

2024 年 7 月 No. 3

如何了解并投资日本的房地产—相关法律的知识和概要（1）

日本律师 鹿 はせる、中野 学行、中国律师 艾苏

一 摘要

日本的房地产一直受到大中华圈投资人的关注。在近年，由于持续性的日元贬值，且房地产通常不属于投资时需要严格审查的敏感行业，显得更加“物美价廉”，备受青睐，也涌入了更多的房地产相关投资。但同时，由于日本的房地产相关法规和中国以及其他中华圈国家地区都有所不同，在地性较强，也引起很多投资人的“水土不服”。通过本简报，我们会系统性的介绍一些日本房地产法规相关的基本知识，以及如何在日本做房地产相关投资的介绍。

二 日本房地产的权益以及相关法律

（1）日本房地产的主要权益

不动产所有权/产权

在日本，房地产包括土地和土地上的固定建筑（如房屋）。土地和房屋的所有权是分开的，这意味着例如一块土地和其上的房屋可以分别由不同的个人或实体拥有。房地产登记簿（日语：不動産登記簿）中登记了土地和房屋的地址、大小以及所有权人名称等信息。

日本房地产的产权有以下几种类型：

产权

产权（日语：所有権）是指对相关财产享有自由的使用、取得收益和处分权，其期限为永久，但会受到一定限制（如限定用于城市规划目的）。土地产权涵盖地表以上及地表以下的部分，但也会受到相关法律法规的限制。房地产的取得、处分或所有权变更，必须在不动产登记簿中进行登记，否则无法对抗第三人，但登记本身不是产权变更的有效要件。

租赁权

租赁权（日语：賃借権）是指根据与该财产的所有权人直接或间接签订的合同，拥有占有和使用相关财产的权利。日本法的特征是，通过民法的特别法的《借地借家法》，承租人得到相当有利的权利保障（这也是为什么日本人对于买房的热情不高的原因之一）

租赁权可以在不动产登记簿中进行登记，但在日本的实务中，租赁土地用于建造房屋时，通常情况下承租人不会，也不需要办理登记土地租赁权，而只要通过登记该土地上的房屋，就可享受《借地借家法》中的租赁权益。

关于房屋的租赁权，根据《借地借家法》的规定，当房屋建成后，该房屋的所有权人随之取得该房屋的租赁权。尽管出租人和承租人可以在协议中规定租赁的期限和条件，但其仍受到《借地借家法》的各种强制性规定和旨在保护承租人的法院判例的约束。这些与租赁期、续租和终止有关的规定优先于出租人和承租人之间的协议。简单而言，承租人通过中途解约退出租赁合同非常容易，而出租人想要解除租赁或者拒绝续约需要“正当理由”，而法院对于“正当理由”的认定相当严格，所以导致经常出现需要出租人支付承租人的搬家费以换取其同意不续约的情形。

由于近年很多意见对于《借地借家法》过分保护承租人表达不满，谴责其约束了房地产市场的活力，日本的民法修正案（2020 年 4 月 1 日起生效）对租赁权作出了以下修改：
不适用《借地借家法》的租赁期限由 20 年延长至 50 年。

明确了因承租人自身疏忽导致需要修缮时，出租人不承担维修责任。
新设了承租人的维修权。

信托受益权

在日本房地产投资交易中，很多投资都流向了房地产相关的信托受益权（日语：信託受益権）。在这种情况下，相关房地产被转让给信托银行或信托公司使其成为受托人，该受托人成为该房地产的登记所有权人，持有房地产并为信托受益人提供信托。信托受益权可以在满足合同规定的条件下自由转让。

其他权益

地上权（日语：地上権）是指利用他人土地拥有该土地上的建筑物（包括房屋）、树木或竹子的权利。从经济角度来看，这种权利与租赁权类似，但比租赁权更“强”，和所有权更为相似，所以其价值，也接近所有权（住宅区的地上权为所有权的市场价值的 60-70%，商业区则可达到 80-90%）。

地役权（日语：地役権）是指通过非排他性的方式利用他人土地用于特定目的的权利（比如甲必须通过他人 B 所有的土地通往马路时，该 B 的土地就设置了甲的“地役权”）。

担保权（日语：担保権）是为确保履行义务而创建的权利，包括抵押和质押。

（2）日本房地产的主要相关法规

房地产相关的主要法律

- 民法
- 借地借家法
- 建筑区分所有权等的相关法律
- 不动产登记法
- 建筑基准法
- 城市规划法
- 消防法

房地产投资相关法律

- 金融商品交易法
- 不动产特定共同事业法
- 投资信托及投资法人相关法律

三 投资日本房地产时的外资公司的要求

（1）外国公司的运营要求

外国公司必须设立本地公司或在日本注册为外国公司才能在日本开展业务。

设立本地子公司

外国公司可以在日本设立子公司。这种子公司通常以有限责任公司（日语：株式会社）或有限合伙公司（日语：合同会社）的形式设立。设立有限责任公司的要求如下：

总部：位于日本；

注册资本：1 日元（相当于 0.006 美元）以上；

业务目的：公司必须在日本登记具体的业务目的；

高管人员：至少需要 1 名董事。如果公司成立董事会，则至少需要 3 名董事。

根据《外汇及外国贸易法》的规定，外国公司在日本设立子公司时，根据其子公司的业务目的和外国公司的国籍等条件，需在设立前进行事前申报或在设立后提交报告。

注册为外国公司的分支机构

外国公司可以在日本设立分支机构，并将其注册为外国公司。与设立本地子公司不同，分支机构不是独立于该外国公司的法律实体，分支机构的所有权利和义务均归属于该外国公司。要设立分支机构，外国公司需要在日本任命 1 名或多名代表，其中至少 1 名代表须是日本居民。在日本设立分支机构也须遵守《外汇及外国贸易法》下的通知义务。

外国投资激励措施

针对外国人在日本投资房地产，日本没有特定的激励制度。

外国人（非日本居民）拥有房地产所有权的限制

目前，日本没有针对外国投资者购买房地产的限制。但是，购买日本房地产的外国投资者，除该购买符合特定豁免条件外，应根据《外汇及外国贸易法》的规定在其购买后 20 天内向财务大臣提交报告。

此外，出于对与国防相关设施周边土地的所有权和使用的安全顾虑，《有关重要设施周边及国境离岛等土地等使用情况的调查和使用管制等的法律》（简称《土地调查法》）于 2022 年 9 月 20 日生效，虽然该法案并非只适用于外国人，但如果一房地产位于属于“注视区域”内，政府有权对该房地产的所有人、租赁人进行调查，并采取限定利用的措施，而该房地产如果被指定为“特别注视区域”内时，原则上在签订转让合同或设立房地产所有权之前需要提前向主管机关进行申报。注视区域和特别注视区域，基本上是国防相关设施以及国境附近区域。但最近值得注意的是，各区域均有逐渐扩大的倾向，比如东京都和埼玉县等关东周围的一部分地区，由于附近有防卫相关设施在周围，均被指定为注视区域。

(2) 外汇管制

在日本，根据《外汇及外国贸易法》，按照支付金额、支付目的地或支付来源地等因素的不同，涉及一定金额的跨境支付需要取得相关主管部门的事前许可或提交报告。原则上，一次性超过 3000 万日元的跨境支付或收到支付，均需要提交事后报告。而需要事先许可的支付则属于向被经济制裁实体汇款等的例外情形。

四 日本房地产的税务

(1) 持有和运营房地产的税赋

固定资产税

固定资产税针对土地、房屋和有形商业资产（以下简称“固定资产”）征收。每年 1 月 1 日，无论是否为居民，只要在税务登记簿中登记为固定资产的所有人，均有义务支付固定资产税。固定资产税的金额取决于适用的税率（通常为 1.4%）和相关固定资产的评估价值。

城市规划税

城市规划税是固定资产税的附加税，通常针对城市规划区内的土地和房屋进行征收，税率为 0.3%。

营业税

在东京、大阪等主要城市，若公司设施的占地面积超过 1,000 平方米和/或员工人数超过 100 人时，须缴纳营业税。税率为每平方米面积 600 日元（约合 4 美元）和员工工资总额的 0.25%。

购置和转让房地产的税赋

印花税

印花税是对某些文件如合同、票据和股票证明等征收的税费，通常通过贴上等额的印花税票来征收。税率从每份 200 日元（相当于 1.342 美元）到每份 600,000 日元（相当于 45,000.598 美元）不等。

登记和许可税

登记和许可税是针对房地产、公司等登记而征收的税费。税率根据交易类型和相关房地产价值等因素而异。

房地产购置税

房地产购置税是针对取得土地或房屋而征收的税费，税率为 3%（适用于土地和住宅建筑物）或 4%（适用于非住宅建筑物），但在某些情况下可能会适用更低的税率。

转让所得税

对个人而言，转让土地和房屋所得的收入应缴纳转让所得税（包括国家[所得]税部分和地方[住宅]税部分）。如下所示，转让所得税应与其他收入的所得税分开计算。

土地持有期间	税率
五年以下	所得税: 30% 住宅税: 9%
五年以上	所得税: 15% 住宅税: 5%

对于企业而言，土地和房屋转让的收入也应缴纳转让所得税。对于持有期间在五年以下的房产，税率为 10%；对于持有期间超过五年的房产，税率为 5%。但根据一项特别法规定，直至 2026 年 3 月 31 日，转让所得税不适用于企业。

增值税/消费税

企业在日本进行的资产转让、出租/租赁或提供有偿服务，除了某些不征税的特定交易外，均需缴纳消费税。但土地的出售或租赁以及住宅建筑物的租赁无需缴纳消费税。目前消费税率为 10%（国家消费税率为 7.8%，地方消费税率为 2.2%）。

税收折旧

在日本，建筑物的折旧可以从房地产收入中作为必要费用予以扣除。扣除金额取决于相关财产的使用寿命和所使用的折旧计算方法。建筑物的使用寿命取决于其物理结构。但土地成本不可折旧。

法人税

公司经营活动所产生的收入需缴纳法人税（国税）、法人住民税（地方税）、法人事业税（地方税）和地方法人特别税（地方税）。任何一家日本公司，不论是内资还是外资，均被视为日本居民，应就其在日本境内或海外获得的全部收入缴纳日本的法人税。在日本设有常设机构（包括分支机构）的外国公司须就其在日本境内获得的全部收入缴纳法人税。目前的法人税率为 23.2%。

法人住民税包括根据资本金和员工人数而异的人均固定征税，以及根据资本金额而异的法人税。法人事业税率则根据资本金和年度营业额而异。

(2) 个人税务

在日本的税务中，外国人被分为以下三种类型：

1 居民

居民是指在日本拥有户籍的个人，或者在日本居住一年或一年以上的个人。

居民进一步分为以下几类：

• 非永久居民

—非永久居民是指过去十年中在日本连续居住五年或不足五年但没有日本国籍的居民。

—非永久居民应就其在日本境内获得的收入、向日本境内支付或汇入日本的境外收入缴纳税金。

• 永久居民

—永久居民是指非永久居民以外的居民。

—永久居民应就其全部收入缴纳日本税，无论其收入是否在日本境内获得或境外汇入。

2 非居民

—非居民是指除了居民以外的个人，包括在日本逗留时间不足一年的临时访客。

—非居民应就其在日本境内获得的收入缴纳日本税。

个人活动所产生的收入需缴纳所得税（国税）、个人住民税（地方税）和个人事业税（地方税）。截止至每年 1 月 1 日作为非居民的个人在当年不被征收个人住民税。

税收协定：避免双重征税

目前，日本与以下国家或地区签订并生效了避免双重征税的税收协定，基本上属于中华圈的国家地区，均和日本之间已经签订税收协定：

亚美尼亚 澳大利亚 奥地利 阿塞拜疆 巴哈马 孟加拉国 白俄罗斯 比利时 百慕大群岛 巴西 文莱达鲁萨兰国 保加利亚 加拿大 开曼群岛 智利 中国大陆 哥伦比亚 克罗地亚 捷克共和国 丹麦 厄瓜多尔 埃及 爱沙尼亚 斐济群岛 芬兰 法国 格鲁吉亚 德国 根西岛 香港 匈牙利 冰岛 印度 印度尼西亚 爱尔兰 以色列 意大利 牙买加 泽西岛 哈萨克斯坦 科威特 吉尔吉斯斯坦 拉脱维亚 立陶宛 列支敦士登 卢森堡 马来西亚 墨西哥 摩尔多瓦 摩洛哥 新西兰 挪威 阿曼 巴基斯坦 秘鲁 菲律宾 波兰 葡萄牙 卡塔尔 罗马尼亚 俄罗斯 沙特阿拉伯 塞尔维亚 新加坡 斯洛伐克 斯洛文尼亚 南非 韩国 西班牙 斯里兰卡 瑞典 瑞士 台湾 塔吉克斯坦 泰国 马恩岛 荷兰 土耳其 土库曼斯坦 阿联酋 乌克兰 英国 美国 乌拉圭 乌兹别克斯坦 越南 赞比亚

[作者]

**鹿 はせる (Haseru Roku) (合伙人律师)**

roku_haseru@noandt.com

2006 年东京大学法学部毕业。2008 年东京大学法科大学院毕业。2010 年长岛・大野・常松律师事务所入所。2017 年 Columbia University School of Law 毕业 (LL.M.)。2017 年至 2018 年就职于 Schulte Roth & Zabel LLP (纽约)。2018 年至 2019 年就职于中伦律师事务所 (北京)。2022 年成为长岛・大野・常松律师事务所合伙人。

鹿律师可以使用母语水平的中文，日文以及英文为各国不同的客户提供全面的日本关联法律服务，包括复杂的跨境投资，通商贸易，争议解决，合规等各领域的法律工作。其擅长通过对于各国的深刻了解和比较，向各国客户细致说明不同法域的制度差别以及商业习惯，策划与对方的沟通战略，进行谈判以及提供针对各个案件的最佳解决方案。鹿律师具有在日本、美国以及大中华地区的顶级法学院和律所学习工作的经验。

**中野 学行 (Satoyuki Nakano) (律师)**

satoyuki_nakano@noandt.com

2015 年东京大学法学部毕业。2017 年东京大学法科大学院毕业。2018 年长岛・大野・常松律师事务所入所。第一东京律师协会会员。

中野律师提供法律服务，包括房地产，金融及一般企业法务等。

**艾苏 (外国律师)**

su_ai@noandt.com

2017 年九州大学法学部交换留学。2018 年华东政法大学法学院及外语学院日语专业毕业。

2022 年东京大学大学院法学政治学研究科毕业、加入长岛・大野・常松律师事务所。艾律师以中日间的法律业务为核心，提供包括跨境投资、企业重组、争议解决等多领域的法律服务。

[关于本事务所中国业务的详细信息请参考这里](#)

欢迎关注我们的微信公众号



本简报的目的是简洁地提供一般信息供各位参考，不构成本事务所的法律建议。另外，涉及见解的部分是作者的个人意见，并不是本事务所的意见。作为一般信息，基于其性质，有时会有意省略法令的条文或出处的引用。关于个别具体事项的问题，请务必咨询律师。

長島・大野・常松 法律事務所

<https://www.noandt.com/zh-hans/>

邮编 1007036 东京都千代田区丸之内 2 丁目 7 番 2 号 JP 大厦

Tel: 03-6889-7000 (总机) Fax: 03-6889-8000 (总机) Email: info@noandt.com

长岛・大野・常松法律事務所是日本顶尖的综合法律事務所之一，拥有约 600 名律师。在东京、纽约、新加坡、曼谷、胡志明、河内、雅加达*及上海设有据点。我们为企业法务的所有领域提供一站式的法律服务，在国内及国际案件方面都拥有丰富的经验和业绩。

(*合作事務所)

上海办公室

(日本长岛・大野・常松律师事务所驻上海代表处)

邮编 200031 中国上海市徐汇区淮海中路 999 号上海环贸广场写字楼一期 21 层

Tel: 021-2415-2000 (总机) Fax: 021-6403-5059 (总机)



本事务所的上海办公室(日本长岛・大野・常松律师事务所驻上海代表处)于 2014 年 11 月设立。上海办公室与东京办公室的“中国业务部”及各领域的专业律师紧密合作，并充分利用与中国当地律师事务所的合作关系，更好地处理日本企业总部及中国法人日益专业化、复杂化的法律需求。同时，上海办公室作为本事务所在中国的窗口，也将为计划对日投资以及与日本企业进行业务合作的中国企业提供日本法律和实务上的建议。