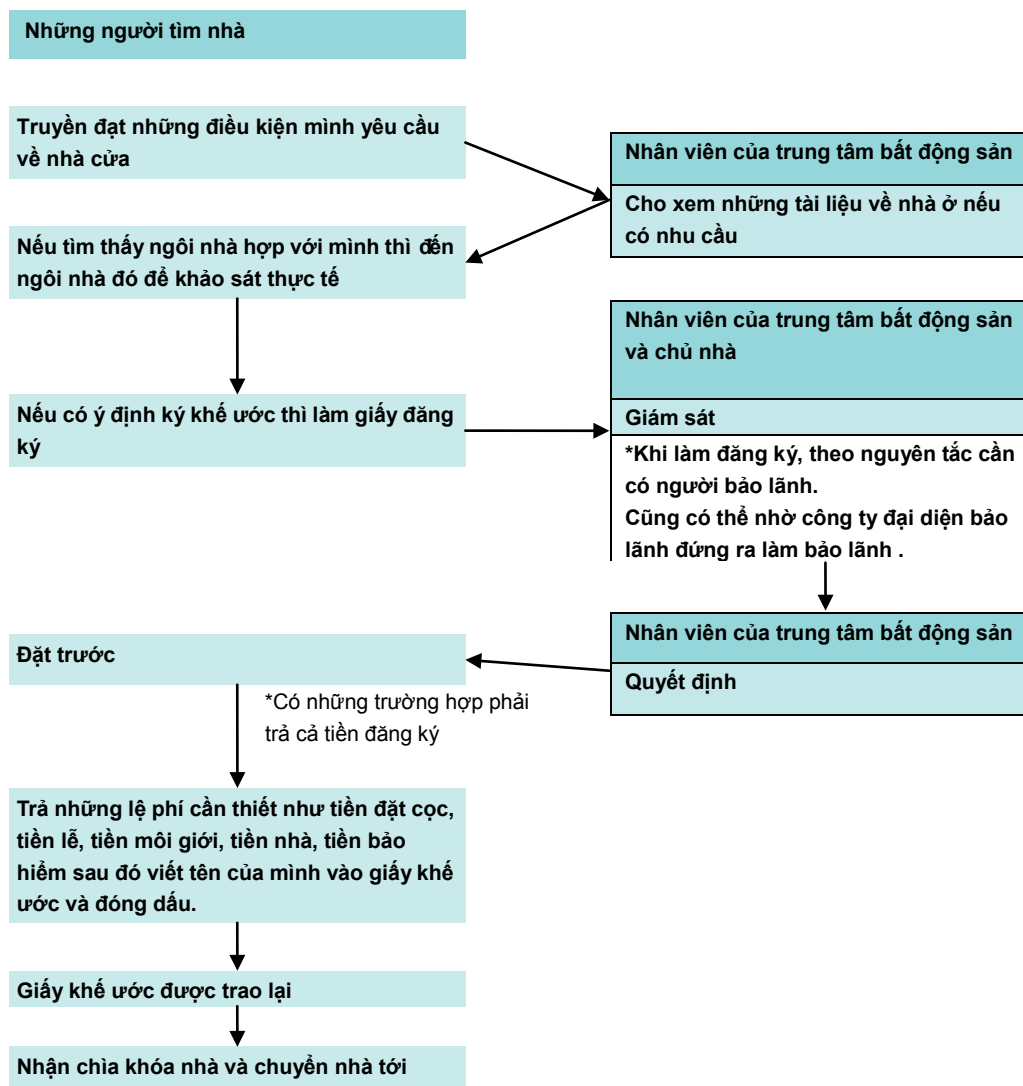
M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

4 Nhà cho thuê tư nhân

4-2 Khi thuê nhà

(1) Những bước khi thuê nhà



(2) Những điểm cần chú ý khi thuê nhà

● Về sự thuận tiện của giao thông

Sự thuận tiện của giao thông được tính bằng cách giả sử 1 phút đi bộ đi được 80m sau đó sẽ được ghi là “cách ga gần nhất bao nhiêu phút”. 1 phút đi bộ được 80 m có nghĩa là 1 giờ đi được 4.8km, những đường dốc, cầu



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

thang hay tín hiệu giao thông không được tính vào trong cự ly này. Trước khi làm kế ước nên thử đi từ nhà ra ga cũng là một cách tốt.

Về vật nuôi

Nhiều chủ nhà thường không cho phép nuôi vật nuôi trong nhà, nên trong trường hợp muốn nuôi vật nuôi thì trước khi ký kế ước phải xác nhận lại với trung tâm bất động sản .



Việc nuôi vật nuôi

Cải tạo và thay đổi nội thất

Nếu không nhận được sự cho phép của chủ nhà thì không được phép cải tạo thay đổi nội thất và cho những người ngoài gia đình vào sống cùng. Tất nhiên, không được phép cho 1 phần hay toàn bộ gian nhà cho người khác mượn .



Việc đóng đinh hay sơn nhà



Việc cho người khác mượn

Những thứ có trong nhà và không có trong nhà

Ở Nhật khi đi thuê nhà thì có những thứ đã được trang bị từ trước và có những thứ mà mình phải chuẩn bị khi dọn vào. Những thứ có trong nhà và không có trong nhà được liệt kê như dưới đây.

. Những thứ có trong nhà ... Những trang bị về điện, gas và đường dẫn nước

. Những thứ không có trong nhà ... Những thiết bị chiếu sáng, bếp ga, lò sưởi, đồ dùng gia đình. Người thuê nhà phải tự chuẩn bị những thứ cần thiết.



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

(3) Những lời khuyên khi đi thuê nhà

Khi đi thuê nhà có thể phát sinh những trở ngại. Chính vì vậy, có những lời khuyên sau. Những hiệp hội giao lưu quốc tế ở khu vực bạn đang sinh sống cũng có thể giúp đỡ mình trong những trường hợp này

- Khi không nói được tiếng Nhật ... Hãy đi cùng với những người có khả năng nói tiếng Nhật. Chỉ cần có thể chào hỏi được bằng tiếng Nhật thì ấn tượng về bạn cũng sẽ khác đi rất nhiều.
- Khi không cho thuê nhà cho người nước ngoài ... Thông qua những người quen biết hay internet, hãy tìm đến những trung tâm bất động sản và tìm hiểu thông tin ở đó là một cách làm hiệu quả.
- Không có người bảo lãnh ... Có thể nhờ những công ty đại diện bảo lãnh. Trước hết hãy thảo luận với các trung tâm bất động sản.



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

4 Nhà cho thuê tư nhân

4-3 Ở trung tâm bất động sản

Trung tâm bất động sản thông thường sẽ hỏi những câu sau:

| | | | |
|--|-----------------------------|--|--|
| 1. Họ và tên | | () | |
| 2. Nghề nghiệp | | () | |
| 3. Hình thức thuê dụng | | <input type="checkbox"/> Nhân viên chính thức <input type="checkbox"/> Sinh viên | <input type="checkbox"/> Nhân viên hợp đồng <input type="checkbox"/> Có học bổng hay không... <input type="checkbox"/> Nhân viên bán thời gian <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> không |
| 4. Người có dự định sống chung | | Mấy người () <input type="checkbox"/> Gia đình <input type="checkbox"/> Bạn bè <input type="checkbox"/> Những trường hợp khác | |
| 5. Thu nhập cố định | Bản thân người thuê | <input type="checkbox"/> Tiền lương · 10 vạn yên /tháng · 15 ~ 20 vạn yên/tháng | <input type="checkbox"/> Tiền nhận từ gia đình · 10 ~ 15 vạn yên/tháng · 20 ~ 25 vạn yên/tháng |
| | Người có dự định sống chung | <input type="checkbox"/> Tiền lương Tháng · 10 vạn yên/tháng · 15 ~ 20 vạn yên/tháng · 25 ~ 30 vạn yên/tháng | <input type="checkbox"/> Những trường hợp khác · Trên 30 vạn yên <input type="checkbox"/> Tiền nhận từ gia đình · 10 ~ 15 vạn yên/tháng · 20 ~ 25 vạn yên/tháng · Trên 30 vạn yên |
| 6. Khả năng tiếng Nhật | Nói | <input type="checkbox"/> Có khả năng <input type="checkbox"/> Trình độ hội thoại hàng ngày <input type="checkbox"/> Không có khả năng | |
| | Đọc | <input type="checkbox"/> Có khả năng <input type="checkbox"/> Tiếng Nhật đơn giản <input type="checkbox"/> Chỉ biết chữ hiragana <input type="checkbox"/> Không có khả năng về tiếng Nhật | |
| 7. Có hay không có người bảo lãnh | | <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Không | → Quan hệ thế nào với người bảo lãnh () → Có nhu cầu nhờ công ty đại diện bảo lãnh <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> không |
| 8. Địa chỉ liên lạc khi khẩn cấp (ngoài bản thân người thuê) | | () | |
| 9. Giấy tờ tùy thân | | <input type="checkbox"/> Hộ chiếu <input type="checkbox"/> Thẻ chứng minh đăng ký ngoại kiều <input type="checkbox"/> Những thứ khác: () | |
| 10. Dự định về nước | | <input type="checkbox"/> Có Sau () năm <input type="checkbox"/> Không <input type="checkbox"/> Không biết | |
| 11. Lý do chọn nhà | | () | |



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

4-4 Bảng kiểm tra những điều kiện yêu cầu

Bản thân hãy tự làm rõ những yêu cầu.

Nội dung của những yêu cầu

| | |
|--|---|
| 1. Tiền nhà | Từ () yên đến () yên |
| 2. Yêu cầu về khu vực | 1 Gần ga () 2 Từ ga đi bộ khoảng () phút |
| 3. Kiểu nhà | <input type="checkbox"/> Nhà tập thể <input type="checkbox"/> Chung cư cao tầng <input type="checkbox"/> Nhà riêng |
| 4. Tầng | Tầng () |
| 5. Bố trí (1) Số phòng (2) Về nhà bếp (3) Kiểu phòng | () phòng <input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> DK <input type="checkbox"/> LDK *K.....chỉ có nhà bếp DK... nhà bếp và nhà ăn LDKnhà bếp, nhà ăn và phòng khách <input type="checkbox"/> Phòng Tây <input type="checkbox"/> Phòng Nhật <input type="checkbox"/> Kiểu nào cũng được |
| 6. Nhà vệ sinh | <input type="checkbox"/> Kiểu Tây <input type="checkbox"/> Kiểu Nhật <input type="checkbox"/> Nhà vệ sinh riêng <input type="checkbox"/> Nhà vệ sinh chung cũng được |
| 7. Nhà tắm | <input type="checkbox"/> Có bồn tắm <input type="checkbox"/> Không có bồn tắm cũng được |
| 8. Máy điều hòa | <input type="checkbox"/> Có <input type="checkbox"/> Không |
| 9. Hướng nhà | <input type="checkbox"/> Hướng nam <input type="checkbox"/> Hướng đông nam <input type="checkbox"/> Ngoài hướng bắc <input type="checkbox"/> Hướng nào cũng được |
| 10. Môi trường xung quanh | <input type="checkbox"/> Có phòng tắm chung <input type="checkbox"/> Có chỗ giặt đồ <input type="checkbox"/> Trường học <input type="checkbox"/> Những điều kiện khác () |
| 11. Ngày dự định vào ở | Từ năm () tháng () |



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

4 Nhà cho thuê tư nhân

4-5 Xác nhận lại giấy khế ước

Những điều khoản ghi trong giấy khế ước là những qui định về quyền lợi và nghĩa vụ của người thuê nhà và người cho thuê. Khi ký tên vào giấy khế ước có nghĩa là người thuê nhà đồng ý với những điều khoản ghi trong đó và có nghĩa vụ tuân theo những điều khoản đó. Vì vậy xin hãy xác nhận kỹ về nội dung, chỗ nào không hiểu hay yêu cầu giải thích rõ ràng. Phải lý giải xong những điều khoản ghi trong khế ước rồi mới được ký tên. Hãy cùng xác nhận lại những điều sau để ngăn ngừa những trục trặc có thể xảy ra .

| | |
|---|---|
| Tiền nhà và tiền quản lý | Số tiền, ngày thanh toán và hình thức thanh toán .v.v... |
| Những điều cấm | Cấm nuôi vật nuôi .v.v... |
| Khả năng gia hạn khế ước | Thông thường thời hạn của khế ước là 2 năm. Sau khi hết hạn 2 năm, có những trường hợp từ phía chủ nhà có yêu cầu lệ phí gia hạn. Cũng có những trường hợp từ phía trung tâm bất động sản có yêu cầu thu lệ phí để làm thủ tục gia hạn. |
| Những điều kiện khi kết thúc khế ước | Khi kết thúc khế ước thì có những trường hợp tiền đặt cọc không được trả lại và còn bị yêu cầu một khoản tiền lớn để làm sạch lại nhà. Chính vì vậy phải xác nhận lại những điều khoản khi hủy bỏ khế ước. |



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

4 Nhà cho thuê tư nhân

4-6 Gia hạn và hủy bỏ khế ước

Ở Nhật Bản, thời hạn để gia hạn khế ước thuê nhà là 2 năm. Cái này gọi là gia hạn khế ước. Nếu có nhu cầu tiếp tục thuê nhà, thì phía thuê nhà phải đăng ký và nộp tiền gia hạn cho phía trung tâm bất động sản.

Ngược lại khi trở về nước hay chuyển chỗ ở, thì có những trường hợp phải hủy bỏ khế ước. Khi đó phải truyền đạt cho phía trung tâm bất động sản và chủ nhà tối thiểu từ 1 ~ 2 tháng trước khi hủy bỏ khế ước .

(1) Gia hạn khế ước (thủ tục gia hạn khế ước)

Khi có nhu cầu gia hạn khế ước thì phải đăng ký với trung tâm bất động sản và chủ nhà. Khi đó có nhiều trường hợp tiền nhà sẽ tăng lên và có thể phải nộp 1 tháng tiền nhà cho trung tâm bất động sản và chủ nhà như là lệ phí cho việc gia hạn.

Về bản khế ước, hầu hết là được dùng tiếp bản khế ước lúc trước. Cũng có những trường hợp trước khi hết kỳ hạn khế ước sẽ có bản hướng dẫn gia hạn từ trung tâm bất động sản và cũng có những trường hợp tiền nhà được giữ nguyên và không phải trả thêm tiền gia hạn khế ước cho trung tâm bất động sản và chủ nhà.

(2) Khi kết thúc khế ước (thông báo việc kết thúc thuê nhà)

Khi kết thúc khế ước thì phải thông qua phía bất động sản hay trực tiếp báo với chủ nhà về việc kết thúc thuê nhà. Quan trọng là phải truyền đạt sớm theo như các bản khế ước thì thông thường phải truyền đạt trước từ 1 ~ 2 tháng.

Trong trường hợp không thông báo cho phía chủ nhà hay là chỉ thông báo trước khi chuyển đi chỗ khác thì sẽ không được hoàn lại tiền đặt cọc. Chính vì vậy hãy cố gắng thông báo việc kết thúc thuê nhà sớm.



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

5 Chuyển đến nơi ở mới

Sau khi đã quyết định xong nhà ở và ký kết vào khế ước thuê nhà thì bạn phải làm các bước chuẩn bị cho chỗ ở mới. Bạn dọn dẹp nhà cửa, đăng ký sử dụng điện, ga và nước và đăng lý ngo ại kiều. Cũng phải sửa chữa những vật dụng thiết yếu cho cuộc sống. Sau khi chuyển đến chỗ ở mới, việc đi chào hỏi những người hàng xóm cũng hết sức quan trọng.

5-1 Đầu tiên khi chuyển đến nhà mới

(1) Nhận chìa khóa

Sau khi đã ký kết khế ước thuê nhà thì người thuê nhà sẽ được nhận chìa khóa. Sau này khi bạn kết thúc khế ước thuê nhà thì phải hoàn trả lại chìa khóa nên phải chú ý không để mất. Trong trường hợp bị mất chìa khóa phải nhanh chóng báo với chủ nhà và trung tâm bất động sản. Khi đó những phí tổn cho việc thay đổi chìa khóa thì phía người thuê nhà phải chịu. Đây cũng là một việc quan trọng để phòng chống trộm cắp.

(2) Đăng ký sử dụng điện, ga, nước

Không có điện, ga và nước thì chúng ta không thể sinh hoạt được. Vì vậy trước khi chuyển đến chỗ ở mới hãy hoàn thành các thủ tục để có thể sử dụng được điện, ga và nước. Tùy theo từng khu vực mà các thủ tục cũng khác nhau nhưng nhìn chung là gồm những thủ tục sau.

| | Điện | Ga | Nước |
|------------------------------|---|--|---|
| Khi nào? | Sau khi chuyển đến chỗ ở hoặc sau khi nhận chìa khóa | Sau khi chuyển đến chỗ ở hoặc sau khi nhận chìa khóa | Sau khi chuyển đến chỗ ở hoặc sau khi nhận chìa khóa |
| Liên lạc với chỗ nào? | Công ty điện lực ở khu vực sinh sống | Công ty ga ở khu vực sinh sống | Bộ phận phụ trách nước sinh hoạt của phòng hành chính khu vực |
| Làm như thế nào | Đẩy công tắc của biến áp lên là có thể dùng được điện. Viết tên, địa chỉ, ngày bắt đầu sử dụng vào bưu thiếp (kèm theo công tắc của biến áp) bỏ vào hòm thư. Trường hợp không có phiếu thì trực tiếp liên lạc với công ty điện lực. | Liên lạc trực tiếp với công ty cung cấp ga để họ cử người đến vào ngày mình muốn bắt đầu sử dụng ga. | Liên lạc với bộ phận phụ trách nước sinh hoạt của phòng hành chính khu vực để họ đến vào ngày mình muốn bắt đầu sử dụng nước. Cũng có những nơi người thuê nhà viết vào bưu thiếp có ghi họ tên, địa chỉ và ngày bắt đầu sử dụng sau đó bỏ bưu thiếp đó vào hòm thư |
| Ghi chú | | Tuy nhiên, những dụng cụ cần thiết để chế biến như bếp ga thường không có ngay từ đầu nên khi phải chuẩn bị đầy đủ trước khi người công ty ga đến xem. | Khi làm thủ tục khế ước thuê nhà hãy hỏi trung tâm bất động sản và chủ nhà xem có thể dùng nước ngay khi chuyển tới không |



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

(3) Dọn dẹp phòng

Phòng thuê chuẩn bị chuyển tới thường đã được giữ ở trạng thái tốt nhưng để khi bắt đầu sống được thoải mái thì trước khi chuyển đến hãy quét dọn trước. Để quét dọn được thì trước khi chuyển tới nhà thuê, việc đăng ký sử dụng điện, ga và nước cũng hết sức quan trọng.

(4) Chuẩn bị đầy đủ các dụng cụ cần thiết cho cuộc sống

Các nhà cho thuê ở Nhật thông thường không có kèm theo các đồ dùng, màn nên mình phải tự chuẩn bị các vật dụng cần thiết như đồ điện, các dụng cụ ngủ, dụng cụ nhà bếp, nhà vệ sinh.

(5) Chào hỏi sau khi dọn đến nhà thuê

Ở Nhật Bản, sau khi chuyển đến chỗ ở mới thì việc đi chào hỏi những người xung quanh là điều thông thường. Trước hết là để biết mặt những người xung quanh và có thể nhận được từ họ những thông tin về khu vực mình chuẩn bị sinh sống. Hãy giới thiệu tên tuổi và những điều đơn giản về bản thân mình .

(6) Đăng ký ngoại kiều

Xin hãy làm thủ tục tại phòng hành chính khu vực nơi mình sinh sống. Về chi tiết, xin tham khảo mục [B Đăng ký ngoại kiều 1-1 Khi mới đến Nhật](#).



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

5 Chuyển đến nơi ở mới

5-2 Những quy định về chỗ ở

(1) Cách bỏ rác

Cách bỏ rác tùy theo khu vực (thành phố, phường xã) sẽ khác nhau. Hơn nữa, tùy loại rác, ngày và thời gian đổ rác đều được quy định. Trong những rác lớn và khó xử lý có những phải mất lệ phí khi bỏ. Hãy xác nhận điều này với trung tâm bất động sản, người hàng xóm hay phòng hành chính khu vực mà bạn sinh sống. Việc hợp tác để giảm lượng rác và tái sử dụng là điều quan trọng khi bạn sống ở Nhật. (tham khảo mục [O Những sinh hoạt thường nhật khác 2-2 Quy tắc, phép lịch sự trong sinh hoạt: Chuyện rác](#)).

[Những điều cần phải xác nhận]

- Phân loại rác đốt được và rác không đốt được
- Phân loại rác tài nguyên: Chai thủy tinh, lon, chai nhựa báo .v.v...
- Chỗ đổ rác
- Ngày và thời gian bỏ các loại rác
- Cách bỏ những rác lớn
- Xem có chỉ định về loại túi đựng rác hay không?
- .v.v...



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

[Một vài ví dụ về cách phân loại rác]



Rác đốt được

Là những rác sống vứt ra từ bếp, các loại giấy, vụn gỗ, quần áo (tùy theo từng khu vực có những nơi được coi là rác tài nguyên)



Rác không đốt được

Các loại kim loại, thủy tinh, đồ sứ, các đồ dùng điện nhỏ, nhựa và các loại cao su



Rác tài nguyên

Có những vùng để tái sử dụng nên thu các loại lon, chai thủy tinh, chai nhựa, hộp giấy, báo .v.v...



Rác lớn

Những vật dụng không cần thiết có kích cỡ khoảng hơn 30 cm như đồ dùng, đồ ngủ, các thiết bị điện (trừ máy điều hòa, tivi, tủ lạnh, máy giặt), xe đạp

Phân loại rác

- Tùy theo từng khu vực mà có rất nhiều cách biểu hiện rác đốt được và không đốt được.
- Những vật dụng mà khi đốt thải ra khí độc có hại hay làm ảnh hưởng đến lò thiêu hủy rác thì thường được phân vào rác không đốt được. Tuy nhiên gần đây, cách phân loại rất tùy từng khu vực khác nhau nên xin lưu ý.
- Tùy theo cách xử lý rác của từng khu vực mà có những nơi mà đáng lẽ ra rác đốt được vẫn bị phân vào rác không đốt được

(2) Cách sử dụng nhà bếp

Hãy sử dụng nhà bếp một cách sạch đẹp. Không được thải rác và dầu mỡ vào đường ống thoát nước thải. Rác là nguyên nhân làm tắc đường ống thoát nước thải. Dầu sẽ làm nguyên nhân gây ô nhiễm cho sông và biển. Khi vớt dầu mỡ hãy dùng tờ báo để hút mỡ rồi cho vào rác đốt được.

(3) Chú ý về tiếng ồn trong cuộc sống

Việc gây tiếng ồn trong cuộc sống là nguyên nhân tạo nên trục trặc với những người hàng xóm. Vào buổi tối hay sáng sớm là điều đương nhiên, nhưng trong ngày cũng nên chú ý đừng tạo ra tiếng ồn.

Tiếng tivi, âm thanh từ loa, tiếng nhạc cụ, tiếng nói chuyện to, tiếng máy hút bụi, tiếng máy giặt và tiếng đóng mở cửa đều có thể tạo ra tiếng ồn. Đừng quên là không nên làm ảnh hưởng đến những người xung quanh.



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

[Có thể tạo ra tiếng ồn...]



Tiếng tivi, radio, máy CD



Tiếng máy hút bụi, máy giặt



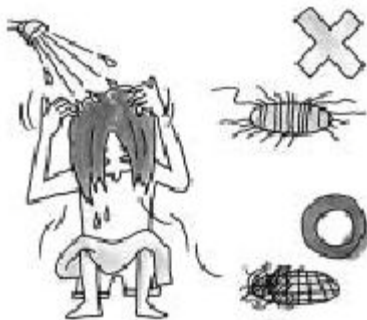
Tiếng nói chuyện to



Tiếng đóng mở cửa

(4) Cách sử dụng phòng tắm và nhà vệ sinh

Trong nhà tắm và nhà vệ sinh nếu bị tắc đường ống thoát nước thì nước sẽ bị tràn ra và trở thành 1 việc nghiêm trọng. Nếu trường hợp gây tổn hại cho những người sống ở tầng dưới, thì có những trường hợp phải bỏ tiền của mình ra để bồi thường và tu sửa lại như cũ. Không được thải tóc xuống đường ống thoát nước và không được thải cái gì khác giấy vệ sinh trong nhà vệ sinh (cũng không được thải giấy lụa hay băng vệ sinh).



Nếu nhà vệ sinh bị tắc đường ống thoát nước thì nước sẽ bị tràn ra.



Không được thải cái gì khác giấy vệ sinh.



Giấy vệ sinh (loại tan được trong nước)



Giấy lụa (loại không tan được trong nước)



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

(5) Cách sử dụng bancông và hiên

Bancông và hiên còn được sử dụng làm nơi thoát hiểm trong những trường hợp khẩn cấp nên không được đặt vật cản trở lối thoát cũng như không được đặt những vật trước tấm tường dùng để tị nạn của phòng bên cạnh. Ngoài ra, bancông và hiên còn được dùng để phơi chăn và quần áo. Khi nuôi cây cảnh trên bancông và hiên thì chú ý để nó không rơi từ trên những chỗ đó xuống.



Hãy chú ý để chăn hay cây cảnh không rơi xuống.

(6) Cách sử dụng những nơi công cộng

Những nơi sống tập thể, thì ngoài phòng của mình còn có tiền sảnh và cầu thang là nơi mà mọi người cùng sử dụng. Khi có động đất hay hỏa hoạn đó cũng là nơi thoát hiểm nên không được để vật dụng của mình ra những nơi đó.

(7) Cách sử dụng chỗ để xe đạp và xe hơi

Ở những nơi sống tập thể thì xe đạp phải để gọn gàng vào những nơi qui định.

Ngoài ra, xe hơi thì cần phải thuê chỗ để gửi xe hơi. Không được đậu xe trên đường. Những nơi đậu xe đều có tổn lệ phí. Hàng tháng đều phải trả tiền cho chỗ để xe nên không được thấy chỗ người khác thuê đang trống mà đậu xe của mình vào đó.



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

6 Chuyển chỗ ở và rời chỗ ở

Khi chuyển đến một nơi ở mới, khi chuyển nhà và rời nhà trước hết phải quyết định ngày chuyển nhà rồi sau đó liên lạc với chủ nhà. Việc chuyển nhà thông thường là nhờ những công ty chuyên về dịch vụ chuyển nhà. Những thủ tục cắt hợp đồng dùng điện, ga cũng không được quên. Sau đó phải dọn dẹp nhà cửa sạch đẹp để giao lại nhà. Cũng không được để lại rác trong phòng.

6-1 Chuẩn bị chuyển nhà

(1) Liên lạc với chủ nhà

Thông thường theo những điều ghi trong khế ước thuê nhà thì phải thông báo việc chuyển nhà cho chủ nhà trước 1 đến 2 tháng. Người thuê nhà sẽ thông báo việc hủy bỏ khế ước thuê nhà cho chủ nhà trong thời gian được ghi trong giấy khế ước (thông thường trước 1 ~ 2 tháng).

(2) Lựa chọn cách chuyển nhà

Ở Nhật có rất nhiều công ty chuyển nhà. Ngoài những công ty chuyên chuyển nhà thì cũng có những công ty vận chuyển cũng có thể đảm nhiệm việc chuyển nhà. Về việc giá cả thì thay đổi theo lượng đồ đạc và cự ly vận chuyển. Chính vì vậy hãy tham khảo một vài công ty, xác nhận lại về giá cả và nội dung phục vụ để rồi chọn ra công ty hợp với yêu cầu của mình nhất. Việc so sánh giữa các công ty chuyển nhà với nhau cũng có thể tra được qua internet.

Ngoài ra còn có thể mượn xe của người bạn hay thuê xe để tự vận chuyển cũng được.

(3) Hủy bỏ hợp đồng điện, ga, nước

Xin hãy liên lạc trước khi chuyển nhà từ 2 ~ 3 ngày.

| | Điện | Ga | Nước |
|------------------------------|---|---|---|
| Khi nào? | 2 ~ 3 ngày trước khi chuyển nhà | 2 ~ 3 ngày trước khi chuyển nhà | 2 ~ 3 ngày trước khi chuyển nhà |
| Liên lạc với chỗ nào? | Thông báo cho công ty điện lực ở gần nơi bạn sống | Thông báo cho công ty ga ở gần nơi bạn sống | Thông báo cho bộ phận cung cấp nước sinh hoạt ở phòng hành chính nơi bạn sống |
| Làm như thế nào? | Vào ngày chuyển nhà người của công ty điện lực sẽ đến cắt điện và tính tiền cho đến ngày đó | Vào ngày chuyển nhà người của công ty ga sẽ đến cắt ga và tính tiền cho đến ngày đó | Người của ủy ban sẽ đến cắt nước và tính tiền sử dụng nước cho đến ngày đó |



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

6 Chuyển chỗ ở và rời chỗ ở

6-2 Chuyển nhà

(1) Vận chuyển đồ đạc

Đưa tất cả đồ đạc ra khỏi nhà, lau dọn phòng sạch sẽ. Không được để lại rác trong phòng.

(2) Rác lớn

Những rác lớn chẳng hạn như đồ dùng gia đình hay trong tư ờng hợp mà vứt 1 lần một khối lượng lớn rác thì phải liên lạc bộ phận phụ trách của phòng hành chính khu vực nơi bạn sống để xác nhận cách vứt rác.

(3) Trả lại chìa khóa

Trả lại chìa khóa và thanh toán tiền đặt cọc. Dưới sự giám sát của chủ nhà và người của trung tâm bất động sản, bạn hãy tuân theo những điều khoản về hiện trạng khi trả nhà.

Khi hoàn trả lại nhà để chuyển đến chỗ mới thì có cách suy nghĩ là hồi phục hiện trạng. Nội dung của hồi phục hiện trạng tùy theo khế ước và những trung tâm bất động sản cũng có sự khác nhau. Đôi khi những vấn đề này nảy sinh ra những chuyện trục trặc nên khi làm khế ước thuê nhà bạn phải đọc kỹ những điều khoản về hồi phục hiện trạng khi trả nhà. Tùy theo trường hợp khi dọn đến nhà bạn có thể chụp lại ảnh cũng tốt. Số tiền dùng để hồi phục lại căn nhà sẽ được lấy từ tiền đặt cọc và còn dư sẽ hoàn trả lại cho người thuê nhà và lúc rời khỏi nhà.

(4) Thay đổi địa chỉ

Khi chuyển nhà thì cần phải làm những thủ tục sau đây. Những thủ tục này tuyệt đối không được quên.



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

Những thủ tục khi chuyển nhà

| | Phương pháp làm thủ tục |
|--|---|
| Thay đổi nơi cư trú trong thẻ chứng minh đăng ký ngoại kiều | Kể từ ngày chuyển nhà trong vòng 14 ngày, phải mang thẻ chứng minh đăng ký ngoại kiều và giấy khế ước thuê nhà đến phòng hành chính nơi bạn sống để đăng ký địa chỉ mới trong thẻ chứng minh đăng ký ngoại kiều |
| Bảo hiểm sức khỏe quốc dân và lương hưu quốc dân | Trong trường hợp bạn chuyển đến 1 thành phố khác thì làm thủ tục đăng ký địa chỉ mới trong thẻ chứng minh đăng ký ngoại kiều tại phòng hành chính khu vực nơi bạn sắp chuyển đến. Lúc đó bạn thông báo đã làm thủ tục chuyển đổi bảo hiểm quốc dân và lương hưu hay không |
| Bằng lái xe | Đi tới sở cảnh sát ở khu vực bạn chuyển đến và nộp giấy thông báo chuyển địa chỉ |
| Điện thoại | Liên lạc với công ty điện thoại để báo về việc chuyển địa chỉ. Điện thoại để bàn thì gọi đến số 116 để nhờ công ty NTT làm dịch vụ chuyển điện thoại đến địa chỉ mới |
| Các cơ quan tài chính như ngân hàng | Liên lạc để báo về việc thay đổi địa chỉ. Cụ thể hãy tới các cơ quan tài chính nơi bạn mở tài khoản. |
| Bưu điện | Gửi giấy thông báo chuyển địa chỉ tới bưu điện nơi bạn đang sống. Khi đó trong vòng 1 năm những bưu phẩm của bạn mà gửi nhầm tới địa chỉ cũ sẽ được ngân hàng tự động tới địa chỉ mới cho bạn. |

* Việc chuyển nhà là việc chuyển chỗ ở từ nơi hiện tại sang một chỗ mới. Tại phòng hành chính khu vực, nếu địa chỉ mới và địa chỉ cũ trong cùng một thành phố thì gọi là “tenkyo” (chuyển cư), còn nếu khác thành phố thì gọi là “tenshutsu”(chuyển xuất).



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

7 Giải thích về các thuật ngữ liên quan đến nhà ở

Trung tâm bất động sản

Là những nơi đứng ra làm trung gian trong việc mua bán bất động sản hay việc thuê mượn nhà tư nhân.

Tiền thuê nhà

Là tiền mà người thuê nhà phải trả trong 1 tháng. Hàng tháng phải trả tiền nhà cho tháng tiếp trước khi hết tháng đó. Chính vì vậy, tiền nhà khi bắt đầu chuyển đến phải đóng là 2 tháng tiền nhà bao gồm tiền nhà tháng đó và tháng tiếp theo. Thông thường, tiền nhà sẽ được tự động rút ra từ ngân hàng. Cũng có trường hợp hàng tháng đi chuyển khoản vào ngân hàng.

Tiền quản lý và tiền công ích

Là tiền chi trả cho việc quản lý những chỗ công cộng cho những người ở cùng sử dụng (chẳng hạn như cầu thang, hành lang), các thiết bị khác. Ngoài ra còn bao gồm tiền điện và tiền quét dọn. Tiền này được trả riêng với tiền nhà.

Tiền đặt cọc

Là tiền gửi nhà chủ (người chủ sở hữu của căn nhà) khi làm khế ước thuê nhà. Thường gửi số tiền bằng 1 đến 3 tháng tiền nhà. Tiền đặt cọc được dùng khi người thuê nhà khi chuyển nhà ra chỗ khác mà chưa trả tiền nhà, hay được dùng để sửa chữa những chỗ hư hỏng hay làm sạch những chỗ bẩn trong thời gian người thuê nhà sống. Nếu còn dư thì phần còn lại sẽ được trả lại cho người thuê nhà.

Tiền lễ

Là tiền cảm ơn chủ nhà khi làm khế ước thuê nhà. Thông thường bằng từ 1 đến 2 tháng tiền nhà. Tiền này không được hoàn trả lại.

Tiền môi giới

Tiền trả cho các trung tâm bất động sản đứng ra làm môi giới khi thuê nhà. Thông thường bằng 1 tháng tiền nhà.

Tiền bảo hiểm tổn hại

Là tiền chi trả khi làm khế ước thuê nhà mà có sự cần thiết phải gia nhập các bảo hiểm tổn hại chẳng hạn như về gia tài. Tùy theo loại bảo hiểm, thì có thể được đền bù trong những trường hợp có tổn hại do hỏa hoạn hay mưa dột .

Tiền gia hạn khế ước

Thời hạn làm khế ước thuê nhà thông thường là 2 năm. Sau 2 năm có thể phải đóng thêm 1 tháng tiền nhà nếu



Thông tin cuộc sống bằng nhiều thứ tiếng



M Việc định cư và thay đổi chỗ ở

[M Việc định cư và thay đổi chỗ ở](#)

có yêu cầu từ phía người chủ nhà.

Người bảo lãnh liên đới

Là người chịu trách nhiệm trả tiền nhà trong trường hợp người thuê nhà không có khả năng chi trả. Trong nhiều trường hợp khi làm thủ tục đăng ký cần phải làm thủ tục này. Trong trường hợp không có người bảo lãnh, có những trường hợp có thể sử dụng những công ty đứng ra đại diện với tư cách như người bảo lãnh.

Hội dân khu phố và tổ chức tự quản

Là những tổ chức của người dân trong khu phố sinh sống. Ngoài các thông báo báo tin từ phòng hành chính khu vực, các buổi diễn tập phòng chống hỏa hoàn, còn có các hoạt động lễ hội, giao lưu giữa những người cùng khu phố sinh sống. Có trường hợp thu tiền hội phí (khoảng 300 yên/tháng).

Người sống cùng

Trong trường hợp có người sống cùng với người thuê nhà thì khi làm kế ước phải báo với chủ nhà. Nếu không thông báo với chủ nhà mà tự tiện cho người khác sống chung sẽ có khả năng bị buộc rời khỏi nhà đó.

