

中國深圳

深圳市羅湖區
深南東路5002號
地王商業中心12樓1203-06室
電話: +86 755 8268 4480

中國上海

上海市徐匯區
斜土路2899甲號
光啟文化廣場B座6樓603室
電話: +86 21 6439 4114

中國北京

北京市東城區
燈市口大街33號
國中商業大廈3樓303室
電話: +86 10 6210 1890

台灣台北

台北市大安區忠孝東路
四段142號3樓之3
郵編: 10688
電話: +886 2 2711 1324

新加坡

新加坡絲絲街138號
絲絲閣13樓1302室
郵編: 069538
電話: +65 6438 0116

美國紐約

美國紐約州紐約市
堅尼路202號3樓303室
郵編: 10013
電話: +1 646 850 5888

日本房屋租賃流程及費用簡介

日本的房屋租賃市場擁有良好的市場定價標準及完善的租客權益保障制度，但在房屋租賃過程中，其複雜繁瑣的流程、參差不齊的仲介服務及各式各樣的收費令無數租房者感到焦慮與不安。啟源為此將日本房屋租賃相關的流程及費用歸納整理，提供給啟源的現有客戶及潛在客戶作參考。本所可提供協助租賃日本房屋之服務，如有需要，請進一步聯繫本所的專業顧問。

一、 事前準備

在租賃房屋前，租房者應明確自身對房屋內部構造、房屋面積、房屋位置、租金費用、入住時限等條件的要求。啟源建議租房者列出一份清單，並將所列之條件分為必要條件及非必要條件，以便於尋找房源及與不動產仲介交涉。

二、 房源尋找

尋找房源時，租房者應採取線上線下結合的方式。簡而言之，租房者應先利用互聯網篩選資訊以尋找滿意的房源，隨後聯繫房源所在地附近的不動產仲介確認準確的房源資訊並進行看房。

1、 線上尋房

日本擁有較多大型的租房網站（或手機應用程式），租房者可利用租房網站並根據自身需求預選 5~8 間房源。選取的房源之所需月租金應在租房者月收入的三分之一以下，如租賃月租金超月收入三分之一的房源，難以通過後續審核。大部分的租房網站均注明有聯繫方式，預選完成後可直接聯繫網站客服，確認房源資訊，但租房網站上登載的房源資訊可能存在不及時性，僅通過線上資訊決定所租之房屋風險較大。

根據日本當地媒體的調查，擁有較高利用率及好評率之日本租房網站如下：（排名不分先後，包括但不限於）

- (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，訪問租房網站查看房源資訊時，日本描述房屋構造通常將使用 1R、1DK、1LDK 等專業詞彙，其中 1R 指廚房臥室一體化的房間，即單間 (one room)，D 指餐廳 (dining room)、K 指廚房 (kitchen)、L 指客廳 (living room)。

2、線下確認

租房者聯繫預選之房源所在地附近的不動產仲介，確認房源的在售狀態並諮詢房屋最新資訊，根據最新資訊篩選預選房源，餘下 3~4 間即可。因日本的不動產仲介對房源不具備獨佔性，租房者應聯繫多家不動產仲介諮詢，一方面，不同仲介對房屋的評定標準不同，可獲得更為客觀、全面的資訊；另一方面，不同仲介的仲介費、服務品質不同，租房者可根據自身需求選擇更合適的仲介。

外國人租房者在確認房源資訊時，應要求不動產仲介當面聯繫出租人或其授權之租賃管理公司 (日文為“賃貸管理会社”) 確認房屋是否接受外國人入住，確認接受後再預約看房。上述情況中如不動產仲介推託要求或非當面聯繫，則可判斷該房源或該仲介不可信用。

值得注意的是，日本不動產市場存在“事故物件” (日文為“事故物件”)。事故物件指用於商品交易的土地、建築、房屋等，在其本體區域、公共部分區域或周邊區域，因某種原因使物件前任使用者非自然死亡，導致後續使用者出現一定程度的心理瑕疵的不動產。雖然日本法律已明確規定不動產商及不動產仲介具有事故物件的事前告知義務，但該義務僅限對於發生死亡事件後該不動產的首位購買者或承租人，後續購買者或承租人需自行諮詢或另外確認。因此，如租房者發現房源具備多數優秀條件，但租金及相關費用明顯低於市場定價時，應儘快確認該房源是否為事故物件。

確定房源後，租房者應提前約 1 星期向不動產仲介預約看房日期和時間，看房時需注意房屋的朝向、光線、通風、隔音、必要設備、地板材質、新舊程度、周邊設施等。

3、房價參數

根據日本全國出租管理商會 2020 年 10 月的資料，日本重要城市的平均房屋租金金額如下表所示，以供參考。(排名根據租金高低排列)

序號	城市	金額 (日元/月)
1	東京都	73,335
2	神奈川縣	67,152
3	大阪府	61,045
4	埼玉縣	60,496
5	千葉縣	57,214
6	京都府	57,127
7	兵庫縣	56,898
8	愛知縣	55,363
9	廣島縣	53,753
10	奈良縣	53,307
11	沖繩縣	52,074
12	新潟縣	49,876
13	福岡縣	49,027
14	北海道	47,908
15	鳥取縣	42,977

備註：2020 年 10 月日本全國的平均房屋租金為 55,074 日元，同比去年增長約 1.3%。

三、 入住審核

在日本，通常出租人會委託租賃管理公司對不動產實行租賃，因此，在承租人確定擬租之房源時，需要經過租賃管理公司為期約 3~7 天的審核（如出租人自行實施租賃行為，則由出租人審核），有時甚至租房者須經過出租人本人、租賃管理公司及擔保公司三方的審核，其中任意一方之審核不通過均無法租賃房屋，具體審核標準以各出租人、租賃管理公司及擔保公司為準。審核過程中承租人需要提供身份證明書、收入證明及其他所需材料。

四、 簽訂合同及支付費用

審核通過後，不動產仲介會與承租人進行重要事項說明。說明重要事項時，承租人應重點確認押金退還事項及房屋使用禁止事項，以免日後發生收費糾紛。說明結束後，如租房者同意事項，則雙方簽訂租賃合同，簽訂租賃合同時承租人需要提供住民票、個人印章、收入證明等，並支付初期費用。初期費用通常由以下項目組成：

1、 首月房租

在核算首月房租前，承租人應與不動產仲介確認起租日（計算租金時的起息日期），首月房租金額一般為起租日至當月最後一天的租金費用。

2、 禮金

禮金 (日文為 “ 礼金 ”) 為日本的出租人為避免承租人頻繁更換、鼓勵承租人長期租賃，一次性向承租人收取的一項約定俗成之費用。禮金金額一般為 1~2 個月份的租金費用，該金額可與仲介交涉，但房屋解約後不予退還。因日本部分大城市不動產仲介從業者增多，租房市場競爭增大，使 0 禮金的房源逐漸增多。

3、 押金

押金 (日文為 “ 敷金 ”) 為出租人為保證承租人解約時房屋狀態良好，或使房屋 “ 恢復原狀 ” 而向租房者收取的一項費用。押金金額一般為 1~2 個月份的租金費用，也存在 0 押金的房源。在承租人解約時，出租人或其授權的管理公司將檢查房屋設備，根據重要事項說明中相關描述判斷退還押金金額。

4、 仲介費

仲介費 (日文為 “ 仲介手数料 ”) 為承租人向不動產仲介支付的服務費用，服務包括房源指引、與出租人的交涉、重要事項說明、合同簽訂等，金額一般為 0.5~1 個月份的租金費用 (還需另加 10% 的消費稅)。如租房者最終並未與不動產仲介簽訂租賃合同，則無需支付該費用。

5、 擔保費

日本的出租人為預防承租人拖欠租金或提前單方面解約，將要求第三方為承租人擔保，如因某種原因使承租人未按合同規定支付房租，第三方擔保人須為承租人墊付租金。日本居民可直接以家屬作為連帶擔保人，留學生可直接以學校作為連帶擔保人，但赴日居住就業之人士一般需要選擇擔保公司為自身擔保，並向擔保公司支付擔保費 (日文為 “ 保証料 ”)。

6、 管理費及公共負擔費

管理費 (日文為 “ 管理費 ”) 及公共負擔費 (日文為 “ 共益費 ”) 一般用於不動產整體的清潔、管理、維護、安全等。管理費和公共負擔費雖為不同項目，但因日本法律中並無明確定義，目前多數不動產仲介將二者歸為一類或包含於房租中進行收取。

7、 火災保險費

火災保險費 (日文為 “ 火災保険料 ”) 為針對火災、洪水、偷盜、使用不當等各類災害，日本政府與保險公司合作推出的住宅保險，是必須支付的一項費用。

8、 門鎖更換費用

在日本，為防止前任承租人私下打造備用鑰匙而對後續承租人造成人身財產損害之行為，每次房屋出租前均須更換門鎖。門鎖更換費用約 1 萬~2 萬日元。門鎖更換僅為日本安全意識，並非法律條例，因此存在部分房屋租賃時不更換門鎖，即無門鎖更換費用。

9、 24h 保障費

24h 保障費為房屋設備維修服務費，支付該費用的承租人可享受 24 小時隨叫隨到的房屋設備（換風扇、水管、電線等）維修服務。該費用並非必要收費，承租人可根據自身需求選擇支付。

10、 清掃費

用於承租人入住前及解約後對房屋的清潔維護。

五、 搬家入住

1、 舊房解約

承租人按照合同要求提前告知前出租人或租賃管理公司不再續住，並預約房屋檢查日期，房屋檢查後根據租賃合同與出租人商榷退還押金金額。承租人還需向遷出地的市區町村政府提交遷出申報書（適用於各自治體間的遷居，日文為“転出届”）或遷居申報書（適用於同一自治體內的遷居，日文為“転居届”），提交遷出申報書的承租人將收到市區町村政府簽發的遷出證明書，該證明書須提交至遷入地的市區町村政府。該手續須在搬家日前後 14 天內完成。

2、 搬家公司

承租人根據搬家日期、行李數量、移動距離等自行選擇搬家方式，一般會委託搬家公司搬運行李並向其支付搬家服務費用。選擇搬家公司時，應查看多家搬家公司的報價，再根據搬家公司提供的員工人數、紙箱數目、服務品質等做出決定。決定搬家公司後，與搬家公司預約搬家日期和時間。原則上，日本搬家公司在工作日的收費較週末低，承租人可選擇避開的高峯期以節約費用。

在日本，擁有較高利用率及好評率之大型搬家公司如下：（排名不分先後，包括但不限於）

- (1) SAKAI 搬家中心 (サカイ引越センター)
- (2) 日本通運 (日本通運)
- (3) Heart 搬家中心 (ハート引越センター)
- (4) 赤帽松村運輸 (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、行李處理

承租人與搬家公司預約搬家日期和時間後，通常搬家公司的工作人員將上門提供紙箱、膠帶等裝箱工具，並對行李實際的數量、重量、體積進行估測，規劃搬運路線，說明服務條例，與承租人簽訂搬家協議。承租人根據自身所需打包行李，現金、證件等貴重物品應隨身攜帶，不宜裝箱。如需扔棄大型家電，應提前聯繫各地政府確認大型垃圾回收的日期與費用，部分搬家公司可提供大型垃圾的處置服務。

4、入住

入住前即可聯繫相應的政府部門或公司開通水、電、氣、網。入住後的 14 天內應提交遷入申報書（適用於各自治體間的遷居，日文為“転入届”）及遷出證明書至遷入地的市區町村政府。此外，承租人入住時應檢查房屋各處有無污漬、黴菌、刮痕等不良處，並拍照錄影保存證據，以免在解約時發生收費糾紛；如發現水管、煤氣等設備使用不良或故障的情況，應立即告知不動產仲介，等待處理結。

參考資料：

1. 日本房地產稅金及費用簡介

免責聲明

本文所及之內容和觀點僅為一般資訊分享，不構成對任何人的任何專業建議，啟源不對因信賴本文所及之內容而導致的任何損失承擔任何責任。

啟源集團擁有經驗豐富的專業團隊，為客戶提供中國公司的籌建、註冊及各類許可證/牌照的申請及後續維護、稅務籌畫及審計服務，有關詳情請諮詢我們的專業顧問。



如果您需要進一步的資訊或協助，煩請您流覽本所的官方網站 www.kaizencpa.com 或通過下列方式與本所專業會計師聯繫：

電郵：info@kaizencpa.com, enquiries@kaizencpa.com

電話：+852 2341 1444

手提電話：+852 5616 4140, +86 152 1943 4614

WhatsApp, Line 和微信：+852 5616 4140

Skype: kaizencpa