

中国深圳
深圳市罗湖区
深南东路5002号
地王商业中心12楼1203-06室
电话: +86 755 8268 4480

中国上海
上海市徐汇区
斜土路2899甲号
光启文化广场B座6楼603室
电话: +86 21 6439 4114

中国北京
北京市东城区
灯市口大街33号
国中商业大厦3楼303室
电话: +86 10 6210 1890

台湾台北
台北市大安区忠孝东路
四段142号3楼之3
邮编: 10688
电话: +886 2 2711 1324

新加坡
新加坡丝丝街138号
丝丝阁13楼1302室
邮编: 069538
电话: +65 6438 0116

美国纽约
美国纽约州纽约市
坚尼路202号3楼303室
邮编: 10013
电话: +1 646 850 5888

日本房屋租赁流程及费用简介

日本的房屋租赁市场拥有着良好的市场定价标准及完善的租客权益保障制度，但在房屋租赁过程中，其复杂繁琐的流程、参差不齐的中介服务及各式各样的收费令无数租房者感到焦虑与不安。启源为此将日本房屋租赁相关的流程及费用归纳整理，提供给启源的现有客户及潜在客户作参考。本所可提供协助租赁日本房屋之服务，如有需要，请进一步联系本所的专业顾问。

一、 事前准备

在租赁房屋前，租房者应明确自身对房屋内部构造、房屋面积、房屋位置、租金费用、入住时限等条件的要求。启源建议租房者列出一份清单，并将所列之条件分为必要条件及非必要条件，以便于寻找房源及与不动产中介交涉。

二、 房源寻找

寻找房源时，租房者应采取线上线下结合的方式。简而言之，租房者应先利用互联网筛选信息以寻找满意的房源，随后联系房屋所在地附近的不动产中介确认准确的房屋信息并进行看房。

1、 线上寻房

日本拥有较多大型的租房网站（或手机应用程序），租房者可利用租房网站并根据自身需求预选 5~8 间房源。选取的房源之所需月租金应在租房者月收入的三分之一以下，如租赁月租金超月收入三分之一的房源，难以通过后续审核。大部分的租房网站均注明有联系方式，预选完成后可直接联系网站客服，确认房源信息，但租房网站上登载的房源信息可能存在不及时性，仅通过线上信息决定所租之房屋风险较大。

根据日本当地媒体的调查，拥有较高利用率及好评率之日本租房网站如下：（排名不分先后，包括但不限于）

- (1) SUUMO (<https://suumo.jp/>)
- (2) LIFULL HOME'S (<https://www.homes.co.jp/satei/kani/>)
- (3) at home (<https://www.athome.co.jp/chintai/>)
- (4) 39room (<http://39room.com/>)
- (5) スマティ (<https://sumaity.com/chintai/>)

- (6) DOOR 賃貸 (<https://door.ac/>)
- (7) CHINTAI (<https://www.chintai.net/>)
- (8) goodroom (<https://www.goodrooms.jp/>)
- (9) goo 住宅・不動産 (<https://house.goo.ne.jp/>)
- (10) Yahoo!不動産 (<https://realestate.yahoo.co.jp/>)

此外，访问租房网站查看房源信息时，日本描述房屋构造通常将使用 1R、1DK、1LDK 等专业词汇，其中 1R 指厨房卧室一体化的房间，即单间（one room），D 指餐厅（dining room）、K 指厨房（kitchen）、L 指客厅（living room）。

2、 线下确认

租房者联系预选之房源所在地附近的不动产中介，确认房源的在售状态并咨询房屋最新信息，根据最新信息筛选预选房源，余下 3~4 间即可。因日本的不动产中介对房源不具备独占性，租房者应联系多家不动产中介咨询，一方面，不同中介对房屋的评定标准不同，可获得更为客观、全面的信息；另一方面，不同中介的中介费、服务质量不同，租房者可根据自身需求选择更合适的中介。

外国人租房者在确认房源信息时，应要求不动产中介当面联系出租人或其授权之租赁管理公司（日文为“賃貸管理会社”）确认房屋是否接受外国人入住，确认接受后再预约看房。上述情况中如不动产中介推托要求或非当面联系，则可判断该房源或该中介不可信用。

值得注意的是，日本不动产市场存在“事故物件”（日文为“事故物件”）。事故物件指用于商品交易的土地、建筑、房屋等，在其本体区域、公共部分区域或周边区域，因某种原因使物件前任使用者非自然死亡，导致后续使用者出现一定程度的心理瑕疵的不动产。虽然日本法律已明确规定不动产商及不动产中介具有事故物件的事前告知义务，但该义务仅限对于发生死亡事件后该不动产的首位购买者或承租人，后续购买者或承租人需自行咨询或另外确认。因此，如租房者发现房源具备多数优秀条件，但租金及相关费用明显低于市场定价时，应尽快确认该房源是否为事故物件。

确定房源后，租房者应提前约 1 星期向不动产中介预约看房日期和时间，看房时需注意房屋的朝向、光线、通风、隔音、必要设备、地板材质、新旧程度、周边设施等。

3、 房价参数

根据日本全国出租管理商会 2020 年 10 月的数据，日本的平均房屋租金金额如下表所示，以供参考。

序号	城市	金额 (日元/月)
1	东京都	73,335
2	神奈川県	67,152
3	大阪府	61,045
4	埼玉県	60,496
5	千葉県	57,214
6	京都府	57,127
7	兵庫県	56,898
8	愛知県	55,363
9	広島県	53,753
10	奈良県	53,307
11	沖縄県	52,074
12	新潟県	49,876
13	福岡県	49,027
14	北海道	42,908
15	鳥取県	42,977

备注：2020年10月日本全国的平均房屋租金为55,074日元，同比增长约1.3%。

三、 入住审核

在日本，通常出租人会委托租赁管理公司对不动产实行租赁，因此，在承租人确定拟租之房源时，需要经过租赁管理公司为期约3~7天的审核（如出租人自行实施租赁行为，则由出租人审核），有时甚至租房者须经过出租人本人、租赁管理公司及担保公司三方的审核，其中任意一方之审核不通过均无法租赁房屋，具体审核标准以各出租人、租赁管理公司及担保公司为准。审核过程中承租人需要提供身份证明书、收入证明及其他所需材料。

四、 签订合同及支付费用

审核通过后，不动产中介会与租房者进行重要事项说明。说明重要事项时，租房者应重点确认押金退还事项及房屋使用禁止事项，以免日后发生收费纠纷。说明结束后，如租房者同意事项，则双方签订租赁合同，签订租赁合同时承租人需要提供住民票、个人印章、收入证明等，并支付初期费用。初期费用通常由以下项目组成：

1、 首月房租

在核算首月房租前，承租人应与不动产中介确认起租日（计算租金时的起息日期），首月房租金额一般为起租日至当月最后一天的租金费用。

2、 礼金

礼金（日文为“礼金”）为日本的出租人为避免承租人频繁更换、鼓励承租人长期租赁，一次性向承租人收取的一项约定俗成之费用。礼金金额一般为 1~2 个月份的租金费用，该金额可与中介交涉，但房屋解约后不予退还。因日本部分大城市不动产中介从业者增多，租房市场竞争增大，使 0 礼金的房源逐渐增多。

3、 押金

押金（日文为“敷金”）为出租人为保证承租人解约时房屋状态良好，或使房屋“恢复原状”而向租房者收取的一项费用。押金金额一般为 1~2 个月份的租金费用，也存在 0 押金的房源。在承租人解约时，出租人或其授权的管理公司将检查房屋设备，根据重要事项说明中相关描述判断退还押金金额。

4、 中介费

中介费（日文为“仲介手数料”）为承租人向不动产中介支付的服务费用，服务包括房源指引、与出租人的交涉、重要事项说明、合同签订等，金额一般为 0.5~1 个月份的租金费用（还需另加 10% 的消费税）。如租房者最终并未与不动产中介签订租赁合同，则无需支付该费用。

5、 担保费

日本的出租人为预防承租人拖欠租金或提前单方面解约，将要求第三方为承租人担保，如因某种原因使承租人未按合同规定支付房租，第三方担保人须为承租人垫付租金。日本居民可直接以家属作为连带担保人，留学生可直接以学校作为连带担保人，但赴日居住就业之人士一般需要选择担保公司为自身担保，并向担保公司支付担保费（日文为“保証料”）。

6、 管理费及公共负担费

管理费（日文为“管理費”）及公共负担费（日文为“共益費”）一般用于不动产整体的清洁、管理、维护、安全等。管理费和公共负担费虽为不同项目，但因日本法律中并无明确定义，目前多数不动产中介将二者归为一类或包含于房租中进行收取。

7、 火灾保险费

火灾保险费（日文为“火災保険料”）为针对火灾、洪水、偷盗、使用不当等各类灾害，日本政府与保险公司合作推出的住宅保险，是必须支付的一项费用。

8、 门锁更换费用

在日本，为防止前任承租人私下打造备用钥匙而对后续承租人造成人身财产损害之行为，每次房屋出租前均须更换门锁。门锁更换费用约 1 万~2 万日元。门锁更换仅为日本安全意识，并非法律条例，因此存在部分房屋租赁时不更换门锁，即无门锁更换费用。

9、 24h 保障费

24h 保障费为房屋设备维修服务费，支付该费用的承租人可享受 24 小时随叫随到的房屋设备（换风扇、水管、电线等）维修服务。该费用并非必要收费，承租人可根据自身需求选择支付。

10、 清扫费

用于承租人入住前及解约后对房屋的清洁维护。

五、 搬家入住

1、 旧房解约

承租人按照合同要求提前告知前出租人或租赁管理公司不再续住，并预约房屋检查日期，房屋检查后根据租赁合同与出租人商榷退还押金金额。承租人还需向迁出地的市区町村政府提交迁出申报书（适用于各自治体间的迁居，日文为“転出届”）或迁居申报书（适用于同一自治体内的迁居，日文为“転居届”），提交迁出申报书的承租人将收到市区町村政府签发的迁出证明书，该证明书须提交至迁入地的市区町村政府。该手续须在搬家日前后 14 天内完成。

2、 搬家公司

承租人根据搬家日期、行李数量、移动距离等自行选择搬家方式，一般会委托搬家公司搬运行李并向其支付搬家服务费用。选择搬家公司时，应查看多家搬家公司的报价，再根据搬家公司提供的员工人数、纸箱数目、服务质量等做出决定。决定搬家公司后，与搬家公司预约搬家日期和时间。原则上，日本搬家公司在工作日的收费较周末低，承租人可选择避开的高峰期以节约费用。

在日本，拥有较高利用率及好评率之大型搬家公司如下：（排名不分先后，包括但不限于）

- (1) SAKAI 搬家中心（サカイ引越センター）
- (2) 日本通运（日本通運）
- (3) Heart 搬家中心（ハート引越センター）
- (4) 赤帽松村运输（赤帽）
- (5) Art 搬家中心（アート引越センター）
- (6) Yamato 房屋搬家公司（ヤマトホームコンビニエンス）

3、行李处理

承租人与搬家公司预约搬家日期和时间后，通常搬家公司的工作人员将上门提供纸箱、胶带等装箱工具，并对行李实际的数量、重量、体积进行估测，规划搬运路线，说明服务条例，与承租人签订搬家协议。承租人根据自身所需打包行李，现金、证件等贵重物品应随身携带，不宜装箱。如需扔弃大型家电，应提前联系各地政府确认大型垃圾回收的日期与费用，部分搬家公司可提供大型垃圾的处置服务。

4、入住

入住前即可联系相应的政府部门或公司开通水、电、气、网。入住后的 14 天内提交迁入申报书（适用于各自治体间的迁居，日文为“転入届”）及迁出证明书至迁入地市区町村政府。此外，承租人入住时应检查房屋各处有无污渍、霉菌、刮痕等不良处，并拍照录像保存证据，以免在解约时发生收费纠纷；如发现水管、煤气等设备使用不良或故障的情况，应立即告知不动产中介，等待处理结果。

参考资料：

[1. 日本房地产税金及费用简介](#)

免责声明

本文所及之内容和观点仅为一般信息分享，不构成对任何人的任何专业建议，启源不对因信赖本文所及之内容而导致的任何损失承担任何责任。

启源集团拥有经验丰富的专业团队，为客户提供中国公司的筹建、注册及各类许可证/牌照的申请及后续维护、税务筹划及审计服务，有关详情请咨询我们的专业顾问。

服务范围

公司注册

银行开户

审计鉴证

知识产权

合并收购

人事薪资

税务申报

移民签证

税务筹划

会计记账

商标注册

租赁协助

如果您需要进一步的资讯或协助，烦请您浏览本所的官方网站 www.kaizencpa.com

或通过下列方式与本所专业会计师联系：

电邮： info@kaizencpa.com **电话：** +852 2341 1444

手提电话： +852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信： +852 5616 4140

Skype: kaizencpa