

Capítulo 3.

Vivienda



“Kobaton”, mascota de Saitama

- 1 Vivienda privada de arrendamiento**
- 2 Vivienda pública de arrendamiento**
- 3 Mudanzas**
- 4 Adquisición de inmuebles**

1 Vivienda privada de arrendamiento

Para rentar una vivienda privada de arrendamiento (casas, departamentos), deberá consultar al propietario en el área donde usted quiera vivir. Una vez que haya decidido la casa en la que quiere vivir, firme un contrato de arrendamiento con el propietario. Entender muy bien las costumbres japonesas es importante para no tener problemas luego de mudarse.

“Guía para alquiler de vivienda y reglas para vivir en Japon”

(Página web del departamento internacional de la prefectura de Saitama: japonés, chino, portugués, español e inglés)

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

(1) Sobre el arrendamiento de vivienda

Renta y tarifa de administración	1) La renta se paga mensualmente y por adelantado. 2) Además del alquiler, también se paga gastos de gestión y gastos de zonas comunes.
tamaño y la planta de vivienda	1) El tamaño de una casa se expresa como "área exclusiva ○○㎡". Esto incluye una habitación, baño, cocina, etc. 2) El tamaño de una habitación se expresa por el número de tatamis colocados en el suelo. El número de tatamis varía aproximadamente 1,6 metros cuadrados. 3) La habitación se indicará como habitación de estilo japonés o de estilo occidental. También se utilizan a menudo los términos DK (comedor + cocina) y LDK (salón + comedor + cocina). 4) El tamaño de una casa o sitio a veces se expresa en la unidad de tsubo. Un tsubo mide aproximadamente 3,3 ㎡.
Instalaciones (servicios)	1) Normalmente existe instalación eléctrica y tuberías de agua y gas. Sin embargo, estos servicios deberán ser solicitados por el inquilino. 2) Normalmente no están instalados la iluminación de la habitación, mesa para el aparato de gas, horno, muebles, etc., se prepara lo que necesita
Acceso	La facilidad de acceso está indicada mediante los minutos que se tarda desde la estación cercana de ○○ trenes más cercana (por ejemplo, 15 minutos a pie desde la estación de Urawa).

(2) Antes de alquilar una vivienda

Cuando alquilas una casa o apartamento, firmas un contrato. A esto se le llama contrato de alquiler.

Un contrato de arrendamiento especifica los derechos y obligaciones de ambas partes (el dueño del inmueble y el prestario). Su firma en dicho contrato lo obliga a cumplir con los términos indicados en éste. Lea atentamente el contenido y solicite una explicación. Es importante que comprenda lo que está escrito allí antes de firmar.

Al firmar el contrato de arrendamiento, usted deberá presentar una copia del certificado de residencia, una tarjeta de residencia, un comprobante de ingresos y su certificado de registro de sello. Generalmente se necesita un fiador o compromiso escrito.

(3) Tipo de Contrato de arrendamiento

Contrato regular de arrendamiento	Al término del contrato, en principio, se renova el mismo contrato (continuación del contrato). Al contratarlo, a veces se cobra una tasa de renovación o la comisión de contrato
Contrato de arrendamiento del determinado período	Al término del contrato ya no se renova el contrato. No obstante, puede contratar nuevamente para vivir en la misma habitación (nuevo contrato). Al contratar de nuevo, debe pagar la comisión intermediaria etc..

(4) Dinero necesario para alquilar una vivienda

Renta (yachin)	La renta de próximo mes se paga en el mes anterior .Por lo tanto deberá pagar dos meses: el presente de mes de mudanza y el próximo. Generalmente los pagos se realizan por medio de una transferencia bancaria.
Depósito (shikikin)	Al firmar el contrato se le entrega al dueño un depósito de 1 a 3 meses de renta. Cuando se mude de residencia este dinero se utilizará para reparar la propiedad o se descuenta la renta que ha dejado de pagar. Después de descontado, le será devuelto el saldo.
Dinero de agradecimiento (reikin)	Al firmar el contrato generalmente hay posibilidad que sea solicitado 1 ó 2 meses de renta como una especie de agradecimiento al propietario. Este dinero no es devuelto.
Comisión del agente (cyuukairyou)	Se le paga una comisión al agente de bienes inmobiliario. Es el equivalente de un mes de la renta, normalmente aporta el arrendatario la mitad y el inquilino la otra mitad, sin embargo, si se ponen de acuerdo las dos partes, se puede cambiar el porcentaje de la aportación correspondiente.

(5) Cláusulas del contrato que deberá poner atención

Aval o fiador	En la mayoría de las veces será necesario tener un abal al solicitar la vivienda. Si no lo tiene pudiera usar una compañía de aval o fiador, de manera que, consulte con el agente inmobiliario.
Pago de la renta	La renta se paga por adelantado y debe pagarse en la fecha estipulada en el contrato.
Ocupantes	No puede dejar vivir en la vivienda a personas que no sean miembros de su familia, si no ha obtenido el permiso del propietario.
Prohibición de subarrendamiento	No puede subarrendar la vivienda o parte de ésta sin previo aviso al propietario
Remodelaciones	Después de obtener el permiso del propietario ,se puede modificar las instalaciones o redecorar la vivienda.
Cancelación del contrato	Cuando desee dejar de rentar la vivienda antes de que finalice el contrato de arrendamiento, deberá dar aviso al propietario con la prioridad de acuerdo con el período especificado en su contrato. Si se muda del departamento sin notificar al propietario o sin la suficiente antelación, éste podría negarse a devolverle el depósito.
Cláusulas para rescindir contrato	Para evitar trastornos al final del contrato, como en la devolución del "shikikin" (depósito de renta) o cobros altos correspondientes a limpieza y reformas del departamento se recomienda verificar las cláusulas, condiciones y cobranzas que existirán antes de firmar el contrato.
Mascotas	La mayoría de los propietarios de viviendas no permiten tener mascotas. Si desea tener una mascota indíquelo a su agente de bienes raíces confirmando que en el contrato de arrendamiento está escrito que se acepta vivir con las mascotas, antes de firmarlo.



Ventanillas de Consultas y Preguntas

Búsqueda de agentes inmobiliarios de apoyo a la vivienda

Página web	URL
Red de apoyo a la vivienda de la Prefectura de Saitama (Lista de agentes inmobiliarios para extranjeros)	https://www.sasn.jp/search/

Consultas sobre el contrato de arrendamiento

Temas de consulta	Lugares de consulta	Teléfono	Horario (excepto durante los feriados nacionales y feriados de fin de año / Año Nuevo)
· Contratos de alquiler · Problemas al mudarse a una vivienda o al salir de ella	Housing Consultation Plaza, Corporacion de Suministro de Viviendas de Saitama	048-658-3017	De lunes a domingo (todos los días excepto los feriados de fin de año) 10:00-18:00
	Saitama de Asociacion de Transacciones y Terrenos para Construccion	048-811-1818	De lunes a viernes 10:00 – 12:00 13:00 – 15:00
	Sede de la Prefectura de Saitama, Asociacion de Inmobiliarias de Japon	048-866-5225	De lunes a viernes 9:00 – 16:00
· Contratos de alquiler · Agentes de bienes raíces	Division de Seguridad en la Construccion, Oficina de la Prefectura de Saitama	048-830-5488	De lunes a viernes 9:00 – 11:45 13:00-16:30

2 Vivienda pública

La Prefectura de Saitama dispone de viviendas públicas para personas que tienen bajos ingresos. Debido a la gran cantidad de candidatos, la selección es realizada por medio de sorteo. La selección es realizada durante los meses de enero, abril, julio y octubre.

<Condiciones para solicitar vivienda pública>

- En el caso de residentes extranjeros: debe contar con la autorización de permanencia en Japón (residentes a mediano y largo plazo etc.)
- Demostrar problemas de vivienda.
- Tener familiares (Conyugue o familia inmediata) que vivan juntos (se excluye viviendas para solteros)
- Tener domicilio o estar trabajando en la Prefectura de Saitama.
- Tener ingresos de toda la familia por debajo del determinado importe.
- No haya retraso en el pago de impuestos provinciales y municipales.
- No hay retraso en el pago de arrendamiento o indemnización de las viviendas públicas de arrendamiento (viviendas de arrendamiento que se suministran por las organizaciones públicas regionales, organización administrativa independiente de reurbanización o corporación pública regional de suministro de viviendas).
- El solicitante o el miembro de la familia que residir junto no deben pertenecer a las organizaciones de gángsteres.

Para mayores informes, comuníquese a las oficinas de Servicio de Vivienda de la Prefectura de Saitama (Saitama-ken juutaku kyoukyu kousha) Tel:048-829-2875



Ventanillas de Consultas y Preguntas

Lugares de consulta	Teléfono	Horario (excepto durante los feriados nacionales y feriados de fin de año / Año Nuevo)
Corporacion de Suministro de Viviendas de Saitama (Oficina Centra)l	048-829-2875	De lunes a viernes 8:30 – 17:15
Housing Consultation Plaza, Corporacion de Suministro de Viviendas de Saitama	048-658-3017	De lunes a domingo (todos los días excepto los feriados de fin de año) 10:00-18:00

* Algunos municipios y ciudades ofrecen también viviendas públicas. Para mayor información al respecto contáctese con la oficina municipal o ayuntamiento de su ciudad o pueblo.

3 Mudanzas

Guía de Vida Diaria en Saitama

Existen algunos trámites y procedimientos que deben llevarse a cabo para mudarse. A continuación presentamos una lista para que realice su mudanza tranquilamente.

Procedimiento	Antes de mudarse	Después de mudarse
Presentación del Informe de Cambio de Domicilio	Notifique antes de la mudanza en la oficina de municipalidad que corresponda al domicilio que va abandonar. Al realizar este trámite, se le entregará un certificado de cambio de dirección.	Registre su cambio de domicilio en el ayuntamiento o en la oficina de municipalidad desde el día de la mudanza hasta dentro de 14 días .
Electricidad	Comuníquese a la oficina de la compañía de electricidad contratada actual y a la nueva compañía a contratar.	Encienda los interruptores de corriente, fuga eléctrica y de cableado.
Agua	Comuníquese a la división encargada de agua del ayuntamiento o de la oficina municipal actual y futuro para informarles de su mudanza.	
Gas	Comuníquese a la compañía de gas actual para cerrar la válvula y avise de antemano su mudanza a la compañía a contratar después de la mudanza	Solicite a la nueva compañía de gas para abrir la válvula y realizar la previa inspección.
Teléfono	Comuníquese a la compañía de teléfono contratada	
Correo	Si se presenta el informe de mudanza en la oficina de correo, durante un año siguiente se enviará toda la correspondencia a su nuevo domicilio.	
Licencia de conducir		Registre el cambio de domicilio en Centro de Licencias de Conducir o en las estaciones de policía pertenecientes a la prefectura, excepto Estación de Policía de Konosu. Centro de Licencias de Conducir de la Policía de Prefectura de Saitama (Ver Pagina 10-5) Tel. 048-543-2001
Registro de sello		Cuando se muda a la ciudad o municipalidad diferente, es necesario registrar nuevamente su sello en el ayuntamiento o en la oficina municipal
Escuela primaria y secundaria	- Cuando presenta el informe del cambio de domicilio, avise al ayuntamiento o a la oficina municipal donde reside que sus hijos están cursando en la escuela primaria y/o secundaria. - Reciba el certificado escolar y del suministro de textos escolares de las escuelas actuales	- Cuando presenta su nuevo domicilio, informe al ayuntamiento o a la oficina municipal donde va a residir que sus hijos van a las nuevas escuelas primaria y/o secundaria. - Entregue el certificado escolar y del suministro de textos escolares a las nuevas escuelas.
NHK Costo de recepción	Si desea instalar un televisor ¿Tiene contrato con NHK?	

Guía de Vida Diaria en Saitama

Procedimiento	Antes de mudarse	Después de mudarse
	http://www.nhk-cs.jp/jushinryo/  0120-151515	

4 Adquisición de inmuebles

Para detalles de los trámites de adquisición o para conseguir hipoteca inmobiliaria, consulte a las agencias inmobiliarias y/o a las entidades financieras de su localidad.



Ventanillas de Consultas y Preguntas

Temas de consulta	Lugares de consulta	Teléfono	Horario (excepto durante los feriados nacionales y feriados de fin de año / Año Nuevo)
- Contrato de compraventa y construcción de vivienda	Housing Consultation Plaza, Corporacion de Suministro de Viviendas de Saitama	048-658-3017	De lunes a domingo (todos los días excepto los feriados de fin de año) 10:00-18:00
- Contrato de compraventa	- Asociación de Distribución y Administración de Inmobiliarias	03-5733-2271	Lunes a viernes 9:00-17:00 ※11:30~12:30 Soporte de contestador automático
	Saitama de Asociacion de Transacciones y Terrenos para Construccion	048-811-1818	Lunes • miércoles • Viernes 10:00-12:00 13:00-15:00
	Sede de la Prefectura de Saitama, Asociacion de Inmobiliarias de Japon	048-866-5225	Lunes a viernes 10:00-16:00
-Contrato de compraventa - Agentes inmobiliarios	Division de Seguridad en la Construccion, Oficina de la Prefectura de Saitama	048-830-5488	Lunes a viernes 9:00-11:45 13:00-16:30