

# 中國國內、港澳台常住者在日購房注意事項

飯田控股集團  
株式會社 飯田產業  
華人業務顧問  
(編輯製作)

隨著中國國內房地產市場的不穩定，多數中國本土及港澳台置業者把目光紛紛投向了海外。反之日本通過近幾年的經濟復甦和 2020 年奧運會的承辦，經濟體質建設得到很大的改善，因此日本的房地產呈穩定上升趨勢。所以很多中國國內及港澳台人士把置業目光方向轉向了日本。並且日本的房地產是永久所有產權，固定資產保留價值非常高。

近年日本政府對中國國內人士來日限制緩和。旅遊簽證根據申請者條件，最長可發放 5 年有效簽證，1 次滯留日本期間 90 天以內。或者 1 年有效簽證，1 次滯留日本期間 1 年以內，這在以前是無法想像的。而且在日華人華僑多達 70 萬人以上，華人聚集地·中華街等分佈全國各地，生活在異國他鄉也能感受到故鄉風情。因此不管是在日購房自住，還是投資，或是商用都是很好的選擇。

但很多中國國內及港澳台人士對未在日本居住的外國人是否能在日本買房有些顧慮。其實日本政府對在日外國人或本土居住的外國人在日購房置業方面，只要能一次性付款基本上不設限制，也就是說自由買賣。至於看房，簽約，結算，過戶，交接等事項如果能來日本親自辦理那是最好，如不能來日可以委託在日親朋好友代為辦理手續，或者交於建築開發商代辦，或者委託中國國內及港澳台或日本國內值得信賴的大型中介公司進行代辦。如果是利用委託代辦形式購房，需要本人的委託書、本人的身份證明、相關公證書等一些材料。

很多中國國內及港澳台的在日置業人士一般是通過中國國內及港澳台或日本國內的房地產中介公司進行委託代理購房，所以需要繳納高額的中介費。一般是物件成交價的 3%+6 萬日元+稅，例如成交價 2500 萬日元（以 100 日元=6 元人民幣換算，2500 萬日元=150 萬人民幣左右）的物件，必須繳納 87 萬日元（52,500 元人民幣左右）左右的中介費，非常的高昂。如果在日購房投資的話，利用中介公司的好處是：往往這種針對投資客戶的中介公司會為客戶尋找物件租客並且代辦國內送金等業務，不需要買主再自尋其他中介公司代辦租賃業務。

不過，若是在日購買自住或者是商用的新建物件，可以通過網絡查找該物件的建築開發商，與建築開發商直接進行交易。這樣的話不用繳納中介費，而且簽約·結算·過戶·交接等事宜都是建築開發商承辦，正統規範比較安全，質量保證·售後服務比較有保障。日本建築開發商設有中文服務或是有中文服務人員的公司雖然陸續呈現，但還是非常稀少。如果沒有中文服務的公司，可以通過在日親朋好友代為聯繫。

上面說的是購買新建物件的情況，那麼購買二手房自住或商用或者是投資怎樣操作？日本的二手房稱為中古物件（有人使用或居住過，或者是竣工期間超過一年的物件）。這樣的物件一般都是個人所有，或者是被中介公司收購後再轉賣。如果是個人所有包括語言問題在內，兩個素未謀面的人進行購房交易不太可能，而且購房買賣涉及法律過多，不是素人短時間能操作的。所以不管

是買房或是賣房基本上都會通過中介公司來辦理。如果是中介公司所有，在價格和費用方面就要考驗購房者與中介公司的交涉能力了。換句話說，二手房基本上只能通過中國國內及港澳台或日本國內的中介公司辦理。

在日購房，現在是最佳時機！！隨著日本經濟復甦、地價上升，物價也隨之上漲。所以建築材料，工事費等建造費的成本理所當然也會高漲，房價的走向趨勢可想而知。而且日本消費稅從原來的5%已經增至到8%，日本政府計劃2017年把消費稅調至10%。種種相關因素，會導致日本房地產連鎖反應，價格會持續上漲。所以在日置業，必須趁早計劃，果斷選擇。

※如有任何疑問或欲知詳情，請發送郵件至中文諮詢郵箱。本公司中文服務人員（多名）常駐。

## 株式會社 飯田產業

總公司地址：東京都武藏野市境 2-2-2 日文網址：

<http://www.iidasangyo.co.jp> 中文網址：

<http://www.iidasangyo.co.jp/iida.cn/>

飯田產業 戶建事業部 華人業務部門 電

話：0422-36-8848（代表 僅限日文）

FAX：0422-36-8829（代表 中文可）

Email：[raka@iidasangyo.co.jp](mailto:raka@iidasangyo.co.jp)

手機：080-3446-6336（顧問 直通）

