發佈：2025-04-15, 週二 09:58
點擊數：6942



初衷

作為在日本從事不動產業務的我而言，常常被台灣朋友問到：為什麼日本房價會如此便宜？其原因在哪邊？首先要回答這個問題之前，必須要釐清國土面積是台灣十倍大的日本，所謂的「日本房價比台灣便宜」所指涉的地方是哪邊？而基於比較基準的原則，我們將視點集中在兩國的首都圈房價與所得的比較，而從兩國的首都圈來看，台日之間一樣面臨到相同的問題：人口往首都圈集中、城鄉差距與少子化問題等，但不盡相同的是房價台北卻遠高於日本，而弔詭的是日本並沒有像台灣一樣政府不斷祭出打房政策，盡管如此東京房價卻遠低於台北，作為在日本的不動產從

Phoca PDF

業人員，我認為主要歸根於三個原因：

①戶籍制度

②銀行體系

③交通與都市規劃

我認為其中最關鍵的便是戶籍制度與銀行貸款制度的相互配合，因此，本文的重點將著重在將日本的住宅貸款與戶籍制度兩者之間如何運用進行介紹與分享。

戶籍制度：(①)

自用的原則上一個家庭持有一戶

由於台灣的戶籍制度是由日本所建立，因此兩國擁有同一套戶籍制度體系，只是落實程度不一。

在日本的情況下一個人會有戶

籍藤本與住民票，也就是說：假設某A

是福島人，那麼他如果來東京工作時，當他離開福島時必須先到當地區役所辦理轉出手續、同時，一到東京必須在14

天以內前往東京當地市場區役所將住民票辦理轉入，否則將會有罰款，以及日後辦理諸如：手機

Phoca PDF

、網路等的不便。而這裡所謂的住民票其實也就是台灣的「流動戶口」概念。

同時，住民票也是證明一個人明確在當地工作、生活的重要依據，更是貸款買房時是否適用住宅貸款的重要證明。②

而在申請住宅貸款時，除了相關的工作、納稅證明以外，更是要提出「住民票」來證明一個人有住宅需求，而住民票中所記載則是以一戶作為一個單位，因此，銀行在審核住宅貸款時，我常常開玩笑的說：有點像是身家調查的面試。也就是說，銀行會針對申請者的需求與合理性進行面談與審查。

例如：一個三口之家，若是要購買一房一廳的房子，銀行也許會覺得奇怪（因為真的太小，塞不下三個人），相同的一樣是三口之家，夫婦兩個人要分別購買兩套房子自住，銀行也許會問：您是打算要離婚嗎？或是夫妻感情不好嗎？打算要夫婦別居嗎？而如果確實如此，則會開始確定雙方是否有穩定收入，最後，要在交房前將住民票先遷入已購買的物件地址中，最後提出證明，銀行才會放款，可以說其貸款審查非常嚴格，而嚴格的原因在於：住宅貸款利率相較於投資貸款利率非常的低，普遍來說，一般銀行利率落在1.5%以下（一般都是0.2 ~ 0.8%

左右），而由政府政策所支持的フラット35則是落在1.2% ~ 1.5%不等，採固定利率。

貸款的體系

住宅貸款大致上分為兩種，一種是民間銀行的住宅貸款、另外一種是由準政府機關「獨立行政法人住宅金融支援機構」所主導，交由民間銀行承辦的「フラット35」。③

Phoca PDF

發佈：2025-04-15, 週二 09:58
點擊數：6942

先談民間銀行的住宅貸款，通常採浮動利率從0.2% ~ 1.5%

，而貸款的評估從薪資收入（貸款金額；年收

乘以8 ~ 10）、物件價值（估價金額乘以0.7

）、工作穩定程度甚至身體狀況乃至年齡都會納入貸款綜合考量。

而「フラット35

」則採固定利率，貸款簽約時的利率（通常為1.2-1.5%

，每家承辦機構會依照日本央行頒布的利率進行調整）為準，往後則依照貸款年數固定收取該利息，而貸款條件則依照年收為準（通常是年收

乘以8

則為貸款金額），同時物件

的面積大小符合規定（一戸建室內面積在85

平方米、公寓在一房一廳時30平方米、兩方一廳時則為60

平方米），同時符合新

耐震基準或是節能減碳的住宅標準時就可以貸

款。

也因此不少社會新鮮人或是事業正起步的社會人都以此方案作為住宅貸款的首選，其原因在於只看年收狀況、只要選好在價格區間帶以內的物件就可以零首付金的方式進行貸款，而這也變成不少日本不動產業者的「貸款零首付」的文案策略之一。

而回過頭來我們分析其邏輯性，前者由民間銀行做的住宅貸款強調物件的資產性，後者由政府主導的「フラット35」則強調收入的穩定性。

Phoca PDF

發佈：2025-04-15, 週二 09:58
點擊數：6942

主要原因是，在泡沫經濟後日本走入負利率時代，而各家銀行為了吸引民眾將錢流入銀行體系，

加上

各家銀行

競爭，因此住宅貸

款利率都變成如此低的利率（否則昭

和時代的住宅貸款也是2%

起跳），而後期加上網路銀行加入戰局則開啟了住宅貸款下殺到年利率0.28%以下的時代。

而先前我們提到的「フラット35

」由於是政府所主導，民間承辦，因此會著重在個人薪資的穩定性，因此，若是大公司的老闆（

或是知名藝人）與一般受薪階級的正

社員相比，「フラット35

」會更樂意貸款給一般的受薪階級，因為就穩定性來說公司老闆（或是知名藝人）的薪資穩定性

不如一般受薪階級，反而是有風險。

自用只能一套？無法增貸？

先前跟大家所提到的，在日本銀行要做住宅貸款審查確實有點像在做身家調查，如果要在買第二

套房也並不是不行，只是要有條件。④

一、購買別墅。

Phoca PDF

發佈：2025-04-15, 週二 09:58
點擊數：6942

二、第一套房已繳清房貸或是幾乎已經繳清房貸的情況之下（各家銀行標準略有差異）。

其中，前述的「購買別墅」的目的要進行貸款時、通常銀行會要求提出理由書或是進行面談，才會同意。

同時，上述兩者同時也要證明目前的年收與還款能力能支付第二套房的房貸，如此銀行才會進行貸款，否則銀行

會以「房產投資貸款」的利率來

進行（通常投資貸款利率在至少2%以上，甚至有些到15%不等）。

而台灣人常用的「增貸」在日本其實就是抵押貸款，而這個貸款方式則是物件估價的一半金額進行抵押，同時考量到貸款者的收入與還款能力，銀行才會進行貸款的核可。

結語

我常常說，在日本很難用住宅貸款這樣低的利率來進行炒房，其中最重要的原因在於「政策與做法的合理性」，當然，也存在有些人用住宅貸款購入之後再將房子出租變成收益物件的問題，但這並非是大多數，其原因在於銀行有自己的查核機制，同時，若是查到也必須償還全部的借款，若無法償還除了留下信用不良紀錄外，物件也會遭到法拍，而也就是戶籍制度以及銀行相互的落實，也間接抑制房價的暴漲，更使得盡管在疫情結束之後東京乃至首都圈房價持續高漲，但在房產與所得比上，日本仍是位居先進國家中的末端班。

Phoca PDF

發佈：2025-04-15, 週二 09:58
點擊數：6942

① 住民票と戸籍の違いは何ですか？

https://www.city.chuo.lg.jp/a0012/faq/kurashi/touroku/koseki/0001.html

② 住宅ローン審査・住宅購入研究

https://fp-eye.com/housing-loan/resident-card/

③【フラット３５】のご案内

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/flat35.html

④セカンドハウスローンの利用条件と注意点！おすすめ金融機関の紹介

https://www.a-tm.co.jp/top/housingloan/how-to-choose/second-house-loan/

Phoca PDF

發佈：2025-04-15, 週二 09:58
點擊數：6942

作者 李子瑋 為不動產從業人員，現居日本東京

Phoca PDF