

2026 大阪置產四卡點自查表

給正在考慮在大阪買房的台灣買家的自查清單

真正讓台灣買家卡住的，很少是「要不要買」，而是該問誰、該查什麼、什麼時候查。這份表把四個最容易卡住的決策點攤開，每一點都給你：一句白話問題 → 為什麼會卡 → 自己怎麼查 → 查出來是什麼情況要小心。

› 卡點一 用途：能不能拿來做你打算做的事

› 卡點二 名義：文件是給「人」還是給「房子」

› 卡點三 過戶：沒有日本住址怎麼跑

› 卡點四 持有與退場：買下去之後要背什麼

官網 japan.her-yow.com | 官方 LINE @267fmlaq

這份表要怎麼用

四卡點依實際發生順序排列：先確認房子能不能做你要做的事（卡點一）→ 再確認賣方手上那張文件跟不跟得過來（卡點二）→ 再確認你這個身分過不過得了戶（卡點三）→ 最後確認買下去之後要背什麼（卡點四）。順序錯了會整輪重來。

本表的內容是判斷步驟與官方出處。

出現的數字只有法條條號與官方公告日期，用途是讓你自己去查得到出處。具體的稅率、費用級距與申報天數請直接看下方各卡點列出的官方頁面，或我方官網的完整整理文章；**個案的金額試算，請洽稅理士等各該專業人士。**

卡點一

用途：這間房子在法律上，能不能拿來做你打算做的事？

☐ 我知道這間房子合法的用途是什麼，也知道我想做的事要走哪一條法規路徑。

為什麼會卡

日本的短租有三條各自獨立的法規路徑，各自的法律效果完全不同：

路徑	法律行為	特徵
特區民泊（國家戰略特別區域法）	認定	無年間天數上限，但有最短使用期間下限與居室面積等要件
住宅宿泊事業法（民泊新法）	届出	有年間提供日數上限，地方條例可再收緊
旅館業法	許可	種別分「旅館・ホテル」「簡易宿所」「下宿」，要件另計

中文習慣把三者一律講成「執照」或「牌照」，但日文行政用語裡「許可」「認定」「届出」是三種不同的法律效果。看合約與文件時，第一件事是先看它到底是哪一種。

另外有一個 2026 年才成立的制度事實會直接改變你的選項：

大阪市特區民泊的新規受付，已於 2026 年 5 月 29 日（星期五）截止；該日（含）以前已取得認定的設施，仍可依原有條件繼續營業。一併截止的範圍**只有四項**：特區民泊新規受付、居室追加／床面積增加的變更認定、消防法令適合通知書、廢棄物新規届出。旅館業法許可與住宅宿泊事業法届出**仍照常受理**，仍可申請、仍可申報。

自己怎麼查

- 大阪市經濟戰略局「大阪市国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の新規受付終了について」
<https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000664114.html>
- 大阪市健康局生活衛生部「『民泊』などの宿泊施設について」
- 觀光廳 民泊制度ポータルサイト「住宅宿泊事業法の制度概要」
- 國家戰略特別区域法施行令 第 13 条（e-Gov 法令検索）

查出來是這樣要小心

⚠ 賣方只說「這裡可以做民宿」，但講不出是**三種裡的哪一種**。

⚠ 有人把「停收」直接推導成價格結論——請他把成交資料拿出來。**停收是制度事實；價格的變化屬另一個問題，目前查得到的公開資料只到制度面。**

⚠ 這則公告的正確範圍是：**停止受理的是新申請，既有設施可依原有條件繼續營業；旅館業法許可與住宅宿泊事業法届出仍照常受理。**範圍讀窄或讀寬，都會做錯決定。

名義：賣方手上那張文件，是給「人」的還是給「房子」的？

□ 我看過文件正本、確認過名義人是誰，也問過經營主體變更要跑什麼程序。

為什麼會卡

許可、認定、屆出都是對「經營者」做的行政行為，效力跟著經營者走。買下建物之後，文件仍須依各自的程序辦理承接。這一題在特區民泊新規受付截止之後比以前重要得多：以前接不過來，大不了重新申請；現在這個類別只剩「承接既有認定」一條路。

同一層的四件事一起確認會比較快：

- □ 文件是哪一種（許可／認定／屆出），名義人寫的是誰
- □ 建物登記與現況是否一致：登記謄本上的構造與用途、有無未登記增建、與現況圖對不上
- □ 消防與近隣對應的既往紀錄：近隣說明與苦情處理在特區民泊是法定要件，消防相關文件也是申請的一環
- □ 交屋之後誰在營運：清潔、備品、平台接單、房客對應原本是誰在做，團隊會不會留下

自己怎麼查

- 請賣方出示**文件正本**，直接看名義人欄位；中文摘要只當索引，一律以正本記載為準
- 登記謄本（登記事項證明書）：法務局
- **出價前**就請日本的行政書士確認經營主體變更的實務程序——這一步要排在簽約之前

查出來是這樣要小心

⚠ 對方把接手講得很輕鬆，卻講得出程序嗎？**制度上，許可／認定／屆出的名義變更各有各的程序**⇒請對方逐項說明是哪一種文件、要跑哪一道程序、預計多久。

⚠ 文件名義人是代管公司或第三方，而續約關係只有口頭默契、沒有書面。

● **誠實留白**：既有認定在經營主體變更時實務上怎麼處理、要跑什麼程序，目前公開資料查得到的官方說明有限，我方把這一格留白並標示查不到。請務必在出價前找日本行政書士問清楚——**建物的所有權與營運的承接，是兩件各自要確認的事。**

過戶：我人在台灣、沒有日本住址，這一關要怎麼跑？

□ 我知道自己要準備哪些替代文件，也知道跨境金流要壓在哪一天之前到位。

為什麼會卡

台灣人在日本買房，制度上開放給外國人，土地與建物皆可取得永久產權（所有權）——但「可以買」和「知道怎麼買」是兩件事。過戶這一關對海外買家有三個額外的關卡：

1. **文件替代**：海外居住者以替代文件（住所證明書、公證認證的宣誓供述書、大使館核發的簽名證明書）代替日本的住民票與印鑑證明。
2. **國內聯絡先**：令和 6 年（2024 年）4 月起，日本國內無住所者登記為所有權人時，須額外提供「**國內聯絡先事項**」。這一項要在送件登記之前就先備妥。
3. **金流時序**：台灣端的結匯申報、跨境匯款到帳日、日本端的資金來源查核，三者各有自己的時間，全部要壓在契約付款日之前完成。這一關卡住的往往不是錢不夠，是**時間對不上**。

還有一件小事很多人第一次才知道：登記完成後拿到的是「**登記識別情報**」，核發後僅此一份，要當印鑑一樣收好。

另外，所有權移轉登記依**司法書士法第 3 條**屬司法書士的法定業務；買賣契約前的重要事項說明依**宅地建物取引業法第 35 條**，由宅地建物取引士向買方說明——這一關可以用「IT 重說」線上進行，人在台灣就能完成，但全程日文專有名詞密度極高，**事先要求書面草稿與翻譯協助**是關鍵。

自己怎麼查

- 法務省「令和 6 年 4 月 1 日以降にする所有権に関する登記の申請について」（國內聯絡先事項）
- 公益財団法人不動産流通推進センター「外国人の不動産の取得売却に係る住民票・印鑑証明書の代替書類」
- 司法書士法 第 3 条、宅地建物取引業法 第 35 条（e-Gov 法令検索）
- 台灣端：《外匯收支或交易申報辦法》（全國法規資料庫）、中央銀行結匯額度公告

查出來是這樣要小心

⚠ 到了要登記才開始找**國內聯絡先**。

⚠ 重要事項說明當天才第一次看到日文文件，現場口譯邊翻邊簽。

⚠ 匯款排程抓得太剛好——跨境到帳日與資金來源查核由銀行端的作業時間決定，要留緩衝。

⚠ 把「登記識別情報」當成一般文件收著。它僅此一份。

卡點四

持有與退場：買下去之後，我要背的是什麼？

□ 我知道稅金分四個階段各有稅目，也知道賣出時的持有期間怎麼判定。

為什麼會卡

日本買房的稅分四個階段，各有各的稅目。買之前要比的是**總持有成本**，標價只是其中一項——這一項最常被漏算，代價也最貴。

階段	會出現的項目（自己去對照官方頁面看級距與稅率）
買進	印紙稅／登錄免許稅／不動產取得稅／仲介手数料（法定上限，非公定價）／消費稅（土地讓渡非課稅；建物視賣方身分與契約拆分方式而定）
持有（每年）	固定資產稅＋都市計畫稅，合併於同一張繳款單。納稅義務人是 每年1月1日（賦課期日） 當天的登記所有人
出租（若非自住）	租金的源泉徵收（支付方的義務）／須選任 納稅管理人 並向所轄稅務署提出屆出書
賣出	讓渡所得稅，稅率依持有期間分短期與長期

兩個最容易踩到的結構性陷阱：

1. 賣出稅率的判定基準日是「賣出那一年的1月1日」，而非賣出當天。實際持有剛好過了分界一點點，仍可能被認定為短期。⇒ **持有規劃要在買進前就定案。**
2. 委外代管之後，稅的義務仍在各自的義務人身上。源泉徵收是支付方的義務、申報義務是所有人的；委外交出去的是作業，**義務歸屬照舊。**

另外，交屋之後還有三件事要辦：

- □ 非居住者取得日本不動產，須在**取得日起算的法定期限內**，經由日本銀行向財務大臣提出取得報告。2026 年 4 月起已從「投資目的」擴大為「**不問目的**」一律要報，逾期可能有罰則。
- □ 登記名義人的住所或姓名變更，須在**自變更日起算的法定期限內**申請變更登記，逾期可能處過料。
- □ 台灣端：同一申報戶全年海外所得達門檻者，應計入個人基本所得額；台日租稅協定已自 2017 年 1 月 1 日起適用，提供減免或扣抵依據。**具體適用由稅理士與會計師處理。**

（另有兩道與**土地面積門檻**相關的申報義務：締約前的特別注視區域申報、締約後向市長的事後申報。多數一般住宅碰不到，買地或大型物件請務必查當下的區域指定狀態——區域指定會變動。）

自己怎麼查

- 日本國稅庁：印紙稅／登錄免許稅／消費稅／源泉徵收／讓渡所得稅 各稅目頁
- 大阪府・大阪市：不動產取得稅／固定資產稅／都市計畫稅
- 國土交通省告示第 1552 號（仲介報酬上限）
- 日本銀行・財務省「外為法の報告制度について／記入の手引」
- 法務省「住所等變更登記の義務化について」
- 內閣府／大阪市「重要土地等調査法に基づく届出について」、大阪市「国土利用計画法の事後届出について」
- 台灣財政部：海外所得與基本稅額／臺日租稅協定

查出來是這樣要小心

⚠ 把稅務規劃排到買進之後才研究。**賣出那一關的稅率由買進時就開始累積的持有期間決定** ⇒ 規劃要在買進前定案。

⚠ 有人主動提出要代為計算或申報稅務時，先確認對方的資格——稅務申報屬**稅理士**的法定業務。

⚠ 委任代管公司之後，仍要自己確認申報義務的歸屬——**那一項留在所有人身上**。

誠實邊界：這份表的範圍到哪裡

- 這份表是**制度整理**，不構成法律、稅務或投資建議，也不是任何物件的銷售要約。

- **我方提供的是制度整理、流程順序與資料彙整。** 登記依司法書士法屬司法書士業務、向官公署提出的文件由行政書士辦理、稅務申報由稅理士辦理；法律與稅務意見、個案投資判斷與報酬預期，屬各該專業人士的範圍。
- 表中的制度、日期與法條為查證當下的公開資料，**實際適用一律以主管機關當下公告，以及你委任的司法書士、行政書士、稅理士判斷為準。**
- **查得到可信出處的才寫**，查不到的我方選擇留白（例如：既有認定在經營主體變更時的實務處理方式、停收對成交價格的實際影響）。**留白處一律標示為查不到出處，數字一律回到官方頁面。**

我在做什麼：我方做的是**行銷與集客這一段**——把制度、流程順序、每一關要備的東西整理成看得懂的中文，讓你在飛日本之前就知道自己站在第幾關、下一步會被要求什麼。本公司在大阪市大正區（鄰近 JR 大正站）有自營據點，人在日本現場實際營運。具體的物件與過戶事宜，由我方已委任的日本持照業者，以及日本的法務室（行政書士）協助處理。

國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行銷文件並審慎考量後再行交易。

勾完之後

【行動】四個卡點裡有任何一格勾不下去，加官方 LINE 直接跟我們說你卡在哪一關。先問方向就好，決定可以之後再做；查得到出處的我們給出處，查不到的我們直接說查不到。

加官方 LINE：@267fmlaq

【延伸閱讀】（每一個卡點的完整版與逐句出處都在這幾篇）

買房六關流程完整版：japan.her-yow.com/blog/taiwan-buyer-osaka-purchase-process

買進・持有・出租・賣出四階段稅務：japan.her-yow.com/blog/taiwan-buyer-osaka-property-tax-guide

大阪特區民泊 2026 新規受付截止：japan.her-yow.com/blog/osaka-tokku-minpaku-2026-shinsei-shuryo

貸款：可以貸，條件與台灣不一樣：japan.her-yow.com/blog/foreigner-japan-mortgage-video

匯率雙蝕與怎麼想這件事：japan.her-yow.com/blog/yen-depreciation-japan-property-video

完整置產懶人包下載：japan.her-yow.com/download

和日大阪房產

#日本置產

#大阪買房

#日本買房流程

#日本不動產

#海外置產

#大阪置產

#台灣人日本買房

#大阪民泊

#日本買房稅金

#日本不動產登記

#特區民泊

#和日大阪房產