



置业日本那些事儿

《非诚勿扰1》中，葛优和舒淇幽默风趣的台词让整部电影氛围轻松愉快，但最让人记忆深刻的，当属北海道的迷人风光。在美好景色的衬托下，整部电影画面唯美无瑕。看完之后，很多人心动不已，渴望着有机会来一次北海道自驾游。

那你想过去日本置业吗？买一幢带着前后院的房屋，楼下会客，楼上居住，后院还养一只“小白”。今天，我们就来聊一聊置业日本的那些事儿。

房屋单价

高的26万元
低的1万元左右

早在2016年房天下公布的《中国人海外购房趋势报告》中，日本已成为中国人的第四大海外购房目标国。北极星投资·管理株式会社赵冰表示，中国人在日本购买不动产的人数近两年飞速增长，经常会接到中国客户的咨询，不少房地产公司为此特意增设了精通汉语的经纪人，“好的房源才放出来几分钟，就被中国人抢走了，他们大部分不来看房，只是看看位置、图片或视频，确认房子外观，便果断下单。”

赵冰告诉记者，2020年数据显示，日本金领汇聚的港区平均房价436.9万日元/平方米（折合人民币，约26万元/平方米，下同），而离都心池袋很近的练马区，平均房价仅为45.6万日元/平方米（约2.7万元/平方米）。“就算是在同一区域，因位置不同，价格也大相径庭，例如大阪中央区平均房价为342.8万日元/平方米（约20.4万元/平方米），而大阪的港区平均房价仅为25.08万日元/平方米（约1.49万元/平方米）。”赵冰说，相比其他区域，北海道的房价比较温和，其行政中心札幌的平均房价才18.2万日元/平方米（约1.08万元/平方米）。

市场情况

土地和房产有永久产权 无公摊

其实，日本的房价与国内部分城市相比，仅算是可以接受，那为什么国内的消费者会选择在日本买房呢？赵冰告诉记者，日本实行土地私有制，即一旦购置日本的土地和房产，将享有永久拥有土地及建筑物的所有权。理论上，这套房子可以代代相传，前提是得支付每年固定的土地和建筑物的资产税。

“在日本，土地和建筑物是分别估价的。建筑物在日本有很大的折旧率，也就是说随着建筑物建造时间越长，建筑物的留存价值就越低，所以日本不动产的很大价值是在土地上，近年来日本房价的上涨，主要是指土地价格的上涨。”赵冰说，日本学区房、商圈房的概念对房价影响更小，影响房价的重要因素是地段，如房子与地铁站的距离。

其次，日本的交易面积一般为专有面积，即墙壁中心开始算起，并且走廊、电梯间、阳台等面积不算在内。也就是说，在日本，你花钱买了多少平方米的房子，实际面积就有多大，没有公摊，阳台算作公共设施面积，是建筑开发商送的，业主对阳台有专有使

用权，但没有所有权。在日本，房产均为精装修，一般在入住新房时缴纳维修基金，之后每月缴纳管理费、汇缴贮蓄费，且根据建筑的陈旧程度，修缮费、贮蓄费会有所调整。

赵冰认为，中国人选择去日本购买不动产还有一个重要原因，就是日本租赁市场稳定、收益较高。日本房产的高收益以及健全稳定的租赁市场具有极大的吸引力。以东京、大阪为例，购买2000万日元（约120万元）的房产，其租赁的年收益率为6%~10%，每月净收益10万日元（5960元）以上。

记者从金桥房产经纪人小何那里得知，昆明房屋出租收益率为1.5%~2%。以昆明理工大学莲华苑为例，80多平方米的房子可以租到3000元/月，一年收益3.6万元。而目前购买这样一套房屋，价格在200万元以上，租赁收益率为1.8%。这个地段算是学区房，周边名校林立，吸引着不少学生家庭，租赁价格算相对高一些了。而市中心更好的地段或者大户型，出租收益率能到2%左右。一些偏远的小户型收益就低了。

大家关心

发生地震怎么办？ 建筑防震等级较高 房主也可买地震险

日本群岛地处亚欧板块和太平洋板块交界地带，整个国家都处在环太平洋火山地震带上，火山、地震活动频繁，一年到头有各种小型地震发生，危害较大的地震平均3年就要发生1次。所以，置业日本，消费者最怕的就是发生地震后怎么办？此前在澳大利亚购买了房产的尚女士表示，今年2月13日，日本本州东岸才发生了一次7级以上的地震，震源深度达55公里。要是房子被震垮了，找谁理论？

赵冰告诉记者，日本的建筑物抗震标准由《建筑基准法》和《建筑基准法施行令》严格规定。《建筑基准法》规定，新建建筑必

须达到“在百年一遇的地震中不倒塌、在数十年一遇的地震中不受损的抗震强度”，只有设计符合该法的建筑才被允许建造。

据悉，日本《建筑基准法》颁布于1950年，之后几经修改，其中比较大的一次修改是在1971年。1995年的阪神大地震给日本造成了很大损失，而灾后统计显示，这次地震中受损建筑主要建于1971年前，1981年后建造的房屋几乎完好无损。1982年后建成的楼宇，则更符合日本建筑法的抗震标准。赵冰表示，如果这还不放心，可以办理楼宇保险，选择地震保险，万一发生地震及因地震影响楼宇结构的状况，保险公司会赔偿损失。

税收政策

购房时缴哪些税？

印花税
登录免許税
不动产取得税

对于大多数想要在日本买房的云南消费者来说，日本并不是一个十分熟悉的国度，要完成买房投资这样一件极其重要的事情，自然要事先做好万全的准备。那么，日本都有哪些房产税、优惠政策？

赵冰介绍，在日本购买房产时，需要缴纳印花税、登录免許税、不动产取得税。

印花税(国税):2022年3月31日之前的房产买卖合同，享有一定税率减轻制度，具体的印花税及减轻情况可咨询相关机构。

登录免許税:土地固定资产评估额×2%+建筑固定资产评估额×2%。2021年3月31日之前登记的，土地所有权转移登记税率减轻为1.5%。另外，根据购房目的以及建筑情况的不同，建筑的所有权转移登记税率也有相对应的减轻制度。

不动产取得税:土地固定资产评估额×4%+建筑固定资产评估额×4%。2021年3月31日之前，土地或住宅的所有权转移、赠与、新建(或增建)的情况，可享优惠税率3%特例(住宅以外的建筑物为4%税率)。此外，住宅用地的固定资产评估额(课税标准额)可享50%的减额，即住宅用地可享优惠税率1.5%，各地方政府的规定会有些许出入。

每年缴哪些费用？

固都税
物业修缮基金

.....

固都税:固定资产税和都市计划税，日本政府每年核定该税，固定资产税一般为房产评估价的1.4%，都市计划税为0.3%。可以简单理解为“房产税”，每年不超过房价的千分之三左右，原因是政府对房产评估价一般都很低。

物业管理费:公寓需要有物业进行统一管理，一户建则不用交，自行管理。

物业修缮基金:用于房屋修缮，日本每10年左右都会对外墙和公共区域进行修缮管理。

火灾地震保险:如出现地震火灾，对财产进行保险，为房价千分之一左右。

托管费:如果委托中介对房产代为管理，需要支付费用，自住无需缴纳。

其他费用:水、电、煤等日常消耗，出租由房客承担，自住需要按量支付。

以上费用虽然名目繁多，综合来讲每年占到房价的3%左右。如果房产用来出租，扣除以上费用外，基本能达到年化4%~8%的净收益。

本报记者 阿芳