



“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 a un agente inmobiliario en el área donde usted quieravivir. 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)

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

(1) Sobre el arrendamiento de vivienda

Renta y tarifa de administración	<p>1) La renta se paga mensualmente y por adelantado.</p> <p>2) Se paga una tarifa por áreas y servicios utilizados por todos los inquilinos, como servicios de limpieza, gastos de las áreas colectivas, etc. Esto se llama tarifa de administración/ beneficios comunes, y se añade a la renta.</p>
Tamaño de la vivienda	<p>1) El tamaño de la vivienda se indica como el área total incluyendo, además de las habitaciones, baño, cocina, etc. Se indica en metros cuadrados, por ejemplo, área total: 30 m².</p> <p>2) El tamaño de cada cuarto se indica por el número de tatamis (especie de tapete de junco) que pueden extenderse en el piso. Un tatami mide aproximadamente 1.6 m². Los cuartos pueden ser estilo japonés u occidental, dependiendo de si el piso está revestido de tatamis o no.</p>
Instalaciones (servicios)	<p>1) Normalmente existe instalación eléctrica y tuberías de agua y gas. Sin embargo, estos servicios deberán ser solicitados por el inquilino.</p> <p>2) Equipo de iluminación, mesa para el aparato de gas, muebles, etc., no están instalados.</p>
Acceso	<p>Normalmente, la facilidad de acceso está indicada mediante los minutos que se tarda desde la estación de trenes más cercana (por ejemplo, 15 minutos a pie desde la estación de Urawa).</p>

(2) Antes de alquilar una vivienda

Un contrato de arrendamiento especifica los derechos y obligaciones de ambas partes (el dueño del inmueble y el inquilino). Su firma en dicho contrato lo obliga a cumplir con los términos indicados en éste, por lo que es indispensable que usted comprenda por completo el contenido del documento.

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

(4) Dinero necesario para alquilar una vivienda

Renta (yachin)	La renta se paga por adelantado. Por tanto, cuando rente algún lugar deberá pagar dos meses: el presente 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 en ningún momento.
Comisión del agente (cyuukairyō)	Se le paga una comisión al agente 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 compartir la vivienda con 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.
Remodelaciones	Debe obtener el permiso del propietario antes de modificar las instalaciones (de gas, electricidad, instalación de accesorios), o para remodelar 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 dueño 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 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)	http://www.sasn.jp/search/mise.php
Division Internacional, Oficina de la Prefectura de Saitama (Listas de agentes de bienes raices para extranjeros [una en japones con furigana y otra en ingles])	http://www.pref.saitama.lg.jp/a0306/sumaisupportlist.html

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)
<ul style="list-style-type: none"> · 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) 10:00-18:30
	Saitama de Asociacion de Transacciones y Terrenos para Construccion	048-811-1818	De lunes a viernes 9:00 – 16:00
	Sede de la Prefectura de Saitama, Asociacion de Inmobiliarias de Japon	048-866-5225	De lunes a viernes 9:00 – 16:30
<ul style="list-style-type: none"> · Contratos de alquiler · Agentes de bienes raices 	Division de Seguridad en la Construccion, Oficina de la Prefectura de Saitama	048-830-5488	De lunes a viernes 9:00 – 16:30

2 Vivienda pública de arrendamiento

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 gánsteres.

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

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



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) 10:00-18:30

* 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

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.

Guía de Vida Diaria en Saitama

Procedimiento	Antes de mudarse	Después de mudarse
NHK Costo de recepción	Si desea instalar un televisor ¿Tiene contrato con NHK? URL: http://pid.nhk.or.jp/jushinryo/multilingual/spanish/index.html ☎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 compra y construcción de vivienda	Housing Consultation Plaza, Corporación de Suministro de Viviendas de Saitama	048-658-3017	De lunes a domingo (todos los días excepto los feriados de fin de año) 10:00-18:30
- 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 Asociación de Transacciones y Terrenos para Construcción	048-811-1818	Lunes • miércoles • Viernes 10:00-16:00
	Sede de la Prefectura de Saitama, Asociación de Inmobiliarias de Japón	048-866-5225	Lunes a viernes 10:00-16:00
- Contrato de compraventa - Agentes inmobiliarios	División de Seguridad en la Construcción, Oficina de la Prefectura de Saitama	048-830-5488	Lunes a viernes 9:00-16:30