

✓ ข้อควรระวังตอนเข้าอยู่ ในที่พักอาศัยให้เช่า

เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่อาจเกิดขึ้น

ตอนย้ายออกต้อง
จ่ายค่าทำความสะอาด
สะอาดบ้าน
ด้วยเหอเนีย

ตอนเข้าอยู่

ตอนย้ายออก

มีการเรียกเก็บ
ค่าเปลี่ยน
วอลเปเปอร์ทั้งผนัง
ด้วย!?
ไม่เคยได้ยินเรื่องแบบ
นี้มาก่อนเลย...

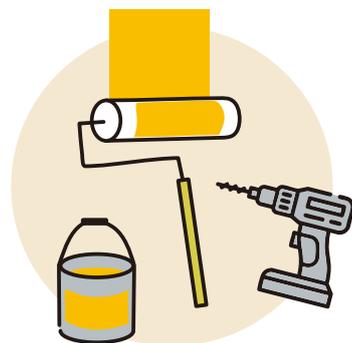
แต่ทว่า...



เพิ่งเคยได้ยินคำว่า
"Shikikin" กับ "Reikin"
เป็นครั้งแรกเลย...



อยากรีโนเวทห้องในแบบ
ที่ตัวเองชอบ...
จะเป็นอะไรไหมนะ



ในการหลีกเลี่ยงปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยให้เช่านั้น
นอกจากตอนย้ายออกแล้ว
ยังมีข้อควรระวังในตอนเข้าอยู่อีกด้วย!



ข้อควรระวังตอนเข้าอยู่ !

✓ **ขอให้ศึกษาระบบนิยมและกฎระเบียบทางธุรกิจของญี่ปุ่นในการเช่าที่พักอาศัยเตรียมไว้**

ในการเช่าห้องครั้งแรกนั้น นอกจากค่าเช่าบ้านแล้ว ยังจำเป็นต้องเตรียมเงินเท่ากับค่าเช่าบ้านหลายเดือน สำหรับเป็นเงินประกัน (Shikikin) เงินให้เปล่า (Reikin) ค่านายหน้าให้บริษัทอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น และโดยปกติแล้ว ผู้เช่าอยู่จะเป็นผู้ดำเนินการเรื่องสัญญาการใช้ไฟฟ้า แก๊ส และน้ำประปาเอง

✓ **ขอให้ตรวจสอบรายละเอียดในเอกสารสัญญาให้ดี**

โปรดตั้งใจฟังคำอธิบายรายละเอียดสัญญาจากฝ่ายผู้ให้เช่า (เช่น เจ้าของบ้าน บริษัทอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ) ให้ดี หากมีเรื่องที่ไม่เข้าใจ ขอให้สอบถามในที่นั้นทันที เมื่อเข้าใจรายละเอียดเป็นอย่างดีแล้ว จึงค่อยทำสัญญา และขอให้ตรวจสอบให้ดีเป็นพิเศษในเรื่องข้อห้ามต่าง ๆ (เช่น การปรับปรุงหรือซ่อมแซมโดยไม่ได้รับอนุญาต ฯลฯ) รายละเอียดเกี่ยวกับการทำให้ที่อยู่อาศัยกลับคืนสภาพเดิม และภาระค่าใช้จ่ายตอนย้ายออก ทั้งนี้ตามกฎหมายแล้ว ตอนทำสัญญา บริษัทอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องให้ "ผู้ชำนาญธุรกิจที่ดั้นและอาคาร" ที่ได้รับการรับรองคุณสมบัติเป็นผู้อธิบายรายละเอียดสำคัญ

ต้องเตรียมหาทางป้องกันเท่าที่ทำได้ไว้ตั้งแต่ตอนเข้าอยู่ จะได้ไม่เกิดเป็นปัญหาตอนย้ายออก



✓ **ขอให้ตรวจสอบสภาพที่พักอาศัยในตอนเข้าอยู่ และบันทึกรายละเอียดไว้**

ควรตรวจสอบสภาพที่พักอาศัยในตอนเข้าอยู่ (เช่น รอยขีดข่วน คราบสกปรก ฯลฯ) ร่วมกับฝ่ายผู้ให้เช่าให้ได้มากที่สุด และบันทึกรายละเอียดไว้ด้วยการถ่ายภาพหรือจดบันทึกไว้

คำศัพท์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ควรทราบ

Shikikin

เงินที่วางประกันไว้กับฝ่ายผู้ให้เช่าในตอนทำสัญญาเพื่อสำรองไว้ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าเช่า หรือจำเป็นต้องซ่อมแซมห้องในตอนย้ายออก ปกติแล้วจำนวนเงินจะเท่ากับค่าเช่า 1-2 เดือนโดยประมาณ ในตอนย้ายออกจะมีการคำนวณหักเงิน และคืนเงินส่วนที่เหลือให้

Reikin

เงินที่เป็นธรรมเนียมทางธุรกิจของญี่ปุ่น ซึ่งจะจ่ายให้กับฝ่ายผู้ให้เช่าในตอนทำสัญญา ปกติแล้วจำนวนเงินจะเท่ากับค่าเช่า 1-2 เดือน จะไม่มีการคืนเงินให้เปล่า (Reikin) ให้ แต่ก็มีห้องที่สามารถเข้าอยู่ได้โดยไม่มีเงื่อนไขเก็บเงินให้เปล่า (Reikin)

Koshinryo

เงินที่เป็นธรรมเนียมทางธุรกิจของญี่ปุ่น ซึ่งจะจ่ายให้กับฝ่ายผู้ให้เช่าในตอนต่อสัญญา โดยทั่วไปสัญญาจะมีระยะเวลา 2 ปี



หากต้องการทราบขั้นตอนการหาห้องพักหรือการทำสัญญาเช่าในญี่ปุ่น สามารถศึกษาได้จากคู่มือด้านล่างนี้



เว็บไซต์กระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยว
"คู่มือการหาห้องพัก"

เพื่อให้ชาวต่างชาติเข้าอยู่ในที่พักอาศัยให้เช่าของเอกชนได้อย่างราบรื่น

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html