

涓、杓漢兼姘組、涓、涑鏃二逢鑑伴栲鏃朵簞 - 鍍儿棉錦冬汉组惧施浜ゆ候 “在日穷人”买房须知

法务

浣漏

鎏賤贛浜庸細2006/12/13 02:40

为什么要写穷人买房须知呢？因为一位不动产商这样回答我，说只要有钱，谁都可以在日本买房子。当然他没考虑过黑户口的存在了。不过，有正常身份的人的确是，有钱就买，不受限制，还没听说哪里的房产不卖给外国人的呢。先说说这里的穷人的概念，以及各种分类。

穷人的概念

没有永住权，没有归化，有工作签证，有固定收入。

信用良好的穷人

三年以上在同一会社工作，年收入在500万以上。现有资金500万以下，能够出示去年和前年的源泉课税证明书、印章登录证明书、外国人登录记载原票。会社有一定的规模，这要从从业人数和年销售额来算，没有犯罪记录等等。

信用一般的穷人

两年以上在同一会社工作，年收入在400万以上，现有资金300万以下。能够出示去年的源泉课税证明书、印章登录证明书、外国人登录记载原票。会社有一定的规模，没有犯罪记录等。

信用很差的穷人

两年以下在同一会社工作，年收入在400万以下，现有资金200万以下，无法完全出示去年的源泉课税证明书、印章登录证明书、外国人登录记载原票。会社没有一定的规模，如从业人数和年销售额，可能有犯罪记录等等。

在日本，前两种穷人买房还是比较可行的，后一种只好今年努力，看来年了。

买房要注意的是，不要总盯上便宜房子，比如离车站远的啦，年数30年以上的啦，等等。要知道，穷人买房子，其实不是你买房子，而是银行在买房子。为什么呢？你要是0头金或是几十万这种程度的头金的话，银行必须要考虑，你付不起钱，银行怎么办？那么最好的方法就是，银行把房子卖出去，替你还款，而便宜房子，基本上是很难卖的对象。所以从银行的角度来看，它更喜欢你买个象样子的房子，那么，什么是从银行的角度来看，比较象样子的房子呢？以下是象样子的房子的标准：

一户建优于楼房(同样地段内)

建筑年数小于30年，最好是20年以内。

建筑面积不能低于40平方米。

不是一户建的话要有电梯。

房子内部要RENEW或叫REFORM过，也就是房子里面要全新的。

房子离车站不能太远，如10分钟以上。

房子的所在地不能太偏，如，高尾山口、苏我、成田……

房子最好在东京都23区内，下接到神奈川的部分，右到千叶部分，上到埼玉部分，这些地方的地价比较好，房子好卖，虽然价格也会高些。有稻田出没的地方，就不要做考虑了。如果不能满足上述条件，你又不是信用良好的穷人的话，就不要去浪费自己的时间了。除非你愿意先付个几百万头金。

买房子的三要素是：个人，房子，不动产商。这三方面，都对最后的贷款多少和贷款条件有很大的影响。上面所说的是个人条件和房子条件。不动产商这方面，可以查日本不动产前一百名的资料。不过，目前只有东京MITSUBISHI银行给没有永住权的外国人贷款，所以，如果那个不动产商要是和东京MITSUBISHI银行没什么来往的话，估计也不会理你了。

有不少人和我一样，在YAHOO的不动产上大找特找了不少房子的信息，结果，拿到不动产商那里一分析，不是不符合房子的标准，就是已经卖光了。YAHOO的信息几天更新一次的，不如不动产商的内部数据库来的准，所以你需要直接面对不动产商。

如果你试一次，就会有一种上帝的感觉。据说和国内买房子完全不一样，至少一般和你谈的是主管业务的，不会有那些只长脸蛋没长大脑的售楼小姐和你胡扯了。反正我建议信用一般良好以上的穷人，如果租房租腻了，可以考虑体验一下在日本买房子的乐趣。哪天你回国了，可以把房子租出去，或卖掉，反正日本的房子质量不错，20年的房子里面一RENEW，和新的一样，住起来感觉不错的。

其它疑问

如果还没住几天，房子出了问题，怎么办？对于中古住宅来讲，如果是房子的品质有问题，卖给你的人要赔你。当然，个人卖房者只保3个月，法人卖房者保2年。新房子一般是10年保证的。具体看开发商了。其间房子有任何与一开始的承诺不符的地方，你都有地方找他们算账的。如果你还没住几天，来了大地震，房子倒掉了出了问题，怎么办？银行的钱你还还不还？对此不动产商的回答挺暧昧的，他说，那样的话，不只你家倒了，全日本的房子可能倒的也差不多了。那样，政府会有相应的政策出台的，因为没人能还得起钱了。不用怕，到时候再说。

有谨慎的人会问，如果我不幸，没活到还完钱的时候，被车撞挂了，或是得过劳死了，怎么办？我的家人要被从房子里赶出来吗？

你在贷款时，银行已经替你想好了，因为，银行借给你钱，不是按你的寿命来的，是按房子的理论寿命来的。银行会让你签一个相关会社的生命保险，保险费用不用你出。当然，你挂了，银行会向保险公司要不足的那部分房款，当然一分也不会给你的，银行自己直接收走了，房子是你的了。

以上就是关于穷人的概念，还有穷人买房子时要注意的地方。至于穷人们怎么去实现买房这个过程，自己去研究吧，我还没多少经验，就不在这里献丑了。（中文XPPRO）