

和日大阪房產 × 日本置產懶人包

台灣人在大阪買房： 匯率、貸款、民泊法規、稅務，一次看懂 該問什麼

這份懶人包只做一件事——把台灣人考慮日本置產時最常卡住的四個問題（匯率怎麼算、貸不貸得到款、大阪民泊法規現在是什麼狀態、稅要繳多少）攤開來講清楚，每一項制度、日期與稅率都附官方出處與查證日。物件報價與個案試算，屬物件端與各該專業人士的範圍。看完你會知道下一步該問誰、該備什麼文件。

- › 01 買房六關流程總覽
- › 02 匯率：雙蝕風險與思考框架
- › 03 貸款：可以貸，條件與台灣不一樣
- › 04 大阪民泊法規：2026 年最新狀態
- › 05 稅務入門：買進・持有・出租・賣出
- › 06 我們做什麼、由誰做什麼

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

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——日本的不動產交易有固定流程、固定稅制、固定法規窗口，而且幾乎全程日文。這份懶人包整理的是 **制度本身**；查得到可信出處的數字才寫，查不到的我們留白並標示查不到。

誠實界線（先講清楚）：本文為制度整理，不構成法律、稅務或投資建議，也不是任何物件的銷售要約。文中制度、日期與稅率為 2026 年 8 月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。**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。**

01 買房六關流程總覽

日本不動產交易走固定的六道關卡，每一關都有各自的文件、時限與負責的專業人士。以下先看整體地圖，細節在原文有完整版本。

- 1 看房**——先確認合法用途（住宅／店鋪／可否短租）、若走短租要用哪一條法規路徑、若打算自己赴日開公司經營另有簽證門檻。順序錯的要整輪重來。
- 2 出價與買賣契約**——先提「買付証明書」，談攏後簽約付「手付金」（訂金）。依宅地建物取引業法第 39 條，業者自己是賣方時，手付金不得超過價金 20%（此條保護的是「賣方是業者」的情形，向個人屋主買不適用）。土地面積達門檻者，簽約前後還有兩道與面積相關的申報義務（見下方提醒）。
- 3 重要事項說明（重說）**——依宅建業法第 35 條，由宅地建物取引士向買方說明法定事項。這關可透過「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。
- 4 付款與匯款**——台灣端依《外匯收支或交易申報辦法》，新臺幣 50 萬元以上等值外匯收支應申報；個人每年累積結匯額度已於 2024 年 11 月起調升至 1,000 萬美元。日本端最常卡在跨境匯款到帳日與資金來源查核的時間差，須壓在契約付款日之前完成。
- 5 登記過戶**——所有權移轉登記依司法書士法第 3 條屬司法書士法定業務。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；2024 年 4 月起，日本國內無住所者登記為所有權人，須額外提供「國內聯絡先事項」。登記完成後取得的是 12 位數的「登記識別情報」，核發後僅此一份，要當印鑑一樣收好。
- 6 交屋之後**——⚠️ 非居住者取得日本不動產，不分自住或投資、不分金額大小，須於取得日起 20 日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，逾期未報可能處罰則）。另外 2026 年 4 月起新增：登記名義人住所或姓名變更，須自變更日起 2 年內申請變更登記，逾期可能處過料。

面積達門檻的兩道申報義務（多數一般住宅碰不到，買地或大型物件要留意）：①簽約前——特別注視區域內土地建物達 200 平方公尺以上者，締約前須向內閣總理大臣申報（買賣雙方皆為申報義務人）；②簽約後——大阪市内達 2,000 平方公尺以上的土地交易，買方須於契約締結後 2 週內向市長申報。大阪市目前市内僅平野區八尾駐屯地周邊約 1,000 公尺範圍被指定為「注視區域」——「注視區域」與觸發①的「特別注視區域」是兩個各自獨立的類別；區域指定會變動，實際狀態請以官方查詢系統當下結果為準。

02 匯率：「匯率雙蝕」與怎麼想這件事

海外置產最實際的風險之一，有個名字叫「匯率雙蝕」：就算日本當地房價上漲，換回新台幣時如果日圓走貶，實際收益可能被吃掉一截。租金收入也是同一回事——每個月收到的是日圓，換回台幣才是你真正拿到的數字。這一題沒有標準答案，因為答案取決於你的持有目的：

如果你想長期持有、賺租金現金流

你關心的是每年進來的日圓夠不夠養這間房——管理費、修繕、稅金、代管費用是否被租金覆蓋。短期匯率波動的影響相對低，因為不打算馬上把本金換回台幣；要留意的是日圓長期購買力。

如果你想幾年內賺價差出場

匯率是實實在在的損益變數，而且它和房價漲跌是兩個獨立的變數——房價漲、匯率跌可能兩相抵銷；同向則放大結果。把匯率當背景音處理是危險的。

一個可以自己往下想的框架

1. **先定義目的**：收租、賺價差、還是自住兼用？三種答案會導向不同的物件與策略。
2. **把匯率放進成本表**：不是預測匯率，而是用幾個不同的匯率情境，各算一次結果。
3. **看得懂最壞的情況**：如果匯率往不利方向走一段，計畫還成立嗎？不成立的話，問題通常不在匯率，在槓桿或時程。
4. **再回頭看要不要貸款**：現金與貸款的組合會改變匯率曝險的形狀（見下一節）。

「現在該不該買？」是個別投資判斷，涉及你的資金配置、風險承受度與時間規劃——**個別投資建議與報酬預期，屬各該專業人士的範圍**。我方能做的是把要考慮的項目一項一項列出來，讓你自己算得完整。

03 貸款：可以貸，條件與台灣不一樣

在日本買房可以動用貸款——這一點最常被誤判，很多人因此在第一步就自己退場了。目前較常見的路徑是透過台系銀行的日本分行辦理，依業界資料（屬業界整理，出處見文末），利率約落在 2-3% 區間。⚠️ 這是業界整理的資料；實際成數與利率由銀行依物件條件與個人財力核定，且會隨市場調整。

日本房貸和台灣不一樣的三個結構性差別

- **銀行看的不只是你，也看物件**——屋齡、結構、用途（自住／收益／民泊）都影響承作意願。
- **非居住者的條件通常比較嚴**——人不在日本、收入來源也不在日本，銀行的風險評估自然不同。
- **文件與流程是日文作業**——這是溝通成本，也是時間成本，要排進時程裡。

提醒：非居住者在日本開戶，依日本郵政銀行（ゆうちょ銀行）公開說明，通常需要在日本國內有住所。

貸款的承辦與核准由金融機構決定——成數與利率屬銀行的職權。我方能做的是把銀行通常會看哪些項目、要準備哪些文件、流程大概怎麼走先列給你，讓你去談的時候手上就有東西。

04 大阪民泊法規：2026 年最新狀態

大阪市已於令和 8 年（2026 年）5 月 29 日（星期五）停止受理「特區民泊」的新規申請——這個日期以官方公告原文為準。同一份公告同時終止受理：既有設施的變更認定申請（增加居室／床面積）、消防法令適合通知書交付申請、廢棄物新規届出。⚠️ **停止受理的範圍是「新申請」**——在停收日之前已取得認定的設施，可以照常繼續營業。

大阪合法短租的三條途徑

途徑	法律行為	關鍵限制	2026-05-29 之後現況
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（3-10 日範圍內，依當地條例）、居室 25 m ² 以上等要件	新申請已停止受理；既有認定可繼續營業
住宅宿泊事業法 （民泊新法）	届出	年間提供日數上限 180 日 ，地方條例可再收緊	仍照常受理，可申報
旅館業法	許可	種別分「旅館・ホテル」「簡易宿所」「下宿」，要件另計	仍照常受理，可申請

中文常把三者一律講成「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，先看它是哪一種。

如果考慮買一間已持有特區民泊認定的既存物件，四件事要先確認

1. **文件是哪一種、名義人是誰、承接要走什麼程序**——許可／認定／届出都是對「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。特區民泊停收之後，這一題比以前重要得多：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。⚠️ 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，請務必在出價前就請日本行政書士確認清楚——這一步要排在簽約之前。
2. **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、是否與現況圖對得上。
3. **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。
4. **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。建物的所有權與營運的承接，是兩件各自要確認的事。

查得到出處才寫：既有特區民泊認定在經營主體變更時的實務處理方式、大阪市對既有設施的營業實態調查結果、停收對成交價格的實際影響——這三題目前查得到的公開資料有限，本文如實留白並標示查不到。有人把停收直接推導成價格結論時，請他把成交資料拿出來。

05 稅務入門：買進・持有・出租・賣出四階段

日本買房的稅金分四個階段，各有各的稅目。以下只列有明確法源依據的項目；統一費率查不到的（司法書士報酬、管理費、修繕積立金、保險費等），本文只列項目名稱，數字請向承辦方索取。

① 買進階段

稅目／費用	依據與重點
印紙稅	依契約金額分級課稅，適用日本國稅廳輕減措置期間為平成 26 年 4 月 1 日至令和 9 年 3 月 31 日

登錄免許稅	本則稅率 1,000 分之 20（2%），課稅基準為固定資產課稅台帳登錄價格（非成交價）；土地買賣另有輕減稅率，但官方頁面載明期限為令和 8 年 3 月 31 日，是否延長須向承辦司法書士確認
不動產取得稅	標準稅率 4%，「住宅及其土地」在令和 9 年 3 月 31 日前取得適用 3% 特例；此稅通常在過戶後幾個月才寄繳款單
仲介手数料	依國土交通省告示第 1552 號，分段計算後加總為法定 上限 （非公定價，也非每筆交易必然發生）
消費稅	土地讓渡非課稅；建物若賣方為課稅事業者則可能課稅——關鍵在賣方身分與契約拆分方式

② 持有階段（每年）

大阪市内物件：**固定資產稅 課稅標準額 × 1.4% + 都市計畫稅 課稅標準額 × 0.3%**，兩者合計相當於課稅標準額的 1.7%，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；符合住宅用地條件者，200 平方公尺以下部分另有課稅標準特例（六分之一／三分之一計算）。

③ 出租階段（若非自住）

- **租金源泉徵收 20.42%**——支付方（法人或個人）給付非居住者租金時，須源泉徵收 20.42% 的所得稅及復興特別所得稅；例外是個人為自己或親族居住支付的租金不需徵收。
- **納稅管理人**——非居住者在日本有應申報所得時，須選任納稅管理人並向所轄稅務署提出屆出書，代為申報與繳納。

④ 賣出階段

持有期間的判定基準日是「**賣出那一年的 1 月 1 日**」，而非賣出當天——實際持有剛好滿 5 年零幾個月，仍可能被認定為短期。

持有期間	稅率合計	組成
短期讓渡所得（5 年以下）	約 39.63%	所得稅 30% + 復興特別所得稅（所得稅額 2.1%） + 住民稅 9%
長期讓渡所得（超過 5 年）	約 20.315%	所得稅 15% + 復興特別所得稅（所得稅額 2.1%） + 住民稅 5%

買方向非居住者購買日本土地等，須源泉徵收讓渡對價的 **10.21%**（個人自住用、對價 1 億日圓以下者除外）——這代表未來賣出時，買方會先扣走 10.21% 才把餘款給你。

台灣這邊要不要報？

依財政部說明，同一申報戶全年海外所得合計達新臺幣 **100 萬元** 以上者，應計入個人基本所得額；基本所得額達 **750 萬元** 以上者，才有基本稅額的計算問題，按規定稅率計算。海外財產交易若無法提出成本費用證明，不動產按實際成交價格的 12% 計算「所得額」（非稅率），仍須併入前述門檻判斷。台日租稅協定已於 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。

三件買之前就要想清楚的事：①要比的是總持有成本，標價只是其中一項；②委外代管之後，稅的義務仍在各自的義務人身上——源泉徵收是支付方義務，申報義務是所有人的，委外交出去的是作業；③持有規劃要在買進前定案——賣出稅率由「賣出那年 1 月 1 日的持有期間」決定。

06 我們做什麼、由誰做什麼

真正卡住台灣買家的很少是「決定要不要買」，而是**日文文件、跨境時序，以及每一關該找誰**。我方做的是**行銷與集客這一段**：把物件資訊、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。

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。這是事實，也是界線——登記本身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；**這些法定業務由各該專業人士辦理，我方提供的是資訊整理、流程順序與在地窗口的串接。**你會清楚知道每一關由誰負責、下一步該問誰。

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。

資料出處（日本與台灣官方網站，可自行查證，查證日 2026-08-17／08-18／08-23／08-25／08-31）

- 宅地建物取引業法（第 35／39 條） | e-Gov 法令検索
- 司法書士法（第 3 條） | e-Gov 法令検索
- 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） | 法務省
- 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 | 公益財団法人不動産流通推進センター
- 外為法の報告制度について／記入の手引 | 日本銀行・財務省
- 住所等変更登記の義務化について | 法務省
- 重要土地等調査法に基づく届出について | 内閣府／大阪市

- 国土利用計画法の事後届出について | 大阪市
- 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 | 大阪市経済戦略局
- 「民泊」などの宿泊施設について | 大阪市健康局生活衛生部
- 国家戦略特別区域法施行令 第13条 | e-Gov 法令検索
- 住宅宿泊事業法の制度概要 | 観光廳 民泊制度ポータルサイト
- 印紙税／登録免許税／消費税／源泉徴収／譲渡所得税 | 日本國稅庁 各税目 No. 頁
- 不動産取得税／固定資産税／都市計畫税 | 大阪府・大阪市
- 仲介報酬上限 | 國土交通省告示第 1552 號
- 外匯收支或交易申報辦法 | 全國法規資料庫；結匯額度調升 | 中央銀行
- 海外所得與基本稅額／臺日租稅協定 | 財政部
- 2026 海外置產風險整理（匯率雙蝕概念） | vocus；日本房貸利率區間 | japanlive（業界資料）

完整逐句出處與查證日期，見官網對應文章：

japan.her-yow.com/blog/taiwan-buyer-osaka-purchase-process | japan.her-yow.com/blog/taiwan-buyer-osaka-property-tax-guide | japan.her-yow.com/blog/foreigner-japan-mortgage-video | japan.her-yow.com/blog/yen-depreciation-japan-property-video | japan.her-yow.com/blog/osaka-tokku-minpaku-2026-shinsei-shuryo

想針對自己的情況聊聊？

想先問區域、問觀念、問「我這種狀況該從哪裡開始想」——可以直接用官方 LINE 聊，先問方向就好，決定可以之後再做。

加官方 LINE：@267fmlaq

官網 japan.her-yow.com | 和日大阪房產 | 本文為一般性制度資訊整理，不構成法律、稅務或投資建議，亦不代表任何個案結果。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。

#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

#日圓匯率

#日本房貸

#大阪民泊

#日本買房稅金

#台灣日本買房

#和日大阪房產