

日本会计·税务实务资讯

题目：**日本不动产购买、持有和转让相关规定-行政篇**

1. 土地交易备案与许可制度

为了抑制土地投机行为以及遏制地价高涨，根据日本的《国土利用计划法》，对土地交易视不同情况采取“备案制”和“许可制”，具体如下

制度	事后备案制	事前备案制 (注视区域)	事前备案制 (监视区域)	许可制 (规制区域)
适用情形	进行单独或一揽子土地交易，签订了合同的(包括取得或设定/转移土地权利等)			
办理义务人	权利取得方	当事双方	当事双方	当事双方
办理时限	合同签订后2周内	合同签订前	合同签订前	合同签订前
对象面积	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域：2000㎡以上 市街化调整区域、没有确定区域区分的都市计划区域：5000㎡以上 都市计划区域外(含准都市计划区域)：10000㎡以上 		未达到左列的面积标准的按都道府县的规定执行	所有
审查对象与期间	使用目的(3周)	使用目的与价格，权利转让情况(6周)		使用目的(6周)
合同有效性	不备案合同仍有效			无许可合同无效
无需办理手续的例外情形	<ul style="list-style-type: none"> 国家或方公共团体等的交易 基于民事调停法的调停 农地法第3条许可的情形 			无

2. 不动产开发许可制度

不动产开发是指，为建造建筑物或者建造特定的建筑物而改变土地地区划形态的行为。对于一定规模以上的开发行为，原则上需要得到都道府县知事的许可。以下为无需获取行政许可的范围

场所			规模
都市计划区域	划线都市计划区域	市街化区域*1	1000㎡以下
		市街化调整区域	NA
	非划线都市计划区域*2	合同签订前	3000㎡以下
准都市计划区域			3000㎡以下
上述区域以外			1Ha以下

*1 三大都市圈的既有市街地，近郊整備地帯为 500㎡

*2 根据都道府县的规制可下调到 300㎡

3. 不动产登记制度

在日本，不动产和公司一样采取登记制度，需办理登记手续在法务局的登记簿（由于电子化的普及，准确来讲不是“登记簿”而是“登记记录”）上登记。该登记为公开信息，任何人都可以到法务局取得《登记事项证明书》，查看登记的信息。

登记事项证明书的内容分为标题部和权利部。标题部记载不动产的物理状况，包括不动产的位置，面积等。权利部记载不动产的所有权，抵押权等情况。

若因买卖、赠与、遗产继承等原因，不动产的所有者发生变化时，需要做名义变更，即所有权转移登记。虽然名义变更不是法定义务，也没有设置变更期限，但若不动产的实际持有人与登记名义人不一致，会对实际的经济活动产生带来阻碍。

另外，登记不动产登记和做变更登记虽然也可以自己操作，但鉴于资料程序的繁杂性，一般委托专业人士即司法书士进行代办。因此除登录免許税以外，还需支付司法书士报酬。

如有任何疑问，欢迎联络我们。我们的专业团队可为您提供全程全方位的专业筹划。。

联系人

下岡 郁 || 日本税理士

太陽 Grant Thornton Advisors 株式会社

中国事业部 合伙人

東京都港区元赤坂 1 丁目 2 番 7 号赤坂 K-Tower

电话 03-5770-8821

手机 070-7523-3876

电子邮件 iku.shimooka@jp.gt.com

网址 <https://www.grantthornton.jp/zh/>

微信: GTJapa-Tokyo