

南 投 縣 政 府 114 年 度 研 究 報 告

研 究 報 告 名 稱

以實價登錄價格進行大量估價問題探討（以日本為例）

服務單位：南投縣水里地政事務所

研究人員：杜畊和

中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

南投縣政府 114 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	以實價登錄價格進行大量估價問題探討（以日本為例）
研究單位及人員	南投縣水里地政事務所 杜畊和
研究起迄年月	113 年 10 月至 114 年 3 月
研究緣起與目的	政府於100年12月30日修正公布《平均地權條例》、《地政士法》及《不動產經紀業管理條例》，並自101年8月1日起實施實價登錄制度，正式施行的實價登錄制度使得網路上有眾多的買賣、租賃及預售屋不動產交易資訊可供查詢，顯著提升了市場的透明度。龐大的實價登錄買賣案例資料被運用於電腦大量估價模型系統中，因實價登錄價格是否能確實反應各土地使用分區（例如住宅區、商業區等）及使用編定（甲乙丙丁建築用地、農牧用地等）之實際價格，有值得探討之空間，茲就前開議題提出研究報告。
研究方法與過程	藉由翻譯日本相關法規、制度、文化乃至風俗民情，來反思我國以實價登錄價格進行大量估價之困境。
研究發現與建議	研究發現： 在日本，房屋建成後被拆除的平均年數約為 30 年，低於英國 77 年和美國 55 年的平均年數。雖然由於各國土地和地形、地質、氣候等自然條件、地震頻率等地理條件、民族性格和歷史背景的差異，無法單純這樣進行比較，但很明顯，日本與其他國家相比，房屋從新建到拆除的時間較短。此外，在日本大約 60% 的房屋是在 1981 年後建造的，而只有不到 5% 的房屋是在 1950 年之前建造的。相較之下，在歐美，特別是英國，超過 40% 的房屋是 1950 年之前建造的，這意味著房屋使用年限相對較長。 當然日本的房價受日圓貶值、國際熱錢湧入、工資及建材上漲等影響也是持續上漲，但房屋是「拿來使用而非炒作商品」這點深入日本國民的人心，且為避免不動產泡沫化，日本銀行將貸款利率上調，且藉由嚴格的稅制環境，從而抑制不動產炒作，讓不動產價格回到其真正的用途上。 研究建議： 相較日本，我國的不動產買賣價格包含了太多非實際用途的利益，含期待利益、超額利益、反射利益，甚至於非法定用途的利益，乃至風俗迷信、風水民情，都間接影響房價，加上稅率的不合理，國人對於不動產價格的不理性，各級權責機關未依權限實質審理移轉案件，僅以函示指示各地政事務所辦理，形成頭痛醫腳的狀況，都拉抬了不動產成交價格，間接影響實價登錄的價格，如今政府運用實價登錄價格來進行大量估價，造成garbage in, garbage out，大量估價數據又再要求地方政府進行地價調整，實則把非實際用途的利益都灌進持有成本中，把投機造成的社會成本由大部分沒有進行炒房的平民百姓來承擔，應從源頭控管著手(稅制、利率等)，方為正辦。
選擇獎勵	■行政獎勵

以實價登錄價格進行大量估價問題探討(以日本為例)

目 錄

壹、研究緣起與目的·····	1
貳、研究方法與過程·····	1
一、定義·····	1
二、平均地權條例之相關法規·····	5
參、日本不動產買賣情形·····	7
一、宅地買賣·····	7
二、農地買賣·····	53
三、林地買賣·····	62
肆、研究結論與建議·····	69

壹、研究緣起與目的

為了促進不動產交易資訊的透明性並健全市場發展，政府於100年12月30日修正公布《平均地權條例》、《地政士法》及《不動產經紀業管理條例》，並自101年8月1日起實施實價登錄制度，正式施行的實價登錄制度使得網路上有眾多的買賣、租賃及預售屋不動產交易資訊可供查詢，顯著提升了市場的透明度。龐大的實價登錄買賣案例資料被運用於電腦大量估價模型系統中，因實價登錄價格是否能確實反應各土地使用分區（例如住宅區、商業區等）及使用編定（甲乙丙丁建築用地、農牧用地等）之實際價格，有值得探討之空間，茲就前開議題提出研究報告。

貳、研究方法與過程

一、定義：

（一）、不動產成交案件

依平均地權條例規定，不動產成交案件係指辦

竣所有權移轉登記之土地或建物買賣案件。

(二)、申報登錄交易標的

買賣案件：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。

(三)、申報登錄價格資訊

買賣案件：交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。

(四)、申報登錄標的資訊

買賣案件：交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

(五)、提供查詢申報登錄交易標的

買賣案件：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。

(六)、提供查詢申報登錄價格資訊提供

買賣案件：不動產交易總價、車位個數、車位

總價等資訊。

(七)、提供查詢申報登錄標的資訊

買賣案件：交易年月、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、移轉層次、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

(八)、建物型態

買賣案件區分為公寓、透天厝、大樓、華廈等類型；租賃案件區分為公寓、透天住宅、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓、華廈、套房、工廠、廠辦、農舍、倉庫、其他等類型；預售屋案件區分為公寓、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓、華廈、套房、其他等類型。各型態認定方式如下：

(一) 公寓：5 層樓含以下無電梯之區分所有建物。

(二) 透天厝：全棟單一門牌之建物。

(三) 店面(店鋪):1 樓或含 1 樓以上供商業使用之建物。

(四) 大樓:11 層含以上有電梯之區分所有建物。

(五) 辦公商業大樓:11 層含以上有電梯供商業及辦公室使用之區分所有建物。

(六) 住宅大樓:11 層含以上有電梯之供住宅使用之區分所有建物。

(七) 華廈:10 層樓含以下有電梯之區分所有建物。

(八) 套房:1 房 1 廳 1 衛之住宅。

(九) 工廠:供生產、製造之工業使用之廠房、廠區。

(十) 廠辦:供生產、製造及辦公室使用之建物。

(十一) 農舍:農業用地供與農業經營不可分離之建物。

(十二) 倉庫:儲藏貨物之建物。

(十三) 其他:非屬上開型態之建物。

(九)、電腦大量估價模型

藉由實價登錄資料庫結合相關不動產資料庫，利用大數據（Big Data）分析應用，可建立電腦大量估價模型結合基準地制度，以科學化、客觀化、專業化及自動化方式查估地價，並發展實價登錄資料加值應用，增進不動產資訊透明化。

二、平均地權條例之相關法令

(一)、平均地權條例

1. 平均地權條例第 47 條第 1 項：「土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。」

2. 平均地權條例第 47 條第 2 項：「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。」

3. 平均地權條例第 47 條第 4 項：「已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。」

三、方法及過程

藉由翻譯日本相關法規、制度、文化乃至風俗民情，來反思我國以實價登錄價格進行大量估價之困境。

参、日本不動産賣賣情形

一、宅地買賣

(一)、耐用年數

<建 物>

構造・用途	細 目	耐用年数(年)
木造・合成 樹脂造の もの	事務所用のもの	24
	店舗用・住宅用のもの	22
	飲食店用のもの	20
	旅館用・ホテル用・病院用・車庫用のもの	17
	公衆浴場用のもの	12
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	15
木骨モルタル 造のもの	事務所用のもの	22
	店舗用・住宅用のもの	20
	飲食店用のもの	19
	旅館用・ホテル用・病院用・車庫用のもの	15
	公衆浴場用のもの	11
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	14
鉄骨鉄筋コ ンクリート 造・鉄筋コ ンクリート造 のもの	事務所用のもの	50
	住宅用のもの	47
	飲食店用のもの	34
	延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超え るものその他のもの	41
	旅館用・ホテル用のもの	
	延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超え るものその他のもの	31
		39
	店舗用・病院用のもの	39
	車庫用のもの	38
	公衆浴場用のもの	31
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	38
れんが造・ 石造・ブロッ ク造のもの	事務所用のもの	41
	店舗用・住宅用・飲食店用のもの	38
	旅館用・ホテル用・病院用のもの	36
	車庫用のもの	34
	公衆浴場用のもの	30
	工場用・倉庫用のもの（一般用）	34

構造・用途	細 目	耐用年数(年)
金属造のもの	事務所用のもの	
	骨格材の肉厚が、(以下同じ。)	
	4 mmを超えるもの	38
	3 mmを超え、4 mm以下のもの	30
	3 mm以下のもの	22
	店舗用・住宅用のもの	
	4 mmを超えるもの	34
	3 mmを超え、4 mm以下のもの	27
	3 mm以下のもの	19
	飲食店用・車庫用のもの	
	4 mmを超えるもの	31
	3 mmを超え、4 mm以下のもの	25
	3 mm以下のもの	19
	旅館用・ホテル用・病院用のもの	
	4 mmを超えるもの	29
	3 mmを超え、4 mm以下のもの	24
	3 mm以下のもの	17
	公衆浴場用のもの	
	4 mmを超えるもの	27
	3 mmを超え、4 mm以下のもの	19
	3 mm以下のもの	15
	工場用・倉庫用のもの(一般用)	
	4 mmを超えるもの	31
	3 mmを超え、4 mm以下のもの	24
	3 mm以下のもの	17

資料：国税庁「主な減価償却資産の耐用年数(建物/建物附属設備)」

日本住宅法定耐用年限

木造

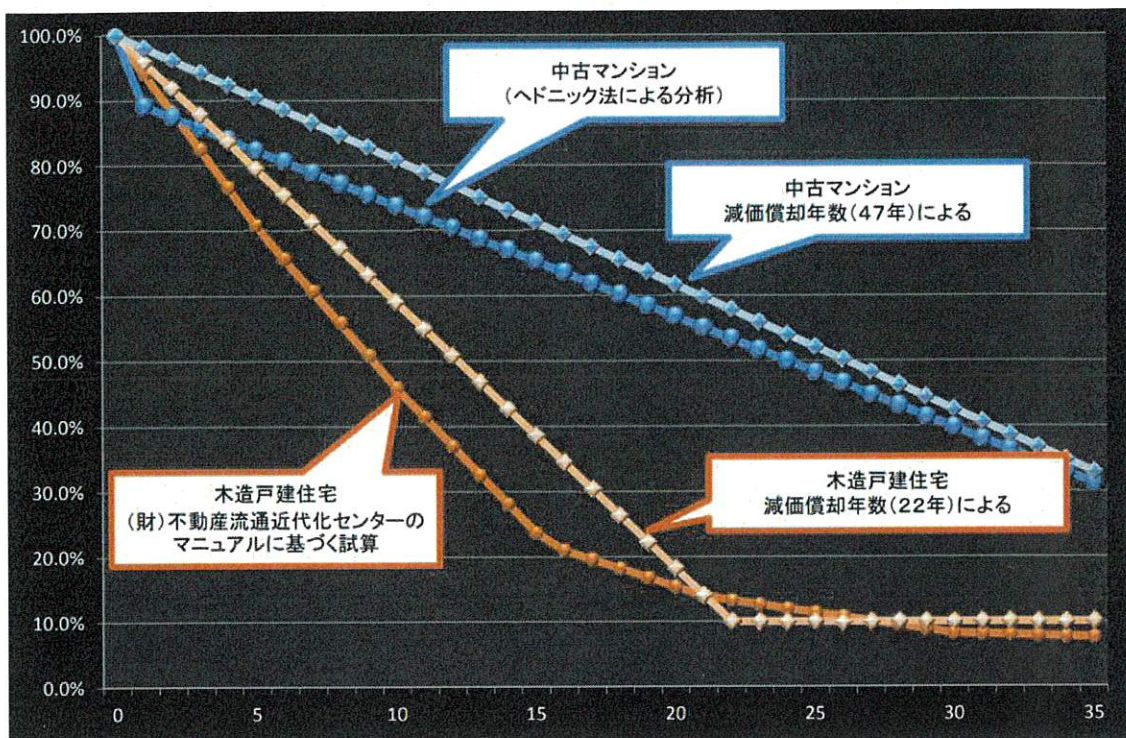


22年

鋼筋混泥土造



47年



出典：「中古住宅流通、リフォーム市場の現状」

不動産包含房子及土地，從上兩張圖觀之，鋼筋混凝土的房子法定耐用年限為 47 年，假設一棟新建的鋼筋混凝土公寓市價為日幣(以下同)4000 萬，向銀行貸款，銀行估價土地價值為 2000 萬，房子為 2000 萬，鑑價價值共 4000 萬。

惟經過 47 年後，房子的鑑價因已達法定耐用年限只剩下 0 元，土地價值鑑價仍為 2000 萬，雖然市價可能有 3000 萬，可是因銀行鑑價只剩 2000 萬(土地 2000 萬加上房子 0 元)，影響貸款成數，連帶影響買房意願與

能力，間接影響不動產價值。

木造的房子法定耐用年限為 22 年，也就是說 22 年後房子價值只剩 0 元，雖然房子價格跌的很快，可是價格反而回到其真實用途的價格。

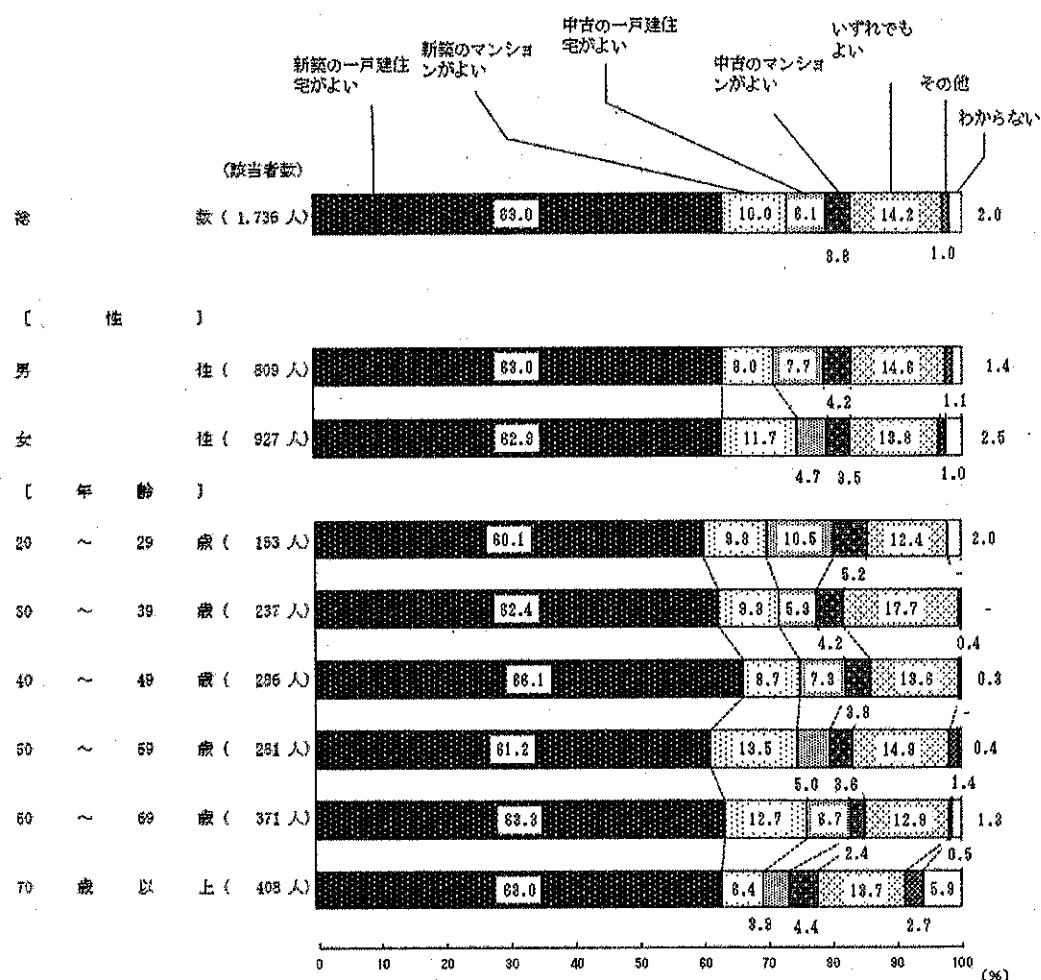
(二)、日本房屋為耐久消費財(消費稅目前為 10%)
耐久消費財(たいきゅうしょうひざい)とは、長期にわたって使用される商品を指す。価格が比較的高いことから、複數メーカーの商品を比較することがあるため、買回り品の一つとされる。

各種統計關係の定義としては、「原則として想定耐用年数が 1 年以上で比較的購入価格が高いもの」を耐久消費財と定義することがある。家計以外で購入されたものについては、減価償却を伴う固定資産扱いとなることがある。

以日本角度來看，房子為耐久消費財，交易時與台灣相比，額外課徵消費稅，耐用消費品依維基百科定義是指那些具有較長使用壽命且價格相對較高的產品。

這類產品通常需要經過多方比較才能做出購買決定，且因購買價格相對較高，往往被視為固定資產，需要計入折舊。

圖4 住宅を購入するとしたら新築か中古か

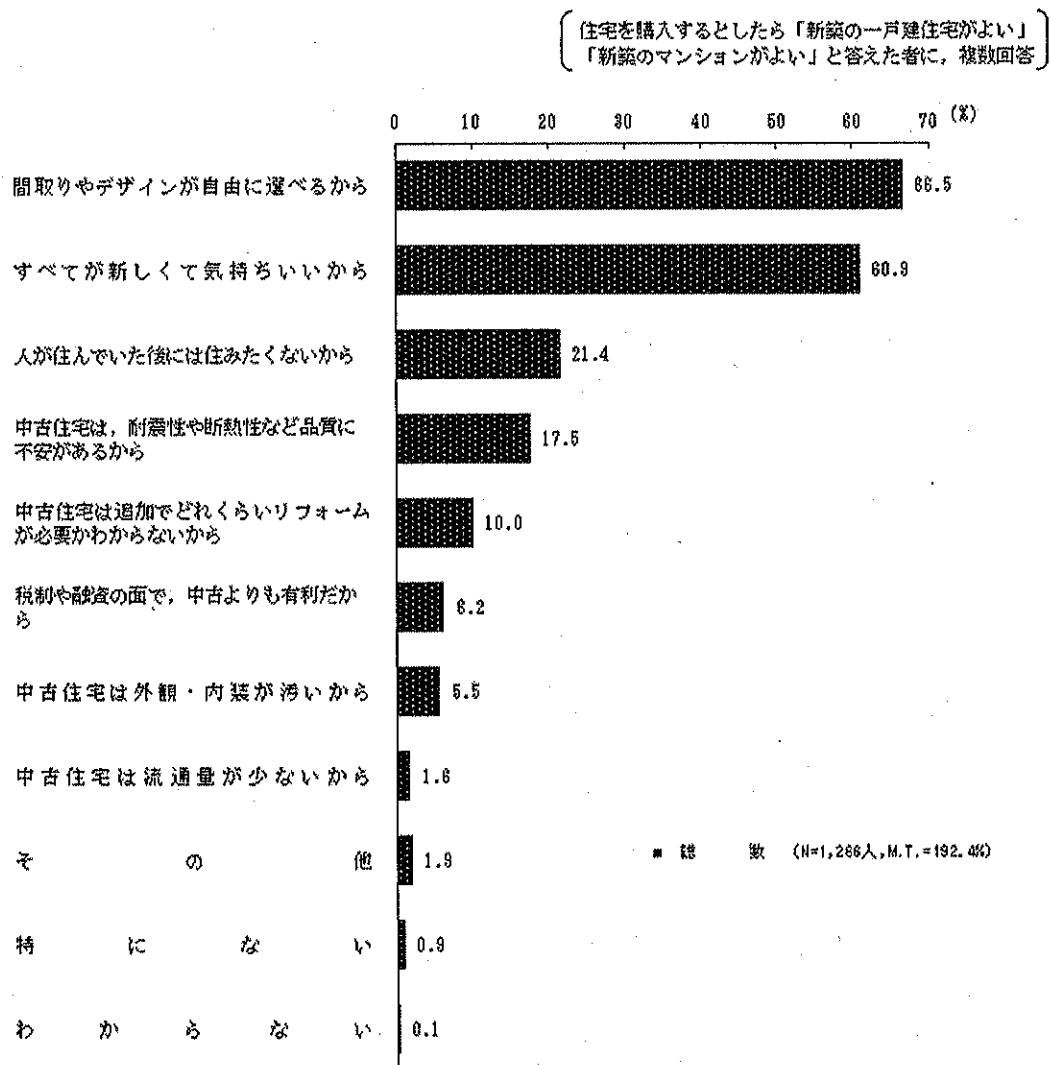


(資料)平成 27 年内閣府「住宅に関する世論調査」

依日本平成 27 年(2015 年)與住宅有關的最新民調，其中會選擇新建屋或中古屋該項，有 73%的民眾會選擇新建屋，包含獨立式住宅(透天)63%及公寓 10%，有

9.9%選擇中古屋，包含獨立式住宅(透天)6.1%及公寓3.8%。

圖5 新築がよいと思う理由

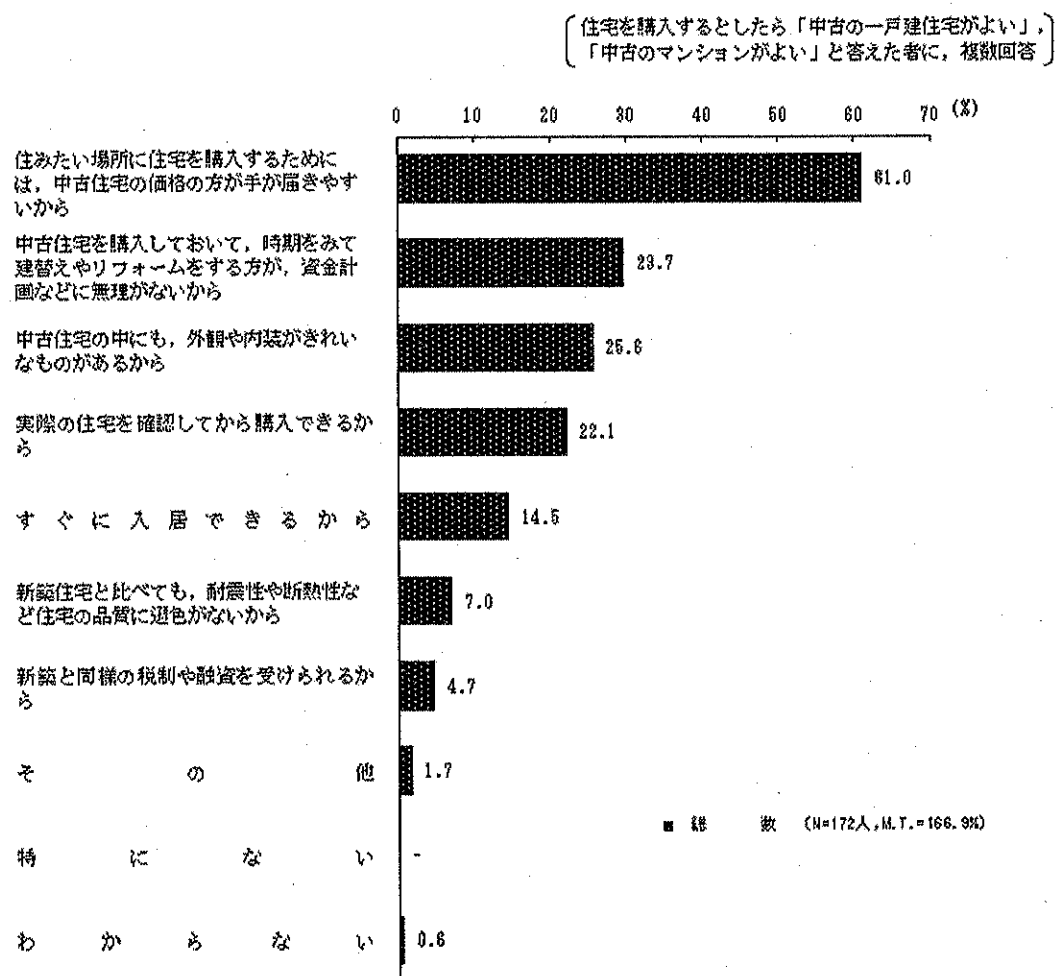


(資料)平成27年内閣府「住宅に関する世論調査」

會選擇新蓋的理由(此為複選)，可以自由選擇空間及裝潢佔 66.5%，全新的心情好佔 60.9%，其他人住過後不想再住佔 21.4%，中古屋在耐震和隔熱品質方面有疑慮佔 17.5%，中古屋額外裝修費用不知道還要花費

多少佔 10%。

圖6 中古がよいと思う理由



(資料)平成 27 年内閣府「住宅に関する世論調査」

而選擇中古屋的部分(本題為複選)，在想住的地方買房子的話，中古屋的價格更實惠佔 61%，買入中古屋後想要再重建或裝修時，再規劃財務上較容易佔 29.7%，這兩項佔較大宗。

由以上三則民調可以看出，日本人的觀念較排斥二手屋，對價格方面反而佔比很低，可見日本對於房屋的觀念大都屬於消耗財，而非資產。

(三)、日本房屋持有成本

持有期間稅費	管理費	物業公司管理員、清潔費、公共設施水電費…等
	修繕積立金	管委會維修公共設施、電梯、更換外牆、防漏施工…等
	固都稅	固定資產稅=課稅標準 X 稅率 1.4% 都市計畫稅=課稅標準 X 稅率 0.3%

1. 管理費

此部分與台灣地區雷同。

2. 修繕積立金

(1). 日本区分所有法第 59 条：「…区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図るこ

とが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。」

(2). 依国土交通省令和6年6月(民國113年)改訂マンションの修繕積立金に関するガイドライン中關於修繕積立金は這樣敘述的:「マンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分は、マンションの購入者(区分所有者)で団体(管理組合)を構成し、維持管理・修繕を行うこととなります。購入したマンションについて、安全・安心で、快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時・適切な修繕工事を行うことが必要ですが、マンションの共用部分の修繕工事は長い周期で実施されるものが多く、修繕工事の実施時には、多額の費用を要します。こうした多額の費用を修繕工事の実施時に一括で徴収することは、区分所有者にとって

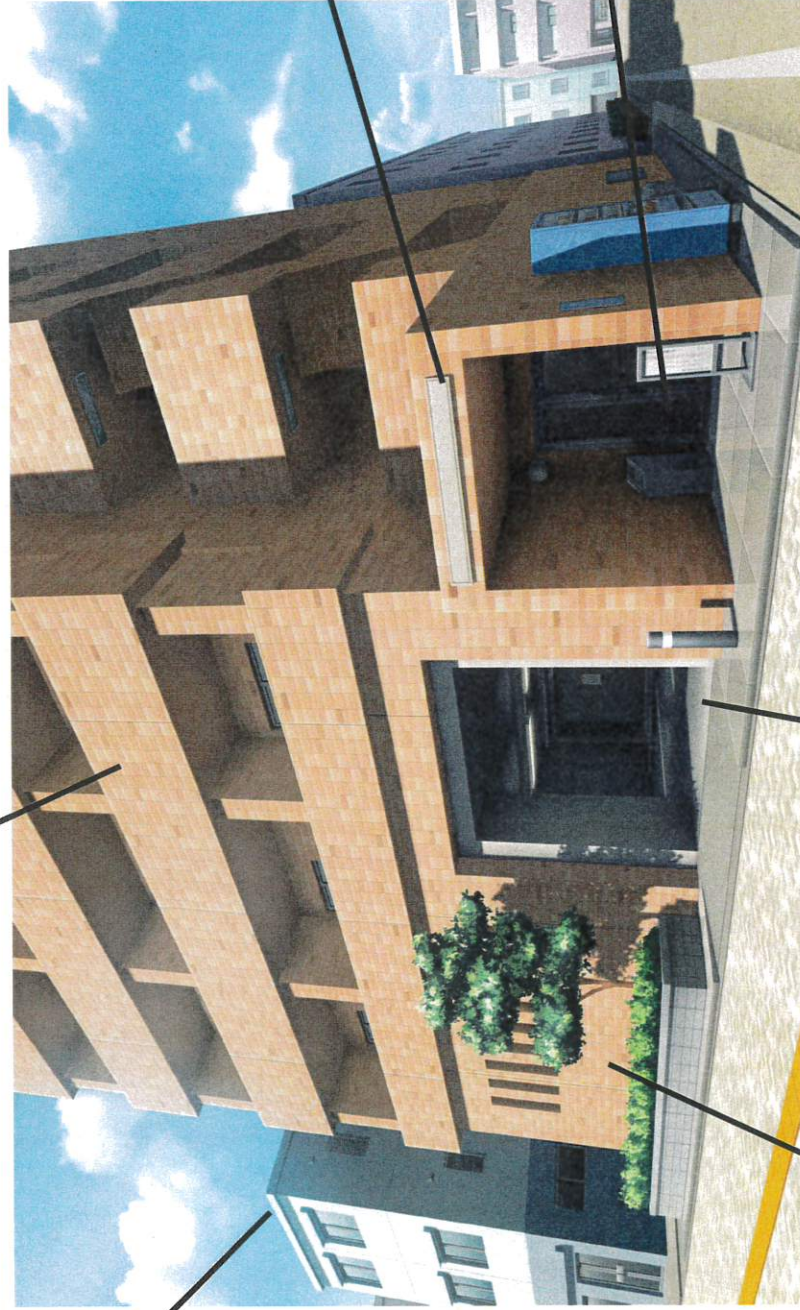
大きな負担となり、区分所有者間の合意形成が困難であるほか、場合によっては、資金不足のため必要な修繕工事が実施できないといった事態にもなりかねません。こうした事態を避けるため、将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていくのが、「修繕積立金」です。このように、修繕積立金は、マンションを長期間にわたり、良好な状態に維持していくために必要なものです。なお、修繕積立金は、共用部分について管理組合が行う修繕工事の費用に充当するための積立金であり、専有部分について各区分所有者が行うリフォームの費用は原則として含まれません。」

(3). 公寓的購買者（公寓業主）將組成一個管理會，並負責維護和修理外牆、屋頂和電梯等公共區域。為了確保所購公寓擁有安全、安心和舒適的居住環境，並保持其資產價值，有必要進行及時和適當的維修工作。在維修成本很

高的情形下，一次性收取如此大筆費用會給公寓所有權人帶來沉重的負擔，使他們之間難以達成協議，且也難以收取到必要的資金，無法完成修復工作，也可能導致相關維修措施無法落實。為了避免這種情況，「修繕儲備金」制度是一種長期且有計劃的資金積累，用於支付預期未來修復工作的費用。因此，為了長期維持公寓的良好狀態，修繕儲備金是必要的。要注意的是，維修儲備金是為管理會在公共區域進行的維修工作費用而預留的儲備金，一般不包括管理會進行的重新整建費用。

也就是說，向區分所有建物所有權人收取修繕儲備金，是為了公共區域的維修，如有妨礙，可以向法院請求拍賣建物所有權及土地所有權(含利用權)，這也是為什麼日本街道上很少看到外觀老舊的建築物主要原因。

外壁塗装等



屋根防水

鉄部塗装等

建具・金物等

設備

床防水

圖片資料 みんちりえ (<https://min-chi.material.jp/>)

・修繕周期の例

修繕工事項目		修繕 周期例	工事区分
Ⅰ 仮設	1 仮設工事		
	共通仮設	12～15 年	仮設
	直接仮設	12～15 年	仮設
Ⅱ 建物	2 屋根防水		
	①屋上防水（保護）	12～15 年 24～30 年	補修・修繕
			撤去・新設
	②屋上防水（露出）	12～15 年 24～30 年	補修・修繕
			撤去・新設
	③傾斜屋根	12～15 年 24～30 年	補修・修繕
			撤去・葺替
	④庇・笠木等防水	12～15 年	修繕
	3 床防水		
	①バルコニー床防水	12～15 年	修繕
	②開放廊下・階段等床防水	12～15 年	修繕
	4 外壁塗装等		
	①躯体コンクリート補修	12～15 年	補修
	②外壁塗装（雨掛かり部分）	12～15 年 24～30 年	塗替
			除去・塗装
	③外壁塗装（非雨掛かり部分）	12～15 年 24～30 年	塗替
			除去・塗装
	④軒天塗装	12～15 年 24～30 年	塗替
			除去・塗装
	⑤タイル張補修	12～15 年	補修
	⑥シーリング	12～15 年	打替
	5 鉄部塗装等		
	①鉄部塗装（雨掛かり部分）	5～7 年	塗替
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	5～7 年	塗替
	③非鉄部塗装	12～15 年	清掃・塗装

修繕工事項目		修繕 周期例	工事区分
Ⅱ 建物	6 建具・金物等		
	①建具関係	12～15 年	点検・調整
		34～38 年	取替
	②手すり	34～38 年	取替
	③屋外鉄骨階段	12～15 年	補修
		34～38 年	取替
	④金物類（集合郵便受等）	24～28 年	取替
	⑤金物類（メ-タ-ボックス扉等）	34～38 年	取替
	7 共用内部		
	①共用内部	12～15 年	張替・塗替
Ⅲ 設備	8 給水設備		
	①給水管	19～23 年	更生
		30～40 年	取替
	②貯水槽	12～16 年	補修
		26～30 年	取替
	③給水ポンプ	5～8 年	補修
		14～18 年	取替
	9 排水設備		
	①排水管	19～23 年	更生
		30～40 年	取替
	②排水ポンプ	5～8 年	補修
		14～18 年	取替
	10 ガス設備		
	①ガス管	28～32 年	取替
	11 空調・換気設備		
	①空調設備	13～17 年	取替
	②換気整備	13～17 年	取替
	12 電灯設備等		
	①電灯設備	18～22 年	取替
	②配電盤類	28～32 年	取替
	③幹線設備	28～32 年	取替
	④避雷針設備	38～42 年	取替
	⑤自家発電設備	28～32 年	取替

修繕工事項目		修繕 周期例	工事区分
Ⅲ 設備	13 情報・通信設備		
	①電話設備	28～32 年	取替
	②テレビ共聴設備	15～20 年	取替
	③インターネット設備	28～32 年	取替
	④インターホン設備等	15～20 年	取替
	14 消防用設備		
	①屋内消火栓設備	23～27 年	取替
	②自動火災報知設備	18～22 年	取替
	③連結送水管設備	23～27 年	取替
	15 昇降機設備		
	5 昇降機設備 ①昇降機	12～15 年	補修
		26～30 年	取替
	16 立体駐車場設備		
	①自走式駐車場	8～12 年	補修
		28～32 年	建替
	②機械式駐車場	5 年	補修
		18～22 年	取替
Ⅳ 外構・その他	17 外構・附属施設		
	①外構	24～28 年	補修、取替
	②附属施設	24～28 年	取替、整備
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用		
	①点検・調査・診断	10～12 年	
	②設計等	12～15 年	
	③工事監理	12～15 年	
	④臨時点検（被災時）	-	
	19 長期修繕計画作成費用		
	①見直し	5 年	

出典：長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省・平成 20 年 6 月・令和 6 年 6 月改定）

以日本修繕周期-屋根防水(屋頂防水)為例，進行屋頂防水層的保護工程時，每12~15年就要進行修補或修繕，每24~30年就要進行全部剷除及重新鋪設，規定的修繕項目眾多，国土交通省除以告示第1288号(平成十三年八月一日)公告就公寓大廈妥善管理的7大項指導方針，也特別編製了多達140頁的公寓長期修繕計畫指引(長期修繕計畫標準樣式、長期修繕計畫作成ガイドライン、令和6年6月改定)，作為公寓大廈管理會決策的指南，顯示日本政府對於維持公寓大樓的舒適居住環境，保持並提高其資產價值，對於建物隨時間推移而產生的損壞，進行適當的修復工作非常重視，強調建物的「使用」。

補充：

平成十三年八月一日国土交通省告示第1288号「
マンションの管理の適正化に関する指針」

一 マンションの管理の適正化の基本的方向

二 マンションの管理の適正化の推進のために管理
組合が留意すべき基本的事項

三 マンションの管理の適正化の推進のためにマン
ションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

四 マンションの管理の適正化の推進のための管理
委託に関する基本的事項

五 マンション管理士制度の普及と活用について

六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推
進センターの支援

平成 13 年 8 月 1 日国土交通省告示第 1288 号「
有關公寓大廈管理適當化有關的方針」：

一、基本方向。

二、管理委員會應留意的基本事項。

三、公寓大廈區分所有權者應留意的基本事項。

四、管理委託有關的基本事項。

五、公寓大廈管理士制度的普及和活用。

六、國家、地方政府及公寓大廈管理適當化推動中心
的支援。

公寓管委會資產發生糾紛屢見不鮮

首頁電子信箱新聞股市基金運動娛樂影視新聞新光三越氣爆熱點

Yahoo TVApp 下載購物中心拍賣更多...

登入

信箱

搜尋

今日金價查詢12億威力彩防導軟體免費台股電台中飯店林佳緯市議員陳怡君湖人

焦點即時新光三越氣爆娛樂影劇國際政治社會地方財經運動玩樂品味健康遊戲3C更多新聞專輯

一塊都嘸?! 社區主委交接發現資產竟是「0元」

何可妍 劉欣遠

2025年2月11日 週二 下午5:40

基隆新豐街一處社區，前陣子辦理新舊主委交接，新主委發現社區資產竟然是0元，認為社區法定車位163個，每個月1000元停車費，應該要有收入，怎麼會沒錢？懷疑前主委侵佔，新主委11日下午提告，前主委則表示，都是惡意中傷和抹黑，強調自己沒有問題，一切交由司法來釐清。



熱門新聞

1. 他狂拉肚子1年...大腸鏡一照「腸子冒多顆惡肉」 元凶竟是那個用「清水沖洗」的保溫瓶
2. 汪小菲回中國秒直播?沒等大S崩葬「兩個孩子留台」 真相曝光網癢了
3. 前知名賣場代言人!邱喬翔捲多項醜聞消失2年 釐清一大團驚人近況曝光
4. 台中新光三越氣爆釀上「4巧合」 否則傷亡人數恐翻倍
5. 搬住豪華養老院「遇1事」半夜逃走!淚喊:我不要回去了

你可能会喜歡



自爆開鎖切斷關係失明!于小惠遺產留給她

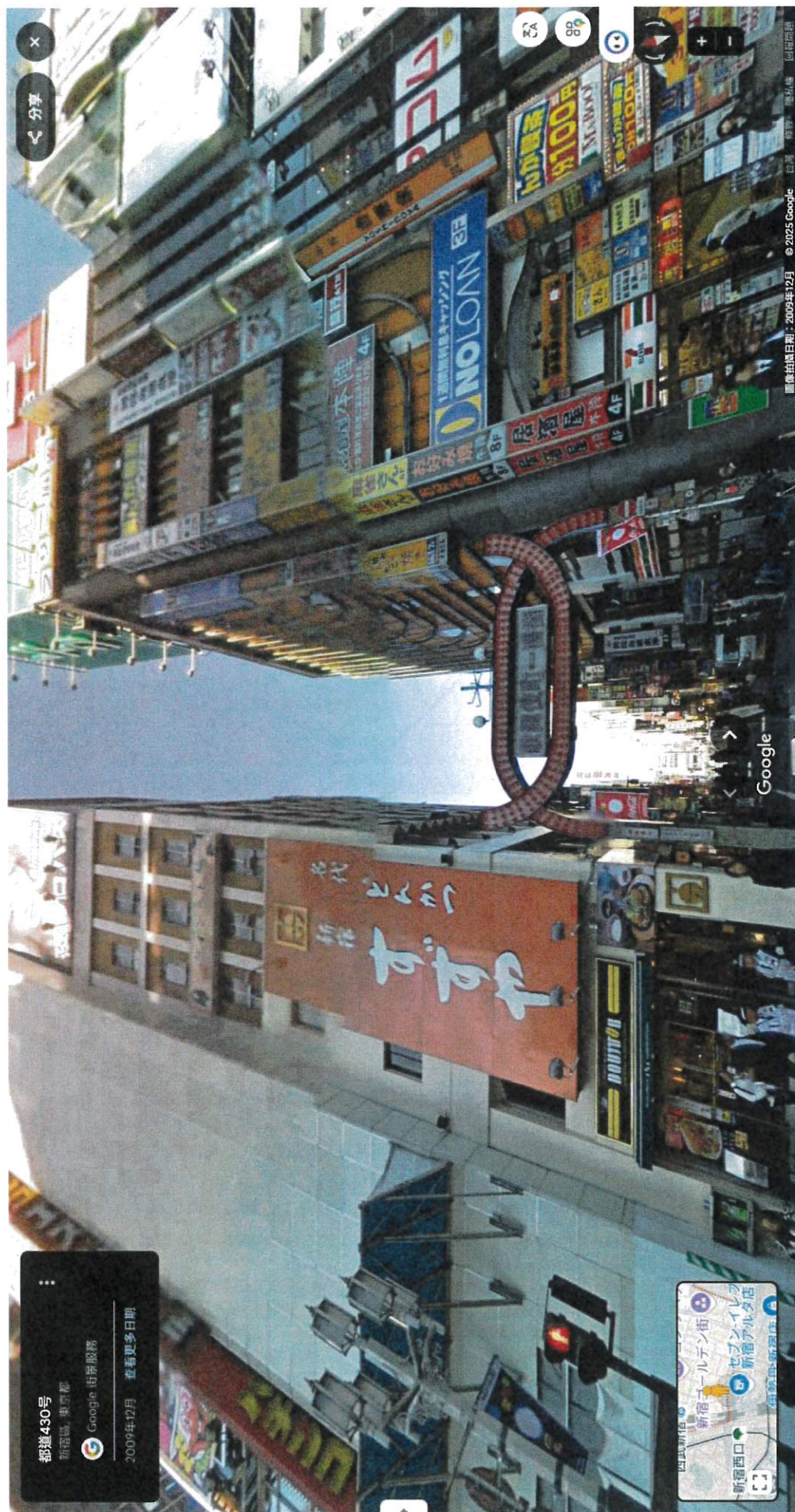
今日新聞NOWnews

資料來源：yahoo 新聞

觀看日本 google 街景甚少看到老舊外觀的建築物



Google 2024 年 7 月 日本新宿歌舞伎町街景



Google 2009 年 12 月 日本新宿歌舞伎町街景



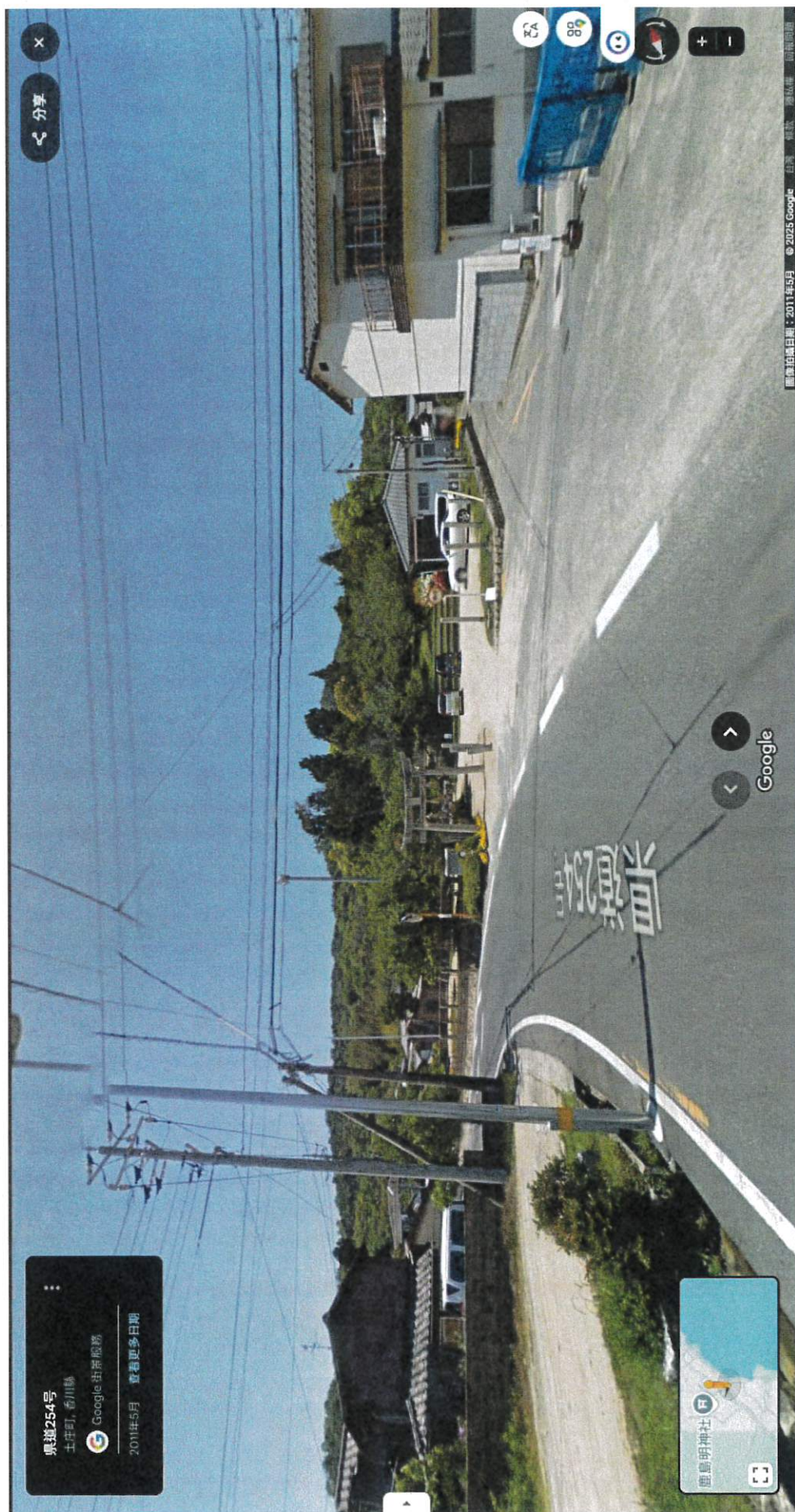
Google 2024 年 08 月 日本橫濱中華街街景



Google 2009 年 08 月 日本橫濱中華街街景



Google 2024 年 11 月 日本小豆島鹿島明神社街景



Google 2011 年 05 月 日本小豆島鹿島明神社街景

3. 固都稅

固定資產稅は、毎年1月1日（賦課期日）現在の土地、家屋又は償却資産（これらを「固定資産」といいます。）の所有者に対し、その固定資産の価格をもとに算定される税額をその固定資産の所在する市町村が課税する税金です。

都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるために、目的税として課税されるものです。

此部分與我國地價稅雷同。

（四）、土地登記

不動産登記法第六條（登記所）：「登記の事務は、不動産の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所（以下単に「登記所」という。）がつかさどる。」

日本不動産登記是由不動産所在地管轄的法務局或是地方法務局或是分局的出張所職掌的業務。

以下提供日本買賣移轉時的登記申請書供參：

所有権移転登記申請書（売買）

<記載例>

（記載例の解説及び注意事項等は、6 ページ以下を御覧ください。）

い。）

* この記載例は、土地又は建物を売買により取得した場合のものです。

※受付シールを貼るスペースになりますので、この部分には何も記載しないでください。

登記申請書

登記の目的 所有権移転

原因 令和1年7月1日売買（注1）

権利者 ○○市○○町二丁目12番地（住民票コード12345678901）（注2）

義務者 法務太郎（注3）

○○郡○○町○○34番地
甲野花子（注4）

添付情報

登記識別情報（又は登記済証）（注5）登記原因証明情報（注6）

代理権限証明情報（注7）印鑑証明書（注8）住所証明情報（注9）

登記識別情報（又は登記済証）を提供することができない理由（注10）

☐不通知 ☐失効 ☐失念 ☐管理支障 ☐取引円滑障害 ☐その他（ ）

☐登記識別情報の通知を希望しません。（注11）

令和1年7月1日申請 ○○法務局（又は地方法務局）○○支局（又は出張所）

申請人兼義務者代理人 ○○市○○町二丁目12番地
法務太郎印（注12）

連絡先の電話番号 00-0000-0000（注13）

課税価格 土地 金1,500万円（注14）
建物 金500万円
合計 金2,000万円

登録免許税 土地 金22万5,000円（租税特別措置法72条）
建物 金10万円
合計 金32万5,000円（注15）

不動産の表示（注16）

不動産番号 1234567890123（注17）

所在 ○○市○○町一丁目

地番 23番

地目 宅地

地積 123・45平方メートル

不動産番号 0987654321012

所在 ○○市○○町一丁目23番地

家屋番号 23番

種類 居宅

構造 木造かわらぶき2階建

床面積 1階 43・00平方メートル

2階 21・34平方メートル

契印 (注 18)

売買契約書の例

収 入
印
印 紙

売 買 契 約 書

売主甲野花子（以下「甲」という。）、買主法務太郎（以下「乙」という。）間において、次のとおり不動産の売買契約を締結した。

- 一 甲は、その所有に係る後記記載の不動産を代金何円をもって乙に売り渡す。
- 二 乙は、本契約締結後、3日以内に売買代金を甲に支払う。
- 三 後記記載の不動産の所有権は、乙が売買代金を支払い、甲がこれを受領した時に移転する。
- 四 本契約による所有権の移転の登記の手続は、売買代金支払後、直ちに作る。
- 五 【その他の契約事項を記載する。】

本契約を証するため、この証書2通を作成して当事者において署名捺印し、各自その一通を保存するものとする。

令和元年6月30日

〇〇郡〇〇町〇〇34番地

売 主 甲 野 花 子 印

〇〇市〇〇町二丁目12番地

買 主 法 務 太 郎 印

記

不動産

所 在 〇〇市〇〇町一丁目
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 123・45平方メートル

所 在 〇〇市〇〇町一丁目23番地
家屋番号 23番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 43・00平方メートル
 2階 21・34平方メートル

* 別紙目録として、登記申請書の「不動産の表示」欄と同じ事項を記載した書面を添付して、両者の印で契印します。

* 登記の申請の例は、令和元年7月1日に、乙が売買代金を支払い、甲が受領したものとしています。この場合には、上記登記申請書の（注6）のとおり、売買契約書のほか、売買代金の領収証、売主が作成した代金を受領した証明書又はこれらに準ずる売主の証明書を添付する必要があります。

登記原因証明情報の例

1 当事者及び不動産

(1) 当事者 権利者(甲) 法 務 太 郎
 義務者(乙) 甲 野 花 子

(2) 不動産の表示

所在地番目積

〇〇市〇〇町一丁目
23番
宅地
123・45平方メートル

所 在	〇〇市〇〇町一丁目23番地
家 屋 番 号	23番
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 43・00平方メートル 2階 21・34平方メートル

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲と乙は、令和元年6月30日、上記不動産の表示に記載した不動産の売買契約を締結した。
- (2) 売買契約には、所有権の移転の時期について、甲が売買代金を支払い、乙がこれを受領した時に所有権が移転する旨の特約が付されている。
- (3) 令和元年7月1日、甲は売買代金を支払い、乙はこれを受領した。
- (4) よって、上記不動産の表示に記載した不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

令和元年7月1日 ○○法務局○○出張所

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 住所 ○○市○○町二丁目12番地
甲 法 務 太 郎 印

(売主) 住所 ○○郡○○町○○34番地
乙 甲 野 花 子 印

* これは、記載例です。この記載例を参考に、申請の内容に応じて作成してください。

委任状の例（売主（義務者）が登記の申請を買主（権利者）に委任した場合）

委 任 状

私は、〇〇市〇〇町二丁目12番地 法務太郎に、次の権限を委任します。

- 1 下記の登記に関し、登記申請書を作成すること及び当該登記の申請に必要な書面と共に登記申請書を管轄登記所に提出すること
- 2 登記が完了した後に通知される登記識別情報通知書及び登記完了証を受領すること
- 3 登記の申請に不備がある場合に、当該登記の申請を取下げ、又は補正すること
- 4 登記に係る登録免許税の還付金を受領すること
- 5 上記1から4までのほか、下記の登記の申請に関し必要な一切の権限

令和元年7月1日

〇〇郡〇〇町〇〇34番地

甲 野 花 子 実印

記

登記の目的 所有権移転

原 因 令和元年7月1日売買

権 利 者 〇〇市〇〇町二丁目12番地 法務太郎

義 務 者 〇〇郡〇〇町〇〇34番地 甲野花子

不動産の表示

所 在 〇〇市〇〇町一丁目
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 123・45平方メートル

所 在 〇〇市〇〇町一丁目23番地
家屋番号 23番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 43・00平方メートル
2階 21・34平方メートル

* 委任者の印は、印鑑証明書と同じ印（実印）を押してください。

* これは、記載例です。この記載例を参考に、申請の内容に応じて作成してください。

<解説及び注意事項等>

(注1) 売買契約が成立した日(所有権の移転時期の留保の特約がある場合は、その特約の条件が成就した日)を記載します。

(注2) 住民票コード(住民基本台帳法第7条第13号に規定されているもの)を記載した場合は、添付情報として住所証明情報(住民票の写し)の提出を省略することができます。

(注3) 買主の住所及び氏名又は名称を記載します。この記載は、住民票の写し(法人の場合は登記事項証明書)の記載と一致している必要があります。

なお、この記載は、買主が売主の申請代理人となった場合についてのものです。売主と買主が申請人となる場合には、売主(義務者)の氏名(法人の場合は代表者の氏名)の末尾に印鑑証明書と同じ印(実印)を、買主(権利者)の氏名(法人の場合は代表者の氏名)の末尾に認印をそれぞれ押してください。

なお、外国人の方については、「ジョン・スミス(JOHN SMITH)」のように、括弧書きでローマ字氏名を併記してください。

また、住所が海外の場合、国内における連絡先となる者の氏名・住所等も記載してください。

(詳細はこちら

(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00589.html))。

(注4) 売主の住所及び氏名又は名称を記載します。この記載は、登記記録(登記事項証明書)に記録されている内容と一致している必要があります。一致していない場合には、事前に売主の住所及び氏名又は名称を現在のものに変更する登記(登記名義人の住所の変更の登記等)が必要となります。

なお、この記載は、売主が登記の申請を買主に委任した場合についてのものです。売主と買主が申請人となる場合には、売主(義務者)の氏名(法人の場合は代表者の氏名)の末尾に印鑑証明書と同じ印(実印)を、買主(権利者)の氏名(法人の場合は代表者の氏名)の末尾に認印をそれぞれ押してください。

(注5) 売主の登記識別情報(登記識別情報を記載した書面を封筒に入れ、封をして提出します。この封筒には、売主の氏名又は名称及び登記の目的を記載し、登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記する必要があります。)又は登記済証(権利証)の原本を提出します。なお、登記済証を提出した場合には、登記完了後返却されます。

(注6) 登記原因証明情報とは、登記の原因となった事実又は行為及びこれに基づき現に権利変動が生じたことを証する情報をいいます。売

買の場合は、契約の内容（当事者、対象物件などが分かるもの）を記載した売買契約書等（「代金の支払時に所有権が移転する」とする特約がある場合は、売買代金の領収証、売主が作成した代金を受領した証明書又はこれらに準ずる売主の証明書を含みます。）がこれに当たります。なお、契約書がない場合は、契約の内容を記載した書面を作成してください。これらの売買契約書の例又は契約の内容及びそれにより権利変動が生じたことのわかる内容等を記載した書面の作成の例については、売買契約書の例及び登記原因証明情報の例を御覧ください。

（注 7） 登記の申請に関する委任状（代理人の権限を証する情報）です。様式・記載例は、委任状の例のとおりです。

（注 8） 売主の印鑑証明書（個人の場合は市区町村長が発行したもの、法人の場合は登記所が発行したもの）です。3か月以内に作成されたものを添付します。

なお、申請時に登記所に印鑑を登録している法人の代表者が記名押印した者である場合において、会社法人等番号を申請情報の内容とする場合には、添付書類の表示として、「印鑑証明書（会社法人等番号○○○○－○○－○○○○○○）」と記載することで、当該法人の代表者の印鑑証明書の添付を省略することができます。

（注 9） 買主の住民票の写しです。住民票コードを記載した場合（注 2）は、提出する必要はありません。

なお、住民票の写しは、マイナンバー（個人番号）が記載されていないものを提出してください。

（注 10） 売主が登記識別情報又は登記済証を提供することができない場合は、その理由の□にチェックをします。

なお、登記識別情報又は登記済証を提供することができない場合は、様式の添付情報欄には、「登記識別情報（又は登記済証）」を書かないでください。

（注 11） 買主が登記識別情報の通知を希望しない場合には、□にチェックをします。

登記権利者が複数人いる場合は、登記権利者ごとに希望しない旨を申し出ることができます。

（注 12） 売主から登記の申請の委任を受けた買主の住所、氏名又は名称を記載します。この記載は、権利者の住所、氏名又は名称（注 3）の記載と一致している必要があります。氏名の末尾に認印を押してください。

（注 13） 申請書の記載内容等に補正すべき点がある場合に、登記所の担当者から連絡するための連絡先の電話番号（平日の日中に連絡を受け

ることができるもの。携帯電話の電話番号でも差し支えありません。)を記載してください。

- (注 14) 課税標準となる不動産の価額を記載します。課税価格、登録免許税の計算方法は、「登録免許税の計算 (<https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/content/001325692.pdf>)」を参照してください。
なお、登録免許税が免除される場合には、課税価格の記載は不要です。

- (注 15) 登録免許税額を記載します。登録免許税が免除される場合には、登録免許税額の記載に代えて免除の根拠となる法令の条項を記載します。また、登録免許税が軽減される場合には、登録免許税額の記載に加えて軽減の根拠となる法令の条項(例えば、「租税特別措置法第72条」等)を記載します。
なお、登録免許税を現金納付する場合はその領収書を貼り付けた用紙を、収入印紙で納付する場合には収入印紙(割印や消印はしないでください。)を貼り付けた用紙を、申請書と一括してつづり、申請人又はその代理人がつづり目に必ず契印をしてください(申請人が2人以上いる場合は、そのうちの1人が契印することで差し支えありません。)

- (注 16) 登記の申請をする不動産を、登記記録(登記事項証明書)に記録されているとおりに正確に記載してください。

- (注 17) 不動産番号を記載した場合は、土地の所在、地番、地目及び地積(建物の所在、家屋番号、種類、構造及び床面積)の記載を省略することができます。

- (注 18) 申請書が複数枚にわたる場合は、申請人又はその代表者若しくは代理人は、各用紙のつづり目に必ず契印をしてください(申請人が2人以上いる場合は、そのうちの1人が契印することで差し支えありません。)

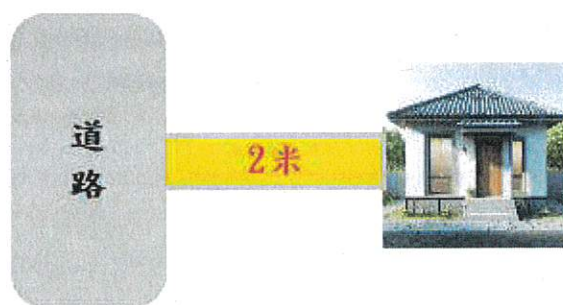
(五) 嚴格的建築管理規定

再建築不可物件とは、現存する建物を取り壊してしまふと再びその土地に建物を建てることができない物件のことを指します。

再建築不可物件は、接道義務を満たしていない物件を指すことが多いです。

接道義務とは、建物を建てるにあたって原則としてその土地が幅員4m以上の道路に間口が2m以上接していなければならないという義務を指します。

仮に建物に火災が発生した場合、前面道路の幅員が4m以上あれば消防車が敷地に近づき、間口が2m以上あれば消防ホースを伸ばして消火活動ができるというのが接道義務の存在する理由です。



接觸道路未達兩米



與道路接口未達兩米

也就是說，建物建築時要跟四公尺以上的道路有兩公尺以上的接觸面積，要同時滿足以上兩個條件才能建築或改建。在日本稱為再建築不可的物件，現存的建物拆除後，不能再同一土地上興建任何的建物，改建也只能以翻修，主要的結構及樑柱不能變動。

會這麼規定的原因是，當有火災發生時，有四公尺以上的道路才能讓消防車進入救災，有兩公尺以上的接口才能讓消防水帶進入進行滅火，確保建物在「用」上的品質。

日本接觸未滿四米道路の住宅狀況	
住宅總數	55,665,000
不足 2 米の道路	2,256,300
2 米以上未滿四米の道路	14,997,300
未連接道路	1,004,400

出典：令和 5 年住宅・土地統計調査（總務省統計局）

日本再建築不可的販售價格

チェック

◆駐車場無し◆再建築不可

♡ お気に入りに追加する

資料請求する



販売価格 **40万円**
所在地 茨城県高萩市大字高萩
沿線・駅 JR常磐線「高萩」徒歩44分

土地面積 301.58m²(91.22坪)〈登記〉
間取り 4DK



建物面積 89.42m²(27.04坪)〈登記〉
築年月 1975年2月

掲載写真

外観 リビング・居室 浴室 キッチン 玄関 トイレ 前面道路 庭 その他写真

リバパートナーズ(株)

★★★★★ (接客評価コメント17件) ?

☎ 0120303-952

萩駅) 40万円/◆駐車場無し

◆再建築不可/茨城県高萩市大字高萩/JR常磐線「高萩」

本件再建築不可的物件，販售價格為日幣 40 萬元(約新台幣 85,751 元)，土地登記面積為 301.58 平方公尺(約 91.22 坪)，建物登記面積為 89.42 平方公尺(約 27.04 坪)，以臺灣的角度來看非常的便宜，可是以日本的角度來看這棟房子僅能維修，房子拆掉後不能再建築使用，強迫和鄰地合併使用，讓路寬達到四米，如此方能維持住宅生活的品質。

日本再建築需要縮退的販售價格

DK約6.6帖の4DK平屋の物件JR宇都宮駅
行きバス停まで徒歩約4分

お気軽に
追加する

資料請求する

販売価格 **498万円**

所在地 栃木県宇都宮市戸祭3
沿線・駅 東武宇都宮線「東武宇都宮」バス10分徒歩4分

土地面積 165.28m²(49.99坪)〈登
記〉 間取り 4DK

建物面積 66.42m²(20.09坪)〈登
記〉 築年月 1969年3月

掲載写真 おすすめ写真がそろってます

間取り図 外観 リビング・居室 浴室 キッチン 玄関 洗面所 トイレ 前面道路

周辺環境

DK約6.6帖の4DK平屋の物件！JR宇都宮駅行きバス停まで徒歩約4分、徒歩10分以内にコンビニ・スーパー・ドラッグストアがあり、徒歩や自転車でも暮らせる立地！駅前通り・日光街道へのアクセス良好

担当：瀬賀 成生

クラシカル不動産(株)PLAYWORK
★★★★★ (接客評価コメント2件) ?

☎ 0120-726812

)駐車契約は必要
 再建築の際はセットバックが必要
 セットバック面積は...

上圖是日本再次建築時需要縮退的物件，販賣價格為日幣 498 萬元(約新臺幣 1,066,775 元)，土地登記面積為 165.28 平方公尺(約 49.99 坪)，建物登記面積為 66.42 平方公尺(約 20.09 坪)，於再次建築時鄰路的部分要進行縮退，且縮退的面積不計入建蔽率容積率，嚴格的建管法規讓日本買賣價格回到其「用」的價格上。

道路未達四米示意圖



Google 日本京都市街景

(六)日本保障承租房客的居住權，房東不得隨意漲租，也不能隨意趕房客離開，日本出租分為兩種，「定期租約」及「普通租約」，以下予以介紹：

1. 定期借家契約

(1). 定期借家契約とは、正式名称を定期建物賃貸借契約といい、契約期間があらかじめ決められている賃貸借契約のことです。契約の更新がないため、契約期間が満了すると借主は退去しなくてはなりません。ただし、貸主と借主の双方が合意すれば、期間満了後の再契約は可能です。

定期借家契約の場合、貸主側の都合で契約期間が定められるため、普通借家契約に比べると割安な家賃で設定されることが多いです。

(2). 定期租賃契約正式的名稱是定期建物租賃契約，租賃契約預定有租任的期間，租約到期房客就要搬走，房東及房客雙方合意可以再簽延長租約。定期租賃契約因為是房東訂立租約期限，與普通租賃契約相比大部分租金都較低。

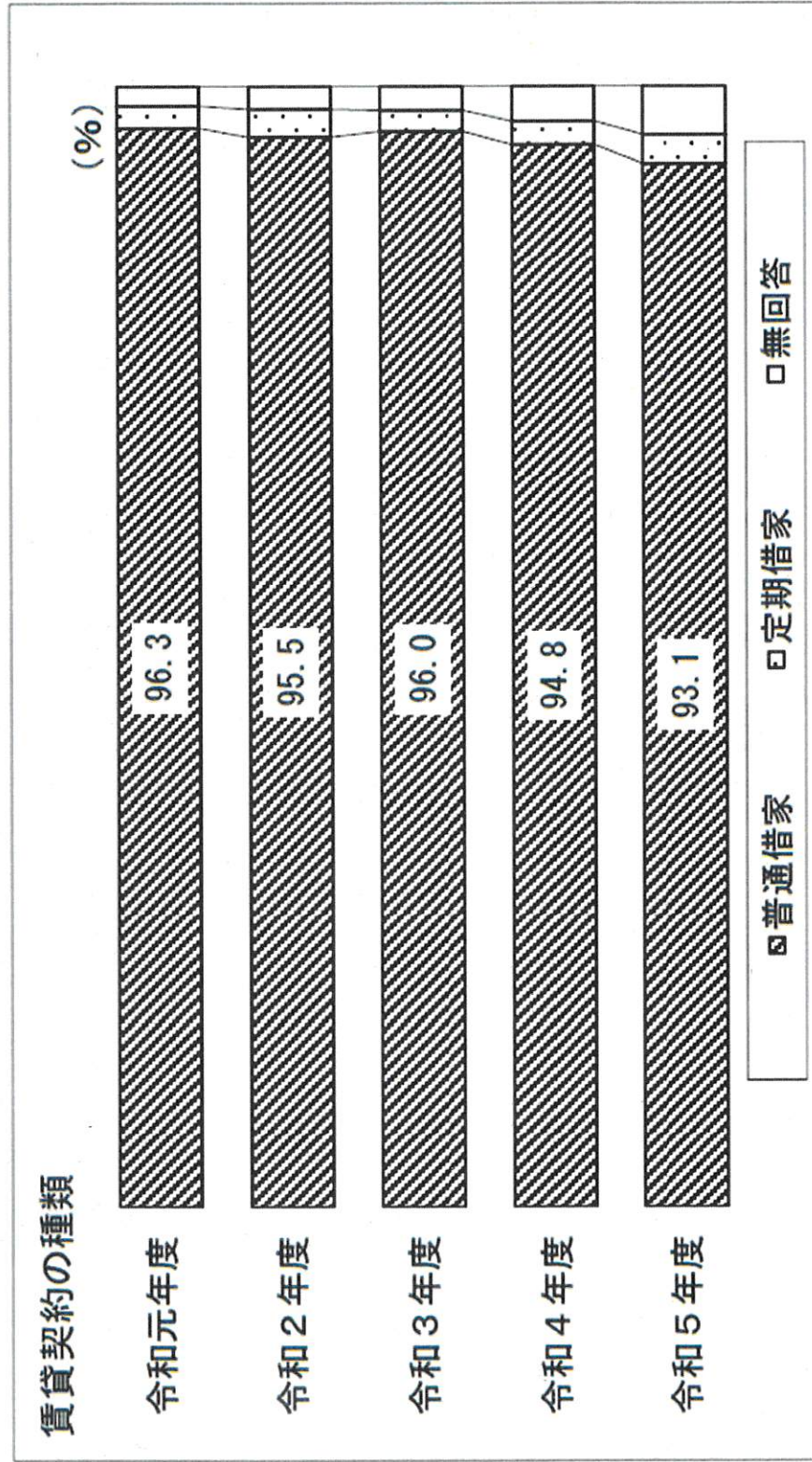
2. 普通借家契約

(1). 普通借家契約は、一般的な不動産賃貸で利用される賃貸借契約です。上述の定期借家契約と区別するため、通常の建物賃貸借契約を意味する形で「普通」という言葉が使われています。

契約期間は通常2年で設定され、期間満了後も借主が希望すれば契約は更新されるため、長く住み続けることが可能です。借主が手厚く保護される契約形態であるため、貸主からの一方的な都合による退去はありません。

(2). 普通租賃契約一般用於利用不動產的承租契約而言，為了與上述定期借貸契約有所區別，特別用「普通」來強調這種契約，合約期限通常是兩年，期滿後房客想要繼續居住就要續租，這種契約提供房客周到的保護，房東不能單方面強迫房客搬走。

民間賃貸住宅に住み替えた世帯の賃貸契約の種類をみると、定期借家制度利用の借家は2.6%。



出典 国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」P.32

由国土交通省住宅局令和5年度(民國112年)住宅市場動向調查報告書來看，令和5年一般家庭有93.1%為普通租賃契約，僅有2.6%為定期租賃契約。

(六)、公示価格

公示価格には公示地価と基準地価の2種類があり、調査する土地や時期などが異なります。

1. 公示地価

(1). 地価公示は、土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

(2). 公告地價是日本國土交通省的土地鑑定委員會，每年1次公告標準地的正常價格，為一般的土地買賣有一個指標，也作為公共工程土地取得的計算標準，以及作為國土利用計畫法土地價格交易時的基準，為期成為土地適當的價格，公告地價針對的是都市計畫

的土地。

2. 基準地価

(1). 国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が、毎年7月1日時点における標準価格を判定するものです。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

(2). 基準地価は都道府県知事が毎年7月1日判定的価格，目的是為規範土地交易的價格審查以及為地方公共團體等購置價格提供依據，促進公平的土地價格的形成。

3. 土地の実勢価格の目安 = 土地の公示価格 × 面積 × 1.1 (または 1.2)

正因為日本不動產實價登錄價格相對接近其建物實際使用的用途，而非炒作後的價格，故在日本可以用以上的公式大概得到土地的市價，公式如下：土地的市價大約等於土地的公告價格(或是基準地價)乘上面積

乘上 1.1 倍(或是 1.2 倍)

綜上，日本國民對於建物的觀念與我國不同，日本國民更傾向於建物的「用」，無論是建物的耐用年限、修繕儲備金、消費財的概念及對房客(承租戶)居住權的保障，再再顯示日本國民的觀念為「不動產是拿來用的而不是拿來炒作的。」

二、農地買賣

(一)、日本農地法第三條(農地又は採草放牧地の權利移動の制限)：「農地又は採草放牧地について所有權を移轉し、又は地上權、永小作權、質權、使用貸借による權利、賃借權若しくはその他の使用及び収益を目的とする權利を設定し、若しくは移轉する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員會の許可を受けなければならない。」

移轉農地、牧場所有權，或是設定及移轉地上權、耕作權、典權、使用借貸、租任或是其他為使用或收益為目的之權利時，依政府法令規定，當事人要有農業

委員會的許可才行。

(二)、農地法第五十二條（情報の提供等）：「農業委員會は、農地の農業上の利用の増進及び農地の利用關係の調整に資するほか、その所掌事務を的確に行うため、農地の保有及び利用の状況、借賃等の動向その他の農地に関する情報の収集、整理、分析及び提供を行うものとする。」

農業委員會為促進農業利用及調整農地利用關係，依職權對農地的所有權、利用情形、借貸狀態等進行收集、整理和分析且提供相關資訊。

(三)、農地法第五十二條の二（農地台帳の作成）：「農業委員會は、その所掌事務を的確に行うため、前條の規定による農地に関する情報の整理の一環として、一筆の農地ごとに次に掲げる事項を記録した農地台帳を作成するものとする…。」

農業委員會為妥善履行職責，應依前條規定整理農業用地信息，並針對每一塊農業用地建立土地登記簿，記錄下列事項。

日本的農業委員會針對移轉農地或牧場的所有權，或設定及移轉地上權、耕作權、典權、使用借貸、租賃等其他為使用或收益目的的權利時，依據政府法令規定，當事人必須獲得農業委員會的許可。為了促進農業利用及調整農地利用關係，農業委員會應依職權對農地的所有權、利用情形及借貸狀態進行收集、整理和分析，並提供相關資訊。此外，農業委員會為妥善履行其職責，應依前條規定整理農業用地信息，並針對每一塊農業用地建立土地登記簿，以記錄必要的事項。

與臺灣不同的地方是日本的農業委員會為確實掌握農地狀態，確保農民擁有自己的農地，增進農地利用效率，確保國民安定的食物供給，於移轉或設定他項權利時，應經過該委員會同意，相關農地的情報由農業委員會製作土地登記簿予以登記，藉由嚴格的法令及農業單位在權責相符的政策執行下，不僅讓農地回到農用，價格亦回到農地的真正價值。

1 農業委員会の概要

○ 農業委員会は、その主たる使命である『農地等の利用の最適化の推進(担い手への農地の集積・集約化、遊休農地の発生防止・解消、新規参入の促進)』を中心に、農地法に基づく農地の権利移動の許可、農地転用案件への意見具申など、農地に関する事務を執行する行政委員会として、市町村に設置。

【必須事務】

- 農地法等によりその権限に属せられた事項(農地の権利移動の許可、農地転用案件への意見具申等)
- 農地等の利用の最適化の推進(担い手への農地の集積・集約化、遊休農地の発生防止・解消、新規参入の促進)

【任意事務】

- 法人化その他農業経営の合理化
- 農業一般に関する調査及び情報提供

農業委員会の設置基準

○ 原則として市町村に1つ設置(必置)

<例外>

- 農地のない市町村には、農業委員会を置かない。
- 農地面積が著しく小さい(都府県200ha以下、北海道800ha以下)市町村には、置かないことができる(設置するか否かは市町村が選択)。
- 市町村面積が著しく大きい(24,000ha超)又は農地面積が著しく大きい(7,000ha超)市町村には、区域を2以上に分けて、その各区域に農業委員会を置くことができる。

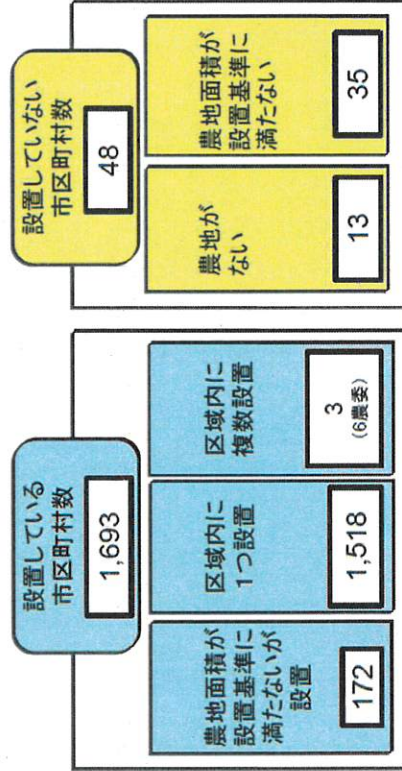


<設置の意義>

- 農地利用最適化の推進機関として位置付け。
- 農地制度に関する業務執行の全国的な統一性、客観性の確保。
- 市町村長から独立した行政委員会として、公平、中立に事務を実施。

農業委員会の設置状況

○ 全国1,741市区町村のうち、1,693市区町村で1,696の農業委員会を設置。



農林水産省経営局農地政策課調べ(令和5年10月1日現在)

(資料) 農林水産省農業委員会について

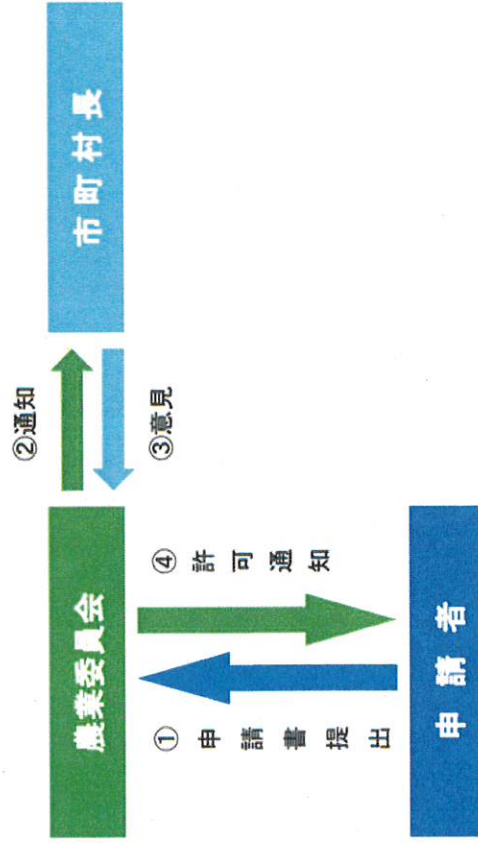
上圖為日本農業委員會的概要：

在市、鎮或村設置農業委員會，農業委員會主要的任務是促進農地的最佳化使用（擔當農地的集中經營、防止閒置農地的發生和解除、促進新進人員的加入），依照農業法准駁農地權利的移轉、填具農地變更使用的意見等執行農地相關事務。

農地の権利を取得するための手続き

- 個人や法人が、農地を売買又は賃借するためには、原則として、その農地の所在する市町村の農業委員会の許可(農地法第3条)が必要。この許可を受けていない売買等は無効。

農地法第3条許可の流れ



※ 市町村長への通知等(②、③)は、一般法人の賃借を許可しようとする場合のみ。

(資料)農林水産省農地をめぐる事情について

上圖為日本農地買賣或貸款需要的手續：

個人或法人辦理農地買賣或貸款時，需要得到農地所在地的市、鎮或村農業委員會許可，沒有許可買賣等行為無效。

個人が農業に参入する場合の要件

○ 農業委員会は、農地のすべてを効率的に利用すること等の要件をすべて満たした場合に限り許可。

1. 農地のすべてを効率的に利用すること

機械や労働力等を適切に利用するための営農計画を持っていること

2. 必要な農作業に常時従事すること

農地の取得者が、必要な農作業に常時従事（原則、年間150日以上）すること

3. 周辺の農地利用に支障がないこと

水利調整に参加しない、有機農業の取組が行われている地域で化学的に合成された肥料及び農薬を使用するなどの行為をしないこと

（資料）農林水産省農地をめぐる事情について

上圖為個人在日本想要取得農地的要件

農業委員會在滿足以下有效率的使用要件下才會許可。

1. 整體農地有效率的利用

制定能妥善利用機械、勞力等的農業經營計畫

2. 時常從事必要的農務

農地取得者必須持續從事必要的農務工作(原則上每年150日以上)

3. 不能妨礙周邊農地的利用

在進行有機農業且未進行水利調整的地區不使用化學合成的肥料及農藥

三、林地買賣

(一)、森林法第五條(地域森林計畫)：「都道府県知事は、全國森林計畫に即して、森林計畫區別に、その森林計畫區に係る民有林(その自然的經濟的社會的諸條件及びその周辺の地域における土地の利用の動向からみて、森林として利用することが相當でないと認められる民有林を除く。)につき、五年ごとに、その計畫をたてる年の翌年四月一日以降十年を一期とする地域森林計畫をたてなければならない。」

都道府縣知事依據全國森林計畫，規劃森林計畫，對於森林計畫內的私有林地，每五年，在全國森林計畫規畫起次年4月1日前，規劃以十年為一期的地方森林計畫。

(二)、森林法第十條之二(開發行為の許可)：「地域森林計畫の対象となつてゐる民有林(第二十五條又は第二十五條の二の規定により指定された保安林並びに第四十一條の規定により指定された保安施設

地区の区域内及び海岸法（昭和三十一年法律第一百一号）第三条の規定により指定された海岸保全区域内の森林を除く。）において開発行為（土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、森林の土地の自然的条件、その行為の態様等を勘案して政令で定める規模をこえるものをいう。以下同じ。）をしようとする者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可を受けなければならない。」

以地方森林計畫為對象的私有林地(部分法令規定保安地除外)進行開發時(挖掘土石及樹根、土地地形及性質的變更、森林的土地自然條件或是該行為被勘查認定為超過法令規定的行為皆同)，應依農林水產省規定的手續申請及都道府縣知事的許可後才得開發。

（三）、森林法第十条の七の二（森林の土地の所有者となつた旨の届出等）：「地域森林計畫の對象となつてゐる民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となつた者は、農林水産省令で定める手続に

従い、市町村の長にその旨を届け出なければならない。」

地方森林計畫中の私有林地，當成為該林的新的土地所有權人時，應依照農林水產省的規定，將此事實通知市長、鎮長或村長。

(四)、森林法（保安林における制限）第三十四條：

「保安林においては、政令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければ、立木を伐採してはならない。…保安林においては、都道府県知事の許可を受けなければ、立竹を伐採し、立木を損傷し、家畜を放牧し、下草、落葉若しくは落枝を採取し、又は土石若しくは樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為をしてはならない。」

保安林在沒有法令規定及都道府縣知事的許可，不能砍伐樹林。保安林在沒有都道府縣知事的許可，不能砍伐竹類、損傷樹木、放牧家畜、採集植被(灌木)、採集落葉、採集樹枝、挖掘土石及樹根、開墾及其他地土地地形及性質的變更。

(五)、森林法第三十九条の二（保安林台帳）：「都道府県知事は、保安林台帳を調製し、これを保管しなければならない。」

都道府県知事應調査及製作保安林地的土地登記簿，並妥善保管。

(六)、森林法第四十六条の二（保安施設地区台帳）：「都道府県知事は、保安施設地区台帳を調製し、これを保管しなければならない。」

都道府県知事應調査及製作保安施設用地(用途類似國土保安用地)的土地登記簿，並妥善保管。

(七)、森林法第百九十一条の四（林地台帳の作成）：「市町村は、その所掌事務を的確に行うため、一筆の森林（地域森林計画の対象となつてゐる民有林に限る。以下この条から第百九十一条の六までにおいて同じ。）の土地ごとに次に掲げる事項を記載した林地台帳を作成するものとする。

一 その森林の土地の所有者の氏名又は名称及び住所

- 二 その森林の土地の所在、地番、地目及び面積
- 三 その森林の土地の境界に関する測量の実施状況
- 四 その他農林水産省令で定める事項」

市、鎮或村為準確執行掌管業務時(以地方森林計畫的私有林地為限)，將土地下列事項登記於土地登記簿。一、土地所有權人的姓名及住所。二、土地的地點、地號、地目及面積。三、土地地籍測量的狀況。四、其他農林水產省規定的事項。

(八)、森林法施行規則第七條(森林の土地の所有者となつた旨の届出等)：「法第十條の七の二第一項本文の規定による届出は、地域森林計畫の対象となつてゐる私有林について新たに当該森林の土地の所有者となつた日から九十日以内に届出書を市町村の長に提出してしなければならない。」

地方森林計畫中成為該私有林地的新所有權人時，應在土地移轉後 90 日內通知市長、鎮長或村長

林業用地(含保安林地及非保安林地)在未經法令規定及都道府縣知事的許可下，禁止砍伐樹林及進行多種活動，包括砍伐竹類、損傷樹木、放牧、採集植被、落葉和樹枝、挖掘土石與樹根、開墾等地形地貌的變更。都道府縣知事根據全國森林計畫，為私有林地制定地方森林計畫，每五年更新一次，並在計畫中對於開發行為設立了明確的申請程序和許可要求。此外，當私有林地的所有權轉移時，新所有權人需在 90 日內通知當地市長、鎮長或村長。都道府縣知事負責調查並製作保安林地的土地登記簿(市、鎮或村林務部局負責非保安林地部分)，並確保其妥善保管，登記內容包括土地所有權人的信息及土地的基本狀況。

日本政府針對林業用地的移轉、變更及開發進行嚴格的控管，進行開發時要依規定且經過都道府縣知事的許可，並由都道府縣知事或是市、鎮、村的林務部局製作土地登記簿，藉由嚴格的法令及林務單位在權責相符的政策執行下，讓林業用地回到其真正的用途，價格亦回到林地的真正價值。

肆、研究結論與建議

第一節 結論

在日本，房屋建成後被拆除的平均年數約為 30 年，低於英國 77 年和美國 55 年的平均年數。雖然由於各國土地和地形、地質、氣候等自然條件、地震頻率等地理條件、民族性格和歷史背景的差異，無法單純這樣進行比較，但很明顯，日本與其他國家相比，房屋從新建到拆除的時間較短。

此外，在日本大約 60% 的房屋是在 1981 年後建造的，而只有不到 5% 的房屋是在 1950 年之前建造的。相較之下，在歐美，特別是英國，超過 40% 的房屋是 1950 年之前建造的，這意味著房屋使用年限相對較長。

當然日本的房價受日圓貶值、國際熱錢湧入、工資及建材上漲等影響也是持續上漲，但房屋是「拿來使用而非炒作商品」這點深入日本國民的人心，且為避免不動產泡沫化，日本銀行將貸款利率上調，且藉由嚴格的稅制環境，從而抑制不動產炒作，讓不動產價格回到其真正的用途上。

臺灣房價過高的新聞時有所聞

yahoo! 新聞



登入



【精選】小S動感反擊 統一發票 八字命理 拜天公 鑽石島戒 遠東化驗爆炸 強刺激 千千變空姐 專聲優音聲世 路易莎咖啡

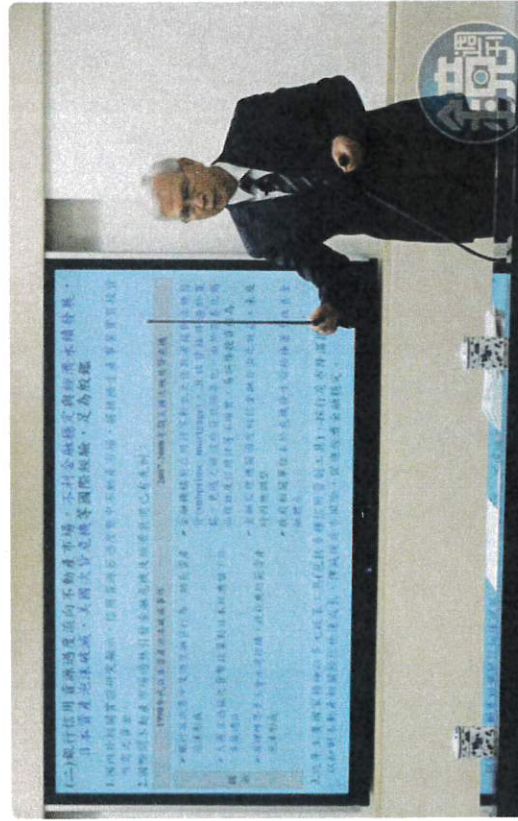
焦點 大S遊遊 即時 娛樂影劇 國際 政治 社會地方 財經 品味 健康 遊戲3C 更多新聞專輯 ...

【鄉林北市大都更3】評台灣房價飆過頭 賴正鎰：我也接受

不了

林喬慧

2025年1月13日



1. 擊垮南投綠營！許淑華最新民調太震撼 政黨支持度炸裂了
2. 吳宗憲樹圍訂爆路易莎 狠踹青鳥這句話
3. 傳大S送急診時血氧89% 醫師已缺氧了：只能撐幾小時
4. 大S骨灰安放家中！「提前返台」原因曝光 徐家實現生前心願
5. 內幕／黃仁勳不為人知的另一面！「我永遠忘不了第1次看他大發雷霆的樣子..」

你可能會喜歡



大S回家小S相伴好友難過關「沒收到可以弔唁」

EBC 東森新聞

資料來源：臺灣 yahoo 新聞

相比臺灣，日本為了戳破不動產泡沫，將住宅貸款利率由 0.25 上調為 0.5。

夜の7時にチャイムが鳴る、インドのスマホルールとは？

Yahoo! JAPAN ヘルプ

ウェブ検索 矢田明華 乃木...

YAHOO! JAPAN ニュース

IDでもっと便利に新規取得
ログイン 10%OFFクーポンあります

キーワードを入力

マイページ 購入履歴

トップ 速報 ライブ エキスパート オリジナル みんなの意見 ランキング 有料

主要 国内 国際 経済 エンタメ スポーツ IT 科学 ライフ 地域

トピックス一覧

ついに不動産バブル終焉か…「住宅ローン」金利上昇で中古マンションの価格下落が始まる

1/28(火) 9:06 配信 187

日経ゲンダイDIGITAL



まだ金利は上がる(政策金利の追加引き上げを求め、会見する日銀の植田和男総裁) / (C)共同通信社

日本銀行が政策金利を0.25%から0.5%にアップしたことに伴い、金融機関の多くは4月以降、住宅ローンの金利を引き上げる予定だ。

【写真】石田ゆり子の資産総額は7億円！54歳で独身貴く「美しすぎる不動産女王」の気になる今後

計算上、金利が1%アップすると不動産価格は20%下落するという。日銀は政策金利を1%まで引き上げる方針だ。いよいよ、不動産バブルの崩壊が始まるのか。

「不動産経済研究所」によると、東京23区の新築マンションの平均価格は1億1051万円と過去最高を記録し、もはや庶民には手が届かない範囲まで高騰している。

「都心のマンション価格が異常なまでに上昇した原因は2つあります。一つは原材料費や人件費が上昇したコスト高。もう一つが低金利です。ほとんど金利がつかない状態が10年もつづいたため、マンションを買い手が増え、不動産価格を押し上げていった。しかし、金利が上昇局面に入ったことで、潮目は変わるとみられています」(不動産アナリスト・長谷川高氏)

アクセスランキング(経済総合)

- 1 パナソニック「テレビ事業売却」検討の衝撃。AV事業出身社長でも構造改革に大ナタを振るう事情
BUSINESS INSIDER JAPAN 2/5(水)



資料來源：日本 yahoo 新聞

第二節 建議

相較日本，我國的不動產買賣價格包含了太多非實際用途的利益，含期待利益、超額利益、反射利益，甚至於非法定用途的利益，乃至風俗迷信、風水民情，都間接影響房價，加上稅率的不合理，國人對於不動產價格的不理性，各級權責機關未依權限實質審理移轉案件，僅以函示指示各地政事務所辦理，形成日文所說的「焼け石に水」，都拉抬了不動產成交價格，間接影響實價登錄的價格，如今政府運用實價登錄價格來進行大量估價，造成 garbage in, garbage out，大量估價數據又再要求地方政府進行地價調整，實則把非實際用途的利益都灌進持有成本中，把投機造成的社會成本由大部分沒有進行炒房的平民百姓來承擔，應從源頭控管著手(稅制、利率等)，方為正辦。

參考資料：

1. 平均地權條例
2. 国税庁「主な減価償却資産の耐用年数（建物／建

物附属設備)

3. 国土交通省-中古住宅流通、リフォーム市場の現状
4. 平成27年内閣府世論調査「住宅に関する世論調査」
5. 日本区分所有法
6. 日本法務局-不動産登記の申請書様式について
7. 国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」
8. 国土交通省-地価公示
9. 国土交通省-都道府県地価調査
10. 日本農地法
11. 農林水産省-農業委員会について
12. 農林水産省-農地をめぐる事情について
13. 日本森林法
14. 日本森林法施行規則
15. 林野庁-林地台帳制度

註：1. 以上為筆者自行翻譯，如有錯誤或遺漏請以日

文原文為準。

2. 未經作者同意，不得再轉載、再上架、再利用、轉售、出租或作其他散布。