

捡漏日本

在国道 16 号边，把一栋破房子变成印钞机

一本关于「空き家 · 一户建」低价收购、低成本翻新、出租收租的系统读本

约 2.8 万字

国道 16 号沿线打法

AI 扒房源 workflow

调研截止 2026 · 06

学习资料 · 非投资建议

这本小册子写给谁 写给那个看到朋友"用很便宜的价格买破房子、花不多的钱翻新、再租出去跑到 10% 以上收益", 心里痒、又怕被坑的人。你不需要懂日语, 不需要已经在日本, 也不需要很多钱。你需要的是把这门生意的**底层逻辑、操作动作、和那些没人告诉你的坑**一次性看明白。

怎么用这本册子 它不是爽文, 也不是卖课的钩子。它是一张地图。第一遍, 从头读到尾, 建立认知骨架; 之后, 当你真要看某套房子、算某笔账、办某件手续时, 再翻到对应章节当工具书用。每一章末尾都有"这一章你要记住的三件事"。

一句话结论 (先把丑话说前面) 「低价破房子 → 翻新 → 出租」是日本一个**真实存在、有名有姓、被反复验证**的投资门类。**毛利回り (账面收益率) 做到 15% - 20% 是现实的**; 但"净收益率稳稳 10% 以上"没有铁证, 它高度依赖你**买得够便宜、修得够克制、租得够稳、税办得够明白**。这本册子的全部努力, 就是教你怎么把"账面好看"一步步变成"口袋里真有钱"。

免责声明 本册子是学习资料, 不是投资建议, 更不是税务/法律意见。文中数字均标注了来源与可信度; 涉及钱、税、签证、产权的决定, 请务必找持牌的税理士、行政书士、司法书士、宅建士确认。**调研截止日: 2026 年 6 月**。房价、税率、政策会变, 读到时请以最新信息为准。

导言 · 一个朋友在国道 16 号边干的事

先讲个真实的画面。

我有个朋友，这两年专门在东京外圈、沿着一条叫**国道 16 号**的环线，收那种没人要的老旧“一户建”（いつこだて，独栋小楼）。流程听起来简单得有点不真实：

他先在家用 AI 把几个日本房产网站翻个底朝天，把成百上千套房源筛成一张几十套的短名单；然后挑个周末坐电车过去，一天看五六套；看中的，用一个“绝不会亏”的价格去砍价；买下来后花不多的钱——有时候几十万日元，有时候一百多万——把房子收拾干净、能住人；最后挂出去出租。

算总账：一套房子买入加翻新，常常压在 **300 万到 400 万日元**（约合人民币十几二十万）以内，月租五万日元上下，**账面收益率轻松到 15% 以上**，好的时候 20%。

你第一反应大概和我一样：**这要么是假的，要么我也能干。**

两个反应都对，也都不全对。

说它“像假的”，是因为我们对日本房子的印象，停留在“东京房价高不可攀”“日本房子会贬值不能买”这种被反复转发的二手结论里。说它“我也能干”，是因为这门生意的每一个动作——筛房、看房、砍价、翻新、招租——确实都不神秘，没有一步需要天才。

但魔鬼藏在两个地方：一是“便宜”背后往往有原因（白蚁、漏雨、不能重建、净化槽要花大钱改造……），二是“账面 15%”和“口袋里真有 10%”之间，隔着**空置、税、管理、维修和退出难度这五座山**。你朋友能稳稳赚，不是因为他运气好，而是因为在每一个动作上都比新手多想了一层——而这“多想的一层”，恰恰是网上那些“我靠日本破房子财务自由”的爽文里不会告诉你的。

这本小册子要做的，就是把“多想的那一层”全部摊开。

我们会从**为什么破房子能赚钱**讲起（第 1 章），再讲**国道 16 号到底是条什么线、为什么是它**（第 2 章），然后是怎么用 AI 把扒房源这件苦力活自动化（第 3 章）、看房时怎么一眼看出哪些**绝对不能碰**（第 4 章）、**怎么像专业投资人那样反推出一个不会亏的价格**（第 5 章）、**翻新时该修哪不修哪**（第 6 章）；接着是外国人最容易栽的三道坎——**钱、税、签证**（第 7 章）、**怎么把房子稳稳租出去**（第 8 章）；最后我们会冷静地看看**那些翻车的人**（第 9 章），并给你一张**资源地图和 90 天行动清单**（第 10 章）。

读完它，你不一定真去日本收房子。但你会获得一种很值钱的能力：**当别人跟你聊起"日本破房子收租"时，你能立刻分辨出他说的是真本事，还是在卖课。**

我们开始。

第 1 章 · 一门「捡漏」生意的底层逻辑

◆ 1.1 先理解一件事：日本有太多没人要的房子

要理解这门生意，得先理解它的"原料"从哪来。

日本正在经历一场缓慢但巨大的**空房子洪流**。人口在减少、在向大城市集中，乡村和地方小城留下大量没人住的房子；同时日本有一种独特的文化与税制惯性——**房子（建物）是会折旧、会贬值的消耗品**，木造独栋的"法定耐用年数"只有 22 年，过了这个年限，在银行和税务眼里，房子本身的价值基本归零，剩下的只有脚下那块**土地**还值钱。

这两件事叠加，就造出了一个在中国人看来匪夷所思的市场：**大量房龄三四十年、外表破旧的独栋小楼，挂着几十万到两三百万日元的价格在卖，而且常常卖不掉。**

〔核查标注〕日本"空き家"（空房）的精确总量与口径众说纷纭，网上流传的具体数字（包括某些视频里口播的数）经常不准，本册子刻意**不引用未经证实的总量数字**。你只需要记住一个被反复验证的方向性事实：**在日本地方城市，100 万 - 200 万日元就能买到的独栋，是常态而非个例，个别物件甚至只要数十万日元。**〔来源：fudousan-onepercent.com、AtHome、空家ベース、全国古家再生推進協議会、健美家等多个独立日文信源一致佐证〕

对绝大多数日本人来说，这些破房子是负担——要交固定资产税，要管理，拆了还要花钱，卖又卖不上价。但对一个会算账的投资者来说，**"别人的负担"就是"你的原料"**。这就是整门生意的起点：你不是在买一个会涨价的资产，你是在**用极低的价格，接手一个被低估的现金流工具。**

◆ 1.2 为什么"破"反而能跑出高收益率

收益率的数学，简单到一行就能写完：

$$\text{收益率} = \text{年租金} \div \text{总投入}$$

普通人盯着分子（怎么把租金抬高），聪明人盯着分母（怎么把买入价压到地板）。破房子的全部魔力，就在分母。

举个被多个日文信源反复使用的标准算例：

一套地方独栋，**买入 + 翻新一共 300 万日元**，收拾好后月租 **5 万日元**。年租金 = $5 \text{ 万} \times 12 = 60 \text{ 万日元}$ 。账面收益率 = $60 \text{ 万} \div 300 \text{ 万} = 20\%$ 。

对比一下：东京市中心一套像样的公寓，账面收益率常常只有 4% - 7%。同样一笔钱，破房子的账面回报能是它的三到四倍。**驱动力不是租金高，而是买入价低到离谱。**

〔核查标注 · 这是全册最重要的一条诚实提醒〕上面算出来的 15% - 20%，是**「表面利回り」（gross yield, 毛收益率）——只用"年租 总投入"，没扣任何成本。多个独立日文信源确认地方破旧独栋的毛**收益率"有可能"做到 20% 上下〔来源：chintaikeiei、yamori、全国古家再生推進協議会、re-estate〕。但请注意三件事：

1. 它是"**有可能**（可確保できる可能性）"，不是保证；
2. 你的研究问题问的是"**净 10%+**"，而从毛到净要翻过空置、管理、税费、深度维修、退出成本五座山，**目前没有公开证据能证明"净 10% 以上"是常态**；
3. 几个声称"平均净 12% - 15%"的说法，在对抗式核查中被**否决**了（详见第 9 章与附录 B）。

所以本册子的立场是：**把 15% - 20% 当成"账面起点"和"安全垫"，而不是"到手收益"**。安全垫越厚，你越扛得住意外。这恰恰是为什么要"买在地板价"——不是为了晒高收益率，而是为了给所有看不见的成本留足空间。

◆ 1.3 核心心法：买"土地值"，不买"房子"

既然房子（建物）在日本会折旧归零，那资深玩家买的到底是什么？

答案是：**土地**。

这是新手和老手最大的认知分水岭。日本不动产投资圈有位很有名的实战派——**浦田健**（ウラケン不動産），他在视频里把这层窗户纸捅得很透。我把他的原话提炼成三句心法：

1. **"专业投资人根本不看卖价（壳值）"**。新手盯着挂牌价想"能砍多少"，老手只问一个问题：**我能不能用接近"土地值"的价格拿下它？**
2. **用"路線価"当尺子**。日本每块地都有官方公示的"路線価"，它大约是市场实际成交价的 80%。如果你能以路線価附近的土地价买到房子，**意味着哪怕把房子拆了、当成一块空地卖，你都几乎不会亏**。房子是白送的，甚至是负的——但只要土地兜底，你的下限就被锁死了。
3. **从租金反推出价**。先定一个目标收益率（比如 20%），用当地租金行情反推：这套房最多值多少钱我才买？算出来的数，就是你的**砍价目标价（指值）**。浦田把这叫"**买在一个绝对不可能失败的价格**"。

[来源：ウラケン不動産 YouTube 《买了也赚不到钱的破旧一户建 5 大特征》字幕全文，本册子第 4、5 章会详细拆解他的方法。]

把这三句话连起来，你会发现这门生意的本质，**根本不是"赌房子升值"，而是"用土地兜底、用租金回本"的现金流游戏**。升值是意外之喜，回本才是主线任务。这也是为什么它和"在东京市中心买新房等升值"是两种完全不同的物种——后者是 capital gain（赚差价），前者是 income game（赚现金流）。

◆ 1.4 这门生意的"四个轮子"

如果把整门生意拆成一台车，它有四个轮子，缺一个都跑不动。这本册子的结构，就是围着这四个轮子转：

轮子	一句话	对应章节
选得对	在有租赁需求的地方，买在土地值附近	第 2 章（选址）、第 5 章（估值）
筛得快	用 AI 把海量房源筛成几十套短名单	第 3 章（AI 扒房源）

轮子	一句话	对应章节
看得准	一眼识别白蚁、漏雨、不能重建等致命伤	第4章（看房尽调）
修得省、租得稳	该修的修、不该修的别碰，快速满租	第6章（翻新）、第8章（招租）

而贯穿这四个轮子的"底盘"，是**钱、税、签证**这些外国人专属的坎（第7章），以及**风控意识**（第9章）。

◆ 1.5 一个必须先建立的预期：这不是"躺赚"

在往下读之前，请先把一个幻觉戳破。

网上"日本破房子财务自由"的故事有个共同的叙事结构：买入价很低、翻新很神、收益率很高、然后呢？然后就没有然后了。**他们几乎从不告诉你**：那套房子后来空了多久、退租后又花了多少钱整修、卖的时候有没有人接盘、税最后交了多少。

这门生意真实的样子，更像是**经营一家很小的、很具体的、很需要弯腰干活的公司**：

- 它有**集中风险**——你只有一套房，租客一退，收入直接归零（第8章会展开）；
- 它有**隐性成本**——白蚁、净化槽、不能重建，每一个都可能吃掉你好几年的利润（第4、6章）；
- 它有**流动性问题**——破房子买的时候捡漏，卖的时候也可能砸手里（第9章）；
- 它对外国人还有**额外摩擦**——贷款难、税要代扣、身份有讲究（第7章）。

但好消息是：**以上每一个坑，都是已知的、可识别的、可定价的**。你朋友能赚钱，不是因为他没遇到这些坑，而是因为他在**买之前**就把这些坑算进了出价里。这就是"买在地板价"的真正意义——**不是为了赚得多，而是为了错得起**。

这一章你要记住的三件事

1. 破房子的高收益率来自**分母**（买入价极低），不是分子（租金高）；驱动它的是日本"房子折旧、土地兜底"的独特规则。

2. 资深玩家买的是**土地**，用"路線価/土地値"兜底、用"租金反推"出价，把下限锁死在"绝不会亏"。
3. **15% - 20% 是账面（毛）收益率，是安全垫，不是到手钱**。这门生意更像经营一家弯腰干活的小公司，所有的坑都已知、可定价——赢在"买之前"。

第 2 章 · 选址：国道 16 号，东京的一道"城墙"

◆ 2.1 一条被投资圈神化的环线

打开东京的地图，你会看到一圈环状的公路，像一条松垮的腰带，把东京中心和外围圈起来。这就是**国道 16 号（こくどう 16 ごう）**——全长约 331 公里，绕东京都市圈一大圈。

它穿过的城市，从南到北、从东到西，串起一长串"卫星城"：

木更津市、千叶市、船桥市、柏市、春日部市、川越市、八王子市、相模原市。〔核查标注：以上 8 城为国道 16 号沿线城市，3-0 高可信。来源：日刊ゲンダイ、日文维基"国道 16 号"、国土交通省"重要な経過地"〕

这些城市有个共同身份：**它们是东京上班族的"睡城"**。白天人坐电车进东京市中心上班，晚上回到这里睡觉。所以这条线两侧，住的不是投机客，而是**实实在在要在这里生活、结婚、养孩子的家庭**。

记住这个画面，因为它是整条选址逻辑的根。

◆ 2.2 「国道 16 号之墙」：一道资产分界线

在日本不动产投资圈，有个流传很广的说法，叫**「国道 16 号的墙（国道 16 号の壁）」**。意思是：**这条线，是东京圈房产"资产价值能不能守住"的分界线**。

线内（靠东京一侧）：房价比市中心便宜，但还在"通勤圈"里，有真实居住需求，资产价值相对稳，银行也愿意放贷。线外（远离东京一侧）：更便宜，但**资产价值可能保不住，而且投资性物件很难拿到银行融资。**

这不是民间玄学。一位具名的不动产分析师长谷川高在媒体上几乎是逐字这么说的：

"国道 16 号沿线，相比市中心，房价已经比较亲民了。但**再往外侧走，资产价值就可能维持不住，而且自住需求还好说，投资性物件很难获得融资。**" [核查标注：3-0 高可信。来源：日刊ゲンダイ 2025-04-29 引用长谷川高；日経 xTREND 《1000 万人商圈，国道 16 号热潮是真的吗》；幻冬舎 Gold Online；楽待多篇]

为什么线外贷款这么难？机制其实很朴素：**银行放贷看的是土地的抵押价值。**越往外，土地越不值钱、越难变现，银行怕收不回钱，自然不肯借。反过来，像**オリックス銀行、SMBC 信託銀行 (L&F)** 这类专门做不动产投资贷款的机构，恰恰偏好放贷给"线内"的物件。

所以"16 号的墙"对你有两个直接的、可操作的含义：

1. **它帮你画出一个搜索框。** 与其在全日本大海捞针，不如把战场缩到"国道 16 号沿线、且偏线内"的几个城市。你朋友干的就是这件事。
2. **它提醒你融资的边界。** 如果你打算（哪怕将来）用日本贷款放大杠杆，线内物件的"可贷性"本身就是一种资产；线外的超便宜房，往往只能全现金硬扛。

◆ 2.3 朋友的打法落点：为什么偏偏是这条线

现在把第 1 章的"心法"和这条线叠在一起，你就懂你朋友为什么选这里了：

- **要有真实租赁需求** → 16 号沿线是上班族睡城，家庭租客稳定。破房子最怕"修好了租不掉"，而这里**不缺要租独栋的家庭**（带孩子、要停车位、要离学校近）。
- **要买得便宜、留足安全垫** → 这里比东京市中心便宜一大截，容易买在"土地值附近"。
- **要进得去也出得来** → 线内资产价值相对稳、可贷，意味着将来**退出（卖出）时有人接盘**，不至于砸手里。

一句话：**国道 16 号沿线，是"便宜"和"有需求"这两个常常打架的条件，难得能同时满足的地带。**太靠市中心，便宜不了；太往乡下走，又没人租、没人接盘。16 号沿线刚好卡在中间那条窄窄的甜蜜区。

◆ 2.4 八座城的"性格"速写

同在 16 号线上，每座城脾气不一样。这里给你一张"人物画像"，帮你建立第一印象（具体到某条街、某个站，还是得靠第 3 章的工具和第 4 章的实地）：

城市	大致方位	性格速写
八王子市	西侧（东京都内）	多摩地区交通枢纽，JR 中央线/横滨线/八高线交汇；大学多， 学生 + 家庭双重租赁需求 ，周边有再开发
相模原市（神奈川）	西南	面积大、价格亲民，往东京通勤的家庭多；不同区（如绿区）城乡差异大， 要分区看
町田市	西侧边界	严格说在 16 号沿线投资讨论里常被点名，商业成熟、人气旺〔来源：kairos-m 投资专栏点名町田/相模原/八王子/松户为代表投资城市〕
柏市（千叶）	东北	"千叶的涩谷"，商业繁华、人口年轻；和邻近的松户一带常被一起讨论为优质租赁区
春日部市（埼玉）	北	《蜡笔小新》的舞台，典型的东京北部睡城，价格友好
川越市（埼玉）	西北	"小江户"，有观光也有居住需求，生活气息浓
船桥市（千叶）	东	人口大市，通勤极便利，租赁需求扎实
千叶市 / 木更津市（千叶）	东 / 东南	千叶是县厅所在、盘子大；木更津更靠外、更便宜， 越往外越要警惕"16 号的墙"

〔实战提示〕这张表是"建立直觉"用的，**千万别拿它当买入依据**。同一座城里，一条街之隔，租赁需求和地价可能天差地别。真正的选址，是"城市 → 区 → 街区 → 那一栋"层层下钻，最后落到第 3 章的数据和第 4 章的脚。

◆ 2.5 反方：别把"16号"当成傻瓜口诀

任何被神化的概念，都值得泼盆冷水。

楽天（日本最大不动产投资平台）上就有实战派吐槽过："动不动就16号内16号外，烦不烦（16号の中とか外とかうるさいよ）。"他的意思不是说这条线没用，而是反对把它当成单笔交易的粗暴二分捷径——"线内就闭眼买、线外就一律不碰"。

这个批评是对的，而且重要。正确的姿势是：

- **把"16号"当成宏观筛选的起点，不是终点。**它帮你快速缩小范围，但一套房值不值得买，最终取决于那一栋的价格、租赁需求、产权和硬伤，而不是它在线内还是线外几百米。
- **线内也有烂房，线外也有金子。**线外某些紧邻车站、有特定需求（如工厂宿舍、观光、医院旁）的物件，照样能跑。反过来，线内某条没人气的死巷里的再建筑不可物件，照样砸手里。
- **"墙"是关于概率和融资的，不是关于某一栋的判决书。**

〔核查标注〕"16号是资产/融资分界线"这个核心论断是3-0高可信的；乐天的批评只反对"把它当作单笔交易的粗暴二分法"，**并没有推翻**这条线的宏观意义。两者其实不矛盾：**用它选战场，别用它做判决。**

这一章你要记住的三件事

1. 国道16号是绕东京约331公里的环线，沿线8城（八王子/相模原/柏/船桥/千葉/木更津/春日部/川越）是东京上班族的"睡城"，**有真实家庭租赁需求。**
2. 「16号的墙」是被验证的资产/融资分界线：**线内相对稳、可贷；线外更便宜但价值难守、融资难。**它帮你把搜索范围缩到一条窄窄的甜蜜区。
3. 用它**选战场**，别用它**做判决**——最终买不买，看的是"那一栋"的价格、需求、产权和硬伤。

第 3 章 · 用 AI 扒房源：从"人肉刷网站"到"机器筛漏"

◆ 3.1 这门生意真正的苦力活

你朋友最让人好奇的一点，是他"用 AI 去各种网站扒信息"。很多人以为这是什么黑科技，其实它解决的是一个特别朴素、特别累人的问题：

房源太多、太碎、太日语、太多坑——靠人眼一套套刷，会累死，而且会漏。

一个会算账的买家，每天面对的是成百上千套挂牌房。其中 95% 不值得看（太贵、地段差、硬伤明显、收益率算不过来）。**真正的功夫，是怎么在最短时间里把这 95% 的噪音滤掉，只把那 5% 的候选送到你眼前。**这正是 AI 该干的活——不是替你做决定，而是替你做减法。

这一章给你两样东西：一张"房源池子地图"（去哪捞），和一套"AI 选房流水线"（怎么筛）。同时，我们会**老老实实划出合规红线**——因为这件事做得不对，是会惹麻烦的。

◆ 3.2 房源池子地图：去哪捞

日本的房源信息是分层的，不同的池子捞不同的鱼：

池子	定位	适合干什么
SUUMO（スーモ）	国内最大综合房产门户	海量在售/在租， 结构规整好检索 ；建立行情直觉、定位区域
at home（アットホーム）	三大综合门户之一	房源广；还运营 全国空き家バンク （见下）
LIFULL HOME'S	三大综合门户之一	房源广，筛选条件丰富
健美家（kenbiya）	投资专门站	直接按"收益物件"找，标注"满室时利回り"，省去自己算

池子	定位	适合干什么
楽待 (rakumachi)	投资专门站 + 媒体 + 社区	投资房源 + 海量实战专栏 + 大家社区 (第 10 章详述)
空き家バンク (空房银行)	各自治体/全国版	最便宜的池子, 地方政府挂的弃房, 常有"訳あり"激安物件
ハトマークサイト	全宅连官方	经纪行业官方房源库

〔核查标注〕 **at home** 运营着由国土交通省 (MLIT) 支持的"全国版空き家バンク (アットホーム空き家バンク)", 把全国各自治体的空き家・空き地和公的不动产 (PRE) 聚合到一处, 可跨自治体检索。3-0 高可信。来源: at home 官方新闻稿、MLIT 官网。注意: MLIT 同时选定了 LIFULL 和 **at home** 两家做全国聚合, 所以它不是唯一入口。

给新手的捞鱼顺序建议: 先用 SUUMO/健美家/楽待建立行情直觉 (这个区、这个房龄、这个面积, 大概什么价、什么租金), 再去空き家バンク和地方经纪捞那些没上大平台的"漏"。最便宜的房子, 往往不在最大的平台上。

◆ 3.3 各站的"技术性格" (决定了怎么抓)

如果你或你的工具要从这些站取数据, 先得知道它们的"脾气"。一位日本技术博主把主要站点的结构特征总结得很清楚 [来源: zenn.dev/datajournal1] :

- **SUUMO**: 大量静态 HTML, 分页结构清晰, 详情页 URL 规律, 搜索条件能直接写进 URL 参数——对程序最友好。另一位博主 (qiita / tomyu) 实测: 抓东京 23 区的搜索结果级字段, 约 2900 页、22 万条, 跑了大约 5 小时; 但如果要逐套点进详情页抓, 估算要 10 天——所以抓"搜索结果列表级"的字段最划算, 要细节再针对短名单逐套抓。
- **HOME'S**: 部分用 JavaScript 动态加载 (Ajax)、图片懒加载——纯 requests 抓不全, 需要 Selenium 这类能跑浏览器的工具。
- **at home**: 结构居中, 有类似 API 的端点, 地图功能强。

〔诚实提示〕deep-research 在"如何用 AI/脚本抓取与筛选"这个子题上**证据较薄**——上面这些是技术博客的经验之谈，能告诉你"站点大概什么结构"，但不构成对任何站点抓取合法性的背书。具体怎么做、能不能做，往下看 3.4。

◆ 3.4 合规红线：先别急着写爬虫

这是这一章最重要的一段，请认真读。

SUUMO、at home、HOME'S 这些商业站点，绝大多数在用户条款（利用規約 / ToS）里禁止未经许可的爬取。无视它去大规模抓取，轻则被封 IP，重则有法律和合规风险。所以"用 AI 扒房源"这件事，正确的姿势不是"写个爬虫把全站撸下来"，而是下面这套分层、克制、尽量走正道的组合：

第一层 · 官方数据走正门（强烈推荐） 国土交通省提供一个**免费的官方 API**，叫**「不動産情報ライブラリ」

。它给的**不是"在售房源"，而是估值和尽调的权威基准数据**：**

- 覆盖：**不动产取引（成交）价格、地价公示、都市计画、防灾/灾害（洪水/海啸/滑坡/液化）、周边设施（学校/医院/公园）、人口等**，共 31 个 API。
- 其中 **XIT001"不動産価格情報取得 API"返回真实成交价**，可回溯到 2005 年第 3 季度——这是你判断"这套房到底值多少、租金算下来收益率几何"的**黄金比价基准**。
- **免费**，但有请求数限制；自 2024-04-01 起需申请 API key。〔核查标注：3-0 高可信。来源：reinfo.lib.mlit.go.jp 官方 API 手册、e-Gov 政府 API 目录〕〔重要 caveat〕这些成交价来自 MLIT 对交易当事人的**自愿匿名问卷**，无强制、有应答偏差，且价格按有效数字两位四舍五入——它是方向性的**"参考基准"**，不是**逐套精确记录**。用它建立"贵不贵"的判断，别拿它当成交合同。

第二层 · 平台自带的"合法雷达" 几乎所有大平台都提供**保存搜索条件 + 邮件/推送提醒（保存した条件で新着通知）**。把你的买盘条件（区域、房龄、面积、价格、接道……）设成保存搜索，让平台合法地、主动地把新房源推给你。这本身就是一台不违规的"上新雷达"。

第三层 · AI 处理你"合法获取"的信息 真正让 AI 发力的，不是去突破别人的反爬，而是处理你已经合法拿到的信息——提醒邮件、你正常浏览的页面、你导出的收藏、官方 API 的数据。AI 在这一层能做的事，下一节详细讲。

第四层 · 要规模化，用持牌商用服务 如果你确实需要大规模、跨站的数据，市面上有 **Bright Data**、**Apify**、**ScrapingBee** 这类商用数据/代理服务 [来源: zenn.dev/datajournal1]。它们把合规和反爬的活包了，但**收费，且仍受目标站 ToS 约束**——是否使用、怎么用，请先咨询专业意见。

一句话原则：**走得通的正道很多，别为省事去踩红线**。你的目标是稳定、长期地做这门生意，不是为了省几天功夫把自己暴露在风险里。

◆ 3.5 AI 真正发力的地方：把"日语苦力"变成"一键体检"

假设你已经通过上面的合法渠道，把一批房源信息摆到了面前。现在 AI 登场。它最能帮你省命的，是这五件事：

1. **翻译 + 去黑话**：把满屏日语房源描述（「再建築不可」「借地権」「旧耐震」「告知事項あり」「セットバック要」）翻成人话，并标出每个词背后的风险等级。
2. **抽取结构化字段**：把一段乱七八糟的描述，抽成整齐的表格——价格、土地面积、建物面积、房龄、户型、接道宽度、用途地域、有无停车位、上下水方式……
3. **收益率反推打分**：对每套房，用"当地租金行情 ÷ (买入价+预估翻新)"算出**预估账面收益率**，低于你的门槛（比如 15%）的直接淘汰。
4. **红旗识别**：自动给每套房贴"危险标签"——疑似再建築不可、合并净化槽、临路不足、旧耐震、长屋/连栋、嫌恶设施旁……（这些坑第 4 章会逐个讲）。
5. **生成短名单**：把几百套压缩成"建议实地看的 20 套 + 每套一句话理由 + 每套要现场重点确认什么"。

这就是你朋友"用 AI 扒信息"的真相：与其说是"扒"，不如说是**"用 AI 当一个不知疲倦、不怕日语、永远按你的标准打分的初筛助理"。决定还是你做，脚还是你的，但那 95% 的噪音，是机器帮你滤掉的**。

◆ 3.6 一套可复制的"AI 选房流水线"

把上面的东西串成一条可以照着搭的流水线：

- ① 定买盘 (Buy-box)
区域(国道16号沿线偏内) / 总预算(买入+翻新≤400万日元)
/ 目标毛收益率(≥15%) / 房龄面积接道等硬条件
↓
- ② 合法上新雷达
各大平台"保存搜索+新着通知" + 空き家バンク定期人工巡看
↓
- ③ AI 初筛 (处理你合法获取的信息)
翻译去黑话 → 抽字段成表 → 收益率反推打分 → 红旗识别
↓
- ④ 比价校准
用 MLIT「不動産情報ライブラリ」XIT001 成交价 API
给短名单里的每套房做"市场价体检", 剔除"贵了"的
↓
- ⑤ 短名单 (20套 + 每套一句话 + 现场确认清单)
↓
- ⑥ 人工实地 (第4章) → 反推出价 (第5章) → 砍价

◆ 3.7 给你一个能直接用的 AI 提示词模板

把下面这段直接喂给 AI (粘上一套房源的日文原文), 它就会输出一张"房源体检表"。这是把第 3、4、5 章的判断标准**固化成一个可复用工具**——你可以反复用它给几十套房做一键体检:

【房源体检 · 提示词模板】 你是一位专做日本"国道 16 号沿线、低价一户建翻新出租"的资深投资顾问。我会贴给你一套日文房源信息。请用中文输出一张体检表, 包含:

1. **基础字段**: 售价 / 土地面积(坪 · m²) / 建物面积 / 建筑年份与房龄 / 户型 / 构造 / 接道情况(宽度 · 朝向 · 间口) / 用途地域 / 停车 / 上下水方式。
2. **收益率预估**: 根据你对该区域租金的常识, 给出"保守月租估计", 并按(售价 + 我设定的翻新预算 ○○万) 反推**账面收益率**。低于 15% 请明确标红。
3. **红旗扫描** (逐项判定"是/否/信息不足"并说明): 再建築不可? 接道是否满足 ≥4m 宽路、≥2m 间口? 旧耐震(1981 前)? 合并净化槽/上下水是否要大额改造? 借地権? 长屋/连栋? 告知事項(心理瑕疵)? 嫌恶设施邻近?
4. **现场必查清单**: 列出 5-8 条这套房实地看房时必须亲自确认的点。

5. **一句话结论**：在"建议实地 / 信息不足待补 / 直接淘汰"中三选一，并给出最关键的一条理由。请只基于我提供的信息作答；信息不足处明确写"信息不足"，**不要编造**。

这一章你要记住的三件事

1. AI 的角色是**做减法**——把 95% 的噪音滤掉，只把 5% 的候选送到你眼前；它**初筛**，你**决策**。
2. **别为省事踩红线**：商业站点多数禁止爬取。走正道——官方 MLIT 免费 API（成交价回溯 2005）**做比价**、平台**保存搜索做上新雷达**、AI 处理你合法获取的信息。
3. 把判断标准固化成一个****"房源体检"提示词****，反复用它给几十套房做一键体检，再用 MLIT 成交价校准价格。

第 4 章 · 看房尽调：浦田健的"绝不能买"清单

AI 帮你筛出了短名单，接下来这一步，**机器替不了你**：去现场，用脚和眼睛，把"便宜"背后的原因一个个挖出来。

这一章的骨架，我借用前面提过的实战派**浦田健**的一期经典内容——《买了也赚不到钱的破旧一户建 5 大特征》。它是我见过对新手最有用的"反向清单"：**不是教你买什么，而是教你躲什么**。然后我会在他的框架上，补全那些会要命的物理硬伤和法律坑。

◆ 4.1 浦田健的"五个赚不到钱"

〔来源：ウラケン不動産 YouTube 字幕全文转写。浦田自己也在买破房子，所以这是"过来人"的清单，不是旁观者的理论。〕

特征一：翻新砸钱过头。破房子便宜，但内外往往伤得重。新手一动手就刹不住车——这里也想修、那里也想换，预算一路超支。更隐蔽的是**看不见的钱**：白蚁（シロアリ）、漏雨（雨漏り）、地基不均匀沉降（基礎の不同沈下）。浦田还点出一个新手常犯的错：**"不伦不类的翻**

新"——比如把和室地板换成了木地板，却留着原来的拉门和壁橱，结果不中不洋，反而更难租。他的建议：户建出租不必硬把和室改成洋室，保留和室的味道往往更好租；省钱就靠自己动手（セルフリフォーム），"干净"比"完美收边"更重要。

特征二：建筑硬伤太多。他举了几个具体的"暗坑"：

- **合并净化槽**（独立污水处理槽，常见于老房）：每年定期检查要花约 5 万日元，是笔持续支出；
- **楼梯太陡**：老房常见，对带小孩的家庭是劝退项；
- **停车位**：要么只能塞下轻自动车，要么位置刁钻根本难停——而沿 16 号线的家庭租客，很多是要停车的。

特征三：没买到"土地值以下"。这是第 1 章心法的现场版。浦田说：对房龄 40 年以上的老物件，以土地值为入手基准。"路線価"大约是市场实际成交价的 80%；如果你能用路線価附近的土地价拿下，哪怕拆成空地卖都几乎不亏。他的金句："专业投资人根本不看卖价，只看能不能用接近路線価的土地值买到。"然后从租金反推目标收益率（比如 20%），倒算出砍价报价（指值）——"买在一个绝对不会失败的价格"。

特征四：地段太烂。那些 30 万、50 万日元的超激安房，便宜往往是有代价的：离车站要坐 30 分钟巴士、周围没有便利店超市、整片区弥漫着"被时代抛弃"的昭和感。浦田的判断很直接："没有租赁需求的地方，投资不成立。"而且别忘了出口——将来要卖，也得有人愿意接。

特征五：用贷款买。这条对外国人尤其重要。破房子便宜，但租金也低，必须接近"全区最低价"快速租出去，空一两个月，现金流就被吃光。更要命的是：木造的"法定耐用年数"只有 22 年，超龄房贷款期限最多压到 10 年以内，月供高、现金流被挤得只剩一点点。他给了个让人清醒的算例：

400 万日元买入、月租 6 万 → 账面收益率 18%，看着很美。但若用 2% 利率、10 年期贷款，月供约 3.7 万日元 → 每月现金流只剩 2.3 万；再扣固定资产税、净化槽检查费……几乎不赚了。

所以浦田强烈建议：第一套用现金买。而且第一笔贷款会占用你的信用额度，反而挡住你将来想贷款买公寓楼（アパート）放大规模的路。

◆ 4.2 把"特征三/五"翻译成外国人版本

浦田面对的是日本本地投资者。对**外国人/中国人**，特征三和特征五还要再加一层：

- **土地值兜底，对你更重要。** 因为你贷款更难（第7章），大概率全现金。全现金意味着这套房就是你的“沉没资本”，一旦砸手里没有杠杆帮你稀释，**唯一的安全垫就是“我买在了土地值以下”。**
- **“现金买第一套”对你几乎是默认选项**，不是可选项——这反而帮你天然避开了浦田说的“特征五”陷阱。

◆ 4.3 物理硬伤：弯下腰才看得见的钱

短名单实地那天，请把自己当成一个**验房师**，重点看这几处“会吞钱”的地方：

部位	看什么	为什么要命
床下（地板下）	白蚁蛀痕、潮湿、霉味、木材腐朽、基础裂缝	白蚁和地基问题是 最贵的隐性维修 ，可能远超你的翻新预算
天井（天花板）/ 屋顶	漏雨痕迹（黄渍、水印）、阁楼受潮	漏雨会持续破坏结构，且常常买的时候看不出来
建物倾斜	用水平仪或滚珠测地板是否倾斜	倾斜可能意味着地基沉降——这是“撤退信号”
水回り（厨卫浴）	管线老化、漏水、排水是否顺畅	水电是翻新里最贵、最需要请专业人的部分
外壁	开裂、青苔、涂装剥落	反映长期失修程度，影响翻新预算
上下水方式	是公共下水道，还是净化槽/汲み取り	决定一个可能高达百万级的隐性改造成本（见 4.4）

〔诚实提示〕关于白蚁驱除、地基修复的“具体多少钱”，网上流传很多数字。但在我们的对抗式核查中，**几条具体的白蚁/结构成本基准（如“白蚁 30 - 80 万、合计可达 200 万”）被否决了**，没有可靠出处。所以本册子**不给你一个假的精确数字**——你要记住的是定性结

论：白蚁和地基是"无底洞"类风险，发现疑似迹象，要么请专业"床下点检"，要么直接撤退。别用"反正能修"安慰自己。

◆ 4.4 系统坑：净化槽与上下水

这是一个特别容易被中国买家忽略、却可能吃掉好几年利润的坑。

日本很多老独栋不接公共下水道，而是用**净化槽**（独立污水处理槽）或更老的**汲み取り**（旱厕/抽取式）。如果你想（或当地要求）改接公共下水道，**费用差别极大**：

- **基线**（净化槽 → 下水道）：约 20 - 30 万日元；
- **汲み取り → 下水道**：约 60 - 100 万日元；
- **最坏情况**（离主管道远，要长距离接管）：下水道接续工事约 1 - 2 万日元/米，50 - 100 米就能到 100 - 200 万——有达到 180 万日元的真实事例。〔核查标注：2-1 可信。来源：柴待专栏《不知情就买会后悔的净化槽物件真实费用》、himaritech、sudou-kouei 等。请把 180 万当作"长距离最坏离群值"，把 20 - 30 万当基线，别两头都拿错。〕

外加浦田提醒的：用着净化槽的话，每年还有约 5 万日元的检查维护费。看房时，**务必问清"上下水到底是哪种、改造要不要钱、要多少"**——这一项问漏了，可能直接把你的收益率打骨折。

◆ 4.5 法律坑：四个能让房子"作废"的词

物理问题能花钱修，**法律问题常常用钱都修不了**。下面四个词，看到要打十二分精神：

① **再建築不可（不能重建）**——**最致命**意思是：这房子现在能住，但一旦拆掉，**就不允许在原地盖新的了**。原因通常是不满足**"接道义务"**:

建筑用地必须**临一条宽度 ≥ 4 米的道路、且接触面（间口） ≥ 2 米**。这条规则来自 1950 年的《**建築基準法**》第 43 条，本意是保证消防车等紧急车辆能进得来。不满足，就是再建築不可。〔核查标注：3-0 高可信。来源：musashi-corporation、建築基準法第 43 条、国立国会図書館法令索引、nakajitsu/home4u 等〕

再建築不可的房子**特别便宜**，因为它的"地"在法律上被废了一半价值——你只能修、不能拆建。它不是绝对不能碰（有些人专门玩这类、靠极低价+长期出租回本），但你必须把**"永远不能重建"这件事算进价格**，并且清楚将来转手会更难。

〔避坑提醒〕网上流传"东京 23 区约 5% 不可重建/全国约 24 万户"这类数字——这条在核查中被**否决**了，**请勿引用**。你要记住的是机制（接道义务 4m×2m），不是那个假的市场规模数字。

② **旧耐震（1981 年前的抗震标准）** 日本 1981 年 6 月修订了抗震标准。1981 年前建的房子属"旧耐震"，抗震性能可能不达标，地震风险、保险、贷款、转手都受影响。老破房子很多是旧耐震，不是说不能买，而是要把**抗震补强的成本和风险算进去**。

③ **借地権（只有房、地是租的）** 有些房子，房子是你的，但脚下的地是向别人长期租的（借地）。这意味着你要付地租、产权受限、转手和翻建都要地主点头。便宜有便宜的道理——买之前**务必搞清楚是"所有権"还是"借地権"**。

④ **长屋 / 连栋（共墙房）** 和邻居共用墙体的连排老屋，产权、翻新、出租、消防都更复杂。不是不能玩，而是**复杂度和限制远高于独立的一户建**，新手慎入。

◆ 4.6 还有一种坑：心理瑕疵物件

房源描述里若出现**「告知事項あり」「心理的瑕疵」，意味着这房子可能发生过自杀、凶杀、孤独死等事件（日语叫"事故物件"）。这类房特别便宜，但出租时有告知义务**，租金和租客接受度都受影响。专门有网站（如"大島てる"）记录事故物件。便宜得不正常时，**先查清楚为什么**。

这一章你要记住的三件事

1. 浦田健的"五个赚不到钱"是最好的反向清单：**翻新别超支、建筑别太多硬伤、一定买在土地值以下、地段要有需求、第一套用现金**。
2. **物理坑用钱修**（白蚁/地基/漏雨/净化槽——净化槽改下水道基线 20 - 30 万、最坏可达 180 万），**法律坑常常修不了**（再建築不可、旧耐震、借地権、长屋）。

3. 看房就当验房师：**弯腰看床下、抬头看天井、低头测倾斜、追问上下水**；便宜得不正常，一定先查清"为什么便宜"。

第 5 章 · 收益测算：像专业投资人那样"反推出价"

新手问"这套房卖多少钱？"，老手问"为了赚到我要的收益率，这套房我最多出多少？"。这一章，教你把问题问对。

◆ 5.1 两个收益率：表面 vs 实质

先分清两个最容易被混为一谈的词：

- **表面利回り** (gross yield, 账面/毛收益率) = 年租金 ÷ 总投入。不扣任何成本。广告和卖家最爱用它，因为它最好看。
- **实质利回り** (net yield, 实质/净收益率) = (年租金 - 年运营成本) ÷ 总投入。扣掉固定资产税、保险、管理费等。它才接近你口袋里真到手的。

用一个真实案例感受差距——持证建筑师"みつ" (hajifudo 築古戸建て塾) 公开的第 1 套房：

- 物件价 120 万 + 诸经费 34.8 万 + 翻新 37.7 万 + 招租广告费 3.9 万 = **总投入 196.4 万日元** (全现金)
- 月租 4.5 万 → 年租 54 万；年经费 (固定资产税 2.52 万 + 火灾保险 3.95 万) = 6.47 万
- **表面利回り ≈ 27.5%**；**实质利回り ≈ 24.2%** [来源：hajifudo.com/1st-house/，一級建築士实盘公开]

注意：即便是这种"教科书级漂亮"的案例，表面和实质之间也差了 3 个点。而它还没扣空置、深度维修、退出成本——那才是从"实质利回り"到"真正净收益"的最后一公里 (5.6 节)。

◆ 5.2 核心公式：从租金反推"总成本天花板"

这是整套估值方法的发动机，请记牢：

$$\text{总投入上限} = \text{目标年租金} \div \text{目标收益率}$$

代入第 1 章那个被多源验证的标准数：

月租 5 万 → 年租 60 万。目标毛收益率 15% → **总投入上限 = 60 万 ÷ 15% = 400 万日元。**

〔核查标注：2-1 可信，"60 万 ÷ 15% = 400 万"这个上限公式被多个日文源复现。来源：
fudousan-onepercent、AtHome、空家ベース、健美家〕

这 400 万，是**"买入价 + 翻新费"的总天花板**。再往下拆：

如果你打算把翻新控制在 **100 万** 以内，那么物件买入价就要压到 **300 万** 以内；如果翻新只要 50 万，买入价可以放宽到 350 万。**翻新预算和买入价是一个跷跷板，两头加起来不能破 400 万这条线。**

这就把"我该出多少钱"从一个模糊的感觉，变成了一道有唯一答案的算术题。**先定收益率 → 算总天花板 → 减去翻新预算 → 得到买入价上限 → 这就是你的砍价目标。**

◆ 5.3 第二把尺子：路線価土地值（下限保护）

5.2 算的是"为了收益率，我最多出多少"。但还要再加一道**保险**：浦田健的"土地值兜底"。

对房龄很老的物件，把买入价压到**路線価附近的土地值**——这样即使房子一文不值、甚至将来拆掉当空地卖，你都几乎不亏本。**收益率给你上限，土地值给你下限。两条线取更低的那个，就是你真正敢出的价。**

◆ 5.4 第三把尺子：用 MLIT 成交价 API 校准

5.2 和 5.3 都依赖"当地租金/地价"，怎么知道自己估得准不准？用第 3 章讲的国土交通省「不動産情報ライブラリ」XIT001 成交价 API：它能告诉你这个区、这种房龄面积的房子，过去真实成交

在什么价位（数据回溯到 2005 年）。

把它当**比价基准**：如果你看中的房，要价明显高于周边真实成交价，要么砍下来，要么放掉。**这是你对抗"中介话术"和"自我感动"的客观锚点。**（记住 3.4 的 caveat：它是方向性参考，不是逐套精确合同价。）

◆ 5.5 砍价（指值）：把"上限价"变成"成交价"

你算出了一个买入价上限，但**直接按上限出价是新手行为**。日本买房有砍价文化，叫**「指值（さしね）」**——你主动报一个低于挂牌的价。逻辑很简单也很硬气：

- 你报的不是**"我觉得它值多少"**，而是**"为了我的收益率，我只能出这么多"**。把账算给中介看：这房什么状态、要修哪些、当地租金多少、你的目标收益率多少，反推出价就是这个数。
- **破房子在卖方那里常常是"负担"**（交着税、空着、卖不掉），所以**指值空间往往比想象的大**。前面 akimoto 的案例就是 200 万挂牌、**指值砍到 150 万成交**。
- **同时手里多备几套**：你不是非这套不可，这种"随时能走"的底气，是砍价最大的筹码。

◆ 5.6 最后一公里：把"账面"诚实地做到"到手"

这是全册子最该泼冷水、也最少人讲的地方。从**"实质利回り"到"真正到手的净收益"**，你还要扣掉这些：

要扣的	说明
空置（空室）	单户房一退租，收入归零。哪怕一年只空两个月，收益率立刻打掉六分之一（第 8 章详述）
管理费	委托管理公司，常见月租的 5% 左右；自主管理省钱但要自己弯腰
固定资产税 + 都市计画税	每年都交，持有成本
税（含源泉徴収）	外国人收租可能被代扣 20.42%（第 7 章详述）
周期性大修	屋顶、外壁、水回り，每隔些年就是一笔大的；退租后的原状回復也要钱

要扣的	说明
退出成本	卖的时候的中介费、可能的让渡所得税，以及"破房子难卖"的折价

〔核查标注 · 全册最重要的诚实提醒，再说一遍〕"账面 15 - 20%"是真的，"净 10%+ 是常态"没有证据。我们核查中，几条声称"平均净 12 - 15%"的说法被0-3 否决。所以请把测算分成两层来用：

- **第一层（毛）**：用"60万 ÷ 15% = 400万"反推出价，确保账面安全垫够厚；
- **第二层（净）**：把上面六项成本逐一减进去，得到一个保守的、属于你自己的净收益预估。安全垫越厚（买得越便宜），第二层缩水后你越可能还站在 10% 这条线上。这就是为什么全册反复强调"买在地板价"——它不是为了晒高收益率，而是为了让净收益在被现实啃过之后，还活着。

◆ 5.7 三个真实案例的对照表

把三个有名有姓的真实案例摆在一起，你会对"什么是好账、什么是陷阱"建立直觉：

案例	买入	翻新	总投入	月租	表面利回り	关键点
みつ (hajifudo) 1号	120万	37.7万 (+诸 费)	196.4万	4.5万	27.5% (实 质 24.2%)	持证建筑 师，"必要十 分"翻新、分 离发注
あきもと (石川)	150万 (200 万砍 来)	约 50 万	约 200 万	4.8万	约 28.8%	约 3.5 年回 本，靠"看得 出哪里能 修"的眼力
浦田的"反 面"算例	400万	—	400万	6万	18% (表 面)	一旦用 10 年 贷款，月供 3.7 万 → 现 金流只剩 2.3

案例	买入	翻新	总投入	月租	表面利回り	关键点
						万，几乎不赚

前两个是"买得够便宜 + 修得够克制 + 全现金"的正面教材；第三个是"账面不差，但被贷款结构吃掉"的反面教材。**差别不在房子，在结构。**

这一章你要记住的三件事

1. **先定收益率，反推出价**：总投入上限 = 年租金 ÷ 目标毛收益率（5 万月租 ÷ 15% = 400 万天花板），再拆成"买入价 + 翻新"的跷跷板。
2. **三把尺子**：收益率定上限、路线価土地值定下限、MLIT 成交价 API 做校准；用"指值"把上限价砍成成交价。
3. **诚实做两层账**：账面（毛）确保安全垫，再把空置/管理/税/大修/退出**逐项扣进去**得到保守净收益。买得越便宜，缩水后越扛得住。

第 6 章 · 翻新降本：该修哪，不修哪

翻新（リフォーム）是这门生意最容易"暴雷"的环节——浦田健的"五大特征"里，排第一的就是"翻新砸钱过头"。这一章的核心不是教你怎么修得漂亮，而是教你一种克制的哲学：**用最少的钱，达到"能租出去"这条线。**

◆ 6.1 翻新哲学：必要十分，不是越多越好

持证建筑师"みつ"把这套哲学总结成四个字："必要十分"——够用就好，多一分都是浪费。他的做法值得每个新手抄作业〔来源：hajifudo.com〕：

- **目标先行**："以月租 4.5 万出租为前提"，倒推"达到这个目标需要修到什么程度"，**不为自己住的标准去修。**

- **预算从收益率反推**：翻新花多少，不是"想花多少"，而是第 5 章那个跷跷板——**总投入不破 400 万，翻新就只能在那个余量里动。**
- **明确列出"不做的工程（やらない工事）"**：外壁涂装、整套厨房更换、天花板更换……这些贵又不影响出租的活，直接划掉。

记住这句话：**租客要的是"干净、能正常生活"，不是"精装样板间"。**你每多修一样租客不在乎的东西，都是在亲手压低自己的收益率。

◆ 6.2 分离发注：危险的活外包，表面的活自己干

降本最有效的一招，叫**「分離発注（ぶんりはっちゅう）」

——不把整个工程打包给一家装修公司（那样最贵），而是拆开来**：

- **危险/专业的活 → 请职人（专业工人）**：水电、燃气、防水、结构——这些外行碰了有**安全和法律风险**，老老实实分包给专业人。
- **表面/体力的活 → 自己 DIY**：贴墙纸/地板革、刷漆、清扫、除草、装烟感器——这些**没技术含量但占成本大头**的活，自己干能省一大笔。

看 みつ 第 1 套房 37.7 万翻新费的实际分工，你就懂了：

- **DIY**：厨房/储藏室贴地板革（CF）、部分墙刷灰泥（漆喰）做主题墙、浴室地面补修、水槽打磨清洁、除草清理、各房间装烟感器；
- **外注**：装新空调（含安装）、和室换榻榻米面（畳表替え）。结果：37.7 万搞定，**控制在预算内**。〔来源：hajifudo.com/1st-house/〕

浦田也反复强调同一件事："多少收边糙一点没关系，只要干净，租客就会来。"省钱靠自己动手，干净比完美重要。

◆ 6.3 一个反直觉的省钱招：和室别硬改

新手有个执念：觉得和室"老气"，非要全改成洋室（木地板）。浦田专门点名这是**烧钱又帮倒忙**的典型——前面说过，改一半不改一半（换了地板留着拉门壁橱）反而不伦不类、更难租。

他的建议：**户建出租不必硬改和室，保留和室的味往往更好租**——尤其面向家庭租客，一间能放榻榻米、能当储物/客房的和室，是加分项不是减分项。**省下改造钱，还更受欢迎，何乐不为。**

◆ 6.4 一个更狠的招：让租客自己翻新

浦田分享过一个让他自己都"目からウロコ（恍然大悟）"的打法，特别适合极便宜的房子：

买得足够便宜 → 不翻新，直接以"全区最低租金"挂出去 → 但无条件允许租客自费按自己喜好翻新（DIY 可） → 结果秒租。

逻辑是：有一类租客（尤其喜欢 DIY 的、或预算有限的家庭），就想要一个便宜、能自己折腾的空间。你把翻新的钱省了、把翻新的活也省了，用最低租金换最快满租。浦田说有投资人就靠这一招连买了好几套。

这招不一定适合你，但它点破了一个更大的道理："翻新"不是必选项，"租出去"才是目标。有时候达成目标的最优解，是少做，不是多做。

◆ 6.5 DIY 大家文化：一个可以"抄作业"的宝库

日本有一整个**"DIY 大家（DIY 房东）"**的内容生态，他们把自己捡破房、自己修、自己租的全过程拍成视频。这对你是免费的、可视化的"翻新教科书"：

- ムシヨク不動産："500 日元买的房"的极限 DIY，把"穷到极致也能修"演到底；
- テルズライフ@20代DIY大家：20 多岁的 DIY 房东，连"250 万买的空き家は地狱"这种翻车实录都拍——专看他踩过的坑；
- ひとりてできるマンDIY："50 万的复式房"收益公开，一个人能干的活的边界；
- ヤモリの学校：300 万空き家改造成出租独栋的 before/after。

看他们不是为了学会砌墙，而是为了建立"成本感"——哪些活自己能干、哪些必须请人、一套破房子从"不能住"到"能租"大概要动哪些地方。看十个视频，胜过读十篇攻略。

◆ 6.6 成本基准：一句诚实话

你一定想问："那翻新到底多少钱？给个数。"

我必须诚实：这门生意里，"翻新成本基准"恰恰是公开数据最稀薄、最不可靠的部分。我们核查中，几条流传的具体数字（比如白蚁驱除 30 - 80 万、结构修复合计可达 200 万）没有可靠出处、被否决了。所以我不会给你一个假装精确的数字去误导你。

你能依靠的是这几条**经过验证的、可操作的锚点**：

1. **总量锚**：把翻新控制在**100万以内**，则买入价压到**300万以内**（总投入不破400万）；翻新越省，买入价的余地越大。
2. **案例锚**：みつの37.7万、akimoto的约50万——**地方破房子做到"能租"**，几十万日元量级是**现实的**（前提是分离发注+大量DIY）。
3. **风险锚**：白蚁、地基、漏雨、净化槽改下水道（第4章）是**会击穿预算的无底洞**——所以**真正的成本控制发生在"买之前的尽调"**，不是**"买之后的省钱"**。买进一个有隐性硬伤的房子，再省也省不回来。

一句话：**翻新降本的第一现场，不在工地，在你看房那天弯下腰的那一刻。**

这一章你要记住的三件事

1. 翻新哲学是**"必要十分"**——为**"能租出去"**而修，不为**"自己住"**而修；明确列出**"不做的工程"**（外壁/整厨/天花板）。
2. **分离发注**：危险的水电燃气请职人，表面的贴/刷/扫自己DIY；和室别硬改；极便宜的房甚至可以**"租客自费翻新换秒租"**。
3. **真正的省钱发生在买之前的尽调**——隐性硬伤会击穿任何翻新预算。看DIY大家视频建立**"成本感"**。

第7章 · 钱、税、签证：外国人最容易栽的三道坎

前六章的内容，日本人和外国人通用。但从这一章开始，**外国人/中国人有一套专属的、绕不开的摩擦**。这三道坎——钱（融资）、税、签证——是最容易让中国买家**"账算得很美、落地一身坑"**的地方。

〔郑重声明〕本章是**认知框架**，不是税务/法律/移民建议。税率、政策、个案差异极大，文中数字均标注了来源与可信度；**真要操作，请务必找持牌的税理士、司法书士、行政书士确认**。deep-research 也明确指出：外国人融资与签证的很多细节**未能被充分核实**，所以本章对"未核实"的部分会诚实标注、保守表述。

◆ 7.1 第一道坎：钱（融资的现实）

先说最反预期的一条：对**外国人/非居民**，日本贷款很难，第一套大概率得全现金。

- **非居民、没有日本在留身份的外国人**，绝大多数日本银行不给房贷；少数愿意做的，条件苛刻、利率高、LTV（贷款成数）低。
- **即使有身份**，破旧老房本身也难贷——木造超过 22 年法定耐用年数，银行估值低、贷款期短（呼应浦田"特征五"）。
- **地段还卡一道**：第 2 章核查过的——**国道 16 号"线外"的投资性物件**，本来就难获融资；像オリックス銀行、SMBC 信託銀行（L&F）这类做不动产投资贷的机构，更偏好"线内"。

〔核查标注〕"16 号线外投资物件难融资"³⁻⁰ 高可信；但**针对外国人/中国人的具体贷款产品、利率、LTV、身份门槛**，deep-research 未能核实，请勿把上面任何一句当成承诺，以**银行和专业人士的当下答复为准**。

这对你的策略意味着什么？

1. 把**"全现金买第一套"**当默认——这反而帮你天然避开浦田说的"贷款陷阱"，逼你买在真正便宜的价位。
2. **全现金 = 没有杠杆稀释风险**，所以"买在土地值以下"的安全垫对你**加倍重要**（第 4、5 章）。
3. 若长远想用杠杆放大，**身份（永住、配偶签证、日本法人）和"线内可贷物件"本身就是资产**，要提前规划。

◆ 7.2 第二道坎：税（这是最容易漏算的钱）

把日本不动产的税，按"买入→持有→收租→卖出"四个阶段摊开。**重点在"收租"和"卖出"两段**，因为**外国人有专属的"源泉徴収（预扣代缴）"规则**。

阶段一 · 买入时（一次性）

- **不动产取得税、登录免許税**（登记产权）、**印纸税、司法书士报酬**（办登记）、**仲介手数料**（中介费，售价超 400 万部分通常为“售价×3%+6 万+消费税”的法定上限）。

〔提示〕这些是标准框架与大致规则，**具体金额按物件和当年规定算**，请让司法书士/中介给你逐项报价。

阶段二 · 持有时（每年）

- **固定资产税**（标准税率约为评估额的 1.4%）+ **都市计画税**（上限约 0.3%）。破房子评估额低，这两项通常不大，但**每年都要交**，要算进持有成本。

阶段三 · 收租时 ★外国人专属规则

这是全章最重要、也最常被忽略的一条：

非居民外国房东收到的租金，在特定情况下会被“源泉徴収（预扣代缴）”20.42%。

- **税率 20.42%** = 所得税 20% × 1.021（含 2.1% 復興特別所得税，该附加税延续至 2037 年）。
- **机制**：付租金的一方（租客）在支付时，先扣下 20.42% 替你交给税务署，**次月 10 日前**缴纳，房东实收 79.58%。
- **算例**：月租 22 万日元 → 扣 44,924 → 房东实收 175,076。〔核查标注：3-0 高可信。来源：国税庁 No.2880 / No.2884 / 英文 No.12014 / time-tax。2026 年仍现行。〕

但有一个极其关键的豁免，决定了你到底会不会被扣：

当租客是“为自己或亲族居住而承租的个人”时，不需要源泉徴収。换句话说：**租给一个自住的个人 → 不扣；租给法人（公司），或商业用途 → 按 20.42% 扣。**〔核查标注：3-0 高可信。来源：国税庁 No.2880、所得税法施行令 § 328、PLAZA HOMES 等多个 2025 -

2026 现行信源。注意：有一种"对法人和个人都强制扣缴"的说法，在核查中被否决了——正确理解是"个人自住租客豁免"。]

这对一户建出租是个好消息：你的租客绝大多数是自住的**家庭（个人）**，所以**通常不触发源泉徴収**。但你若把房租给公司当员工宿舍、或做民泊/商用，就要按 20.42% 扣。无论哪种，**作为非居民你都需要做"確定申告"（年度报税）**，并通常要指定一位*******纳税管理人（納税管理人）*******替你在日本处理税务。

阶段四 · 卖出时 ★又一个外国人专属规则

- **譲渡所得税（卖房增值税）**：日本对持有 5 年以内的短期譲渡课重税（合计约 39%），超过 5 年的长期约 20%。这意味着"买了马上翻新转卖"在税上很不划算，这门生意的主线是"长期收租"，不是"快进快出炒房"。
- 从非居民手里买房，买方要预扣 10.21%：

当你（作为非居民）卖房时，**买方有义务按成交价的 10.21% 源泉徴収**，次月 10 日前缴税务署。这是防止非居民卖完房拿钱跑路、不缴增值税的法定反避税机制。（买方豁免：若买方是个人、为自己/亲族居住购入、且价格 ≤1 亿日元，可不扣缴。）〔核查标注：3-0 高可信。来源：国税庁 No.2879、time-tax、多家税理士法人。2026 现行。〕

税务这段的一句话总结：买入有杂税、持有有固都税、收租可能被扣 20.42%（但自住个人租客通常豁免）、卖出短期重税且买方要替你扣 10.21%。每一项都不致命，但全漏算的话，你那"漂亮的账面收益率"会缩水得让你心疼。

◆ 7.3 第三道坎：签证身份（最被误解的一环）

很多中介的话术会把"买房收租"和"拿日本身份"绑在一起卖，尤其爱提**「経営・管理ビザ（经营管理签证）」**。这里必须给你泼一盆冷水：

"买几套房当甩手房东收租"，通常并不足以拿到经营管理签证。经营管理签证要的是**真实、持续经营一项事业**（有事务所、有事业规模、有实质经营活动），而"被动持有出租

物业、坐收租金"常被认定为**投资而非"经营"**，难以满足要件。把"收租"包装成"经营"是有风险的。〔诚实标注〕deep-research **未能核实**外国人签证身份与购房/经营关系的具体认定标准——这是一个**有争议、个案差异极大、且政策在变的领域**。任何关于"买房送签证"的说法，**都请直接找行政书士/移民律师核实，别信中介一面之词。**

务实的结论：把"投资收益"和"身份规划"**分开来想**。这门生意首先是一桩**生意**（赚现金流），不是一条**移民捷径**。如果你确实想通过在日经营拿身份，那需要的是一个**真实运转的事业**（哪怕这个事业是"古民家再生/民泊运营"这类围绕房产的实体经营），而不是几张房产证。

◆ 7.4 强烈建议：组一个"日本地面团队"

外国人做这件事，单打独斗几乎必栽。你需要尽早物色这几类专业人士：

角色	帮你干什么
税理士	报税、源泉徴収、确定申告、纳税管理人、节税结构
司法書士	产权登记、过户
行政書士 / 移民律师	签证身份、事业许可（如民泊）
宅建士 / 靠谱中介	找房、尽调、砍价、合规
本地工务店 / 职人	翻新的分离发注

这一章你要记住的三件事

1. **钱：**外国人第一套大概率全现金；16 号线外更难贷——所以"买在土地值以下"的安全垫对你加倍重要。
2. **税：**收租可能被源泉徴収 20.42%（但租给自住个人通常豁免）；卖出 5 年内短期重税、且买方要替你预扣 10.21%——别漏算。
3. **签证：**"买房收租"通常不等于"拿身份"，经营管理签证要的是真实经营；把投资和移民分开想，所有身份问题找行政書士核实。

第 8 章 · 招租与管理：空房才是真正的敌人

房子买好了、修好了，账面收益率算得很美。但请记住一句话：**账面收益率只在“租出去了”的前提下成立。一套空着的房子，收益率是负的。**这一章讲怎么把“账面”变成“现金流”，以及怎么对抗这门生意最大的结构性敌人——空置。

◆ 8.1 一户建的“阿喀琉斯之踵”：集中空室风险

这是单户型相对公寓楼（一棟アパート）天生的劣势，必须正视：

一户建只有一户。租客在，收入是 100%；租客一退，收入立刻是 0。没有中间状态。长期租不出去，整笔投资可能“破綻（崩盘）”。〔核查标注：2-1 可信。来源：AtHome、musashi、renosy、livable。对比：一棟公寓空一间，还有其他房间的租金兜着。〕

但这枚硬币有另一面，而且这一面常被悲观者忽略：

一户建虽然“单点归零”很可怕，但“退租频率”其实更低。家庭租客平均居住期约 5 年 2 个月，远长于单身租客的约 3 年 3 个月；独栋供给有限、家庭搬家成本高、黏性强。〔核查标注：同源。结论是——一户建的空室风险是“单次严重、但频率低”，不是“经常空”。〕

怎么用好这两面？

- **承认“单点归零”** → 所以**绝不能买在没有租赁需求的地方**（呼应浦田“特征四”、第 2 章选址）。地段的租赁需求，是你对抗集中风险的唯一护城河。
- **善用“频率低”** → 所以一旦租出去，往往能稳很多年。把第一次招租做扎实（选对家庭租客、定对租金），后面就省心。
- **现金缓冲** → 全现金买（没月供）天然抗空置；但仍要备一笔**应对空置 + 退租整修**的现金，别把收益率算到一分不剩。

◆ 8.2 客付け：怎么快速把房子租出去

"招租"在日语里叫**「客付け（きやくづけ）」**，是这门生意的临门一脚。几个被实战反复验证的打法：

- **定价贴近"全区最低"，用速度换确定性。** 破房子的优势就是成本低，所以你有本钱定一个有竞争力的低租金，快速满室。浦田反复强调：**空置一两个月的损失，远大于每月少收几千日元。** 别为了多收一点点而让房子空着。
- **善用管理会社 + AD 广告费。** 在日本，房东常付一笔**"AD（広告料）"给促成租约的中介，激励他们优先推你的房（みつ 案例里就有 3.9 万的 AD）。这是"花小钱、买速度"。
- **招租可以早于翻新完工。** 有实战派（元 FP「セミリタイア女子」）的打法是：**在翻新还没全好时就开始挂出去招募**，甚至用 **ジモティー**（日本的二手/本地信息平台）这类免费渠道找租客——"攻め（进攻型）"的客付け，让房子修好那天就有人住。

◆ 8.3 自主管理 vs 委托管理

房子租出去后，谁来管（收租、报修、处理租客）？两条路：

- **委托管理会社：**省心，但要付约月租 5% 左右的管理费。人在国外的你，初期几乎必然走这条——**你需要一个能信赖的本地管理公司**，这是你"地面团队"的核心一员。
- **自主管理：**省下管理费，但要自己弯腰。有狠人能把它做到极致——实战派**「必殺大家人」自主管理了 16 栋 450 户**〔来源：楽待〕。但对人在国外、第一次做的你，**别一上来就自主管理**，先把钱花在省心上，等熟了再说。

◆ 8.4 退租那一刻：原状回復、滞納、空窗

租客退租（退去）时，是另一笔容易被忘的成本：

- **原状回復：**把房子恢复到可再出租的状态（清扫、修补、可能换些耗材）。这笔钱要预留。
- **滞納（欠租）风险：**用**家賃保証会社**（租金保证公司）兜底，是日本通行做法，能大幅降低欠租和清退的麻烦。
- **空窗期：**退租到再租出去之间的空档，就是 8.1 说的"单点归零"。把它算进你的保守净收益（第 5.6 节）。

◆ 8.5 给房子加"出租力"的几个小招

同样一套破房子，有人租不掉、有人秒租，差别常在这些细节：

- **宠物可（ペット可）**：很多房东禁宠，你**开放宠物**就立刻和一大批找不到房的家庭对上眼——独栋尤其适合养宠的家庭。
- **面向外国租客**：日本不少房东对外国租客有顾虑，你若**愿意接纳**，就多了一个蓝海客群（实战派"ベトナム大家"就专做外国租客）。
- **家具家電付（带基本家具家电）**：小成本提升吸引力，尤其对短期/过渡型租客。
- **保留和室、留好停车位**：呼应第 6 章——这些是家庭租客真正在乎的。

这一章你要记住的三件事

1. 一户建是**"单点归零、但频率低"**——地段的租赁需求是对抗集中空室的唯一护城河；一旦租出，常能稳很多年。
2. 客付け的铁律：**用有竞争力的低租金换快速满室**，付 AD 买速度，空置一两个月比少收几千块亏得多。
3. 初期**委托靠谱管理会社**（约 5%），用家賃保証会社兜底欠租；用"宠物可/接纳外国租客/留停车位"提升出租力。

第 9 章 · 风控与反方：那些翻车的人

如果前面八章让你跃跃欲试，那这一章就是来给你踩刹车的。任何只讲怎么赚、不讲怎么亏的教程，本质上都是在卖你幻觉。这一章，我们认真看看硬币的反面。

◆ 9.1 你看到的成功，是幸存者偏差

打开小红书、YouTube，"我靠日本破房子财务自由"的故事一抓一大把。但请永远记住一件事：

你看到的每一个晒成功的，背后都有一群没晒、亏了、或悄悄退场的。晒成功的人有动机（卖课、卖咨询、卖房源、涨粉），亏钱的人没动机说话。**这就是幸存者偏差**——你以为

看到的是"普遍规律", 其实只是"被展示出来的样本"。

特别警惕这几类信号: 内容的落脚点是"加我微信/进我社群/买我课程"; 只给收益率不给完整成本; 只讲买入翻新不讲后续空置和退出; 用个别极端案例("500 日元买的房!") 暗示普遍可复制。这些不一定是骗子, 但他们展示的, 是被精心剪辑过的现实。

◆ 9.2 中文圈真实的翻车声音

为了平衡那些光鲜的故事, 你必须主动去听唱反调的人。中文圈里有几位专门拆穿"日本收租神话"的创作者, 他们的视频是最好的解毒剂:

- 財偵探阿樂: 直言"第一批闭着眼在日本买房收租的中国房东, 很多已经在坑里了, 只是自己还没意识到"; 专门拆解"回报率 8 - 15% 稳赚不赔"这类话术的真相。
- Ben 桑日本漫談: 拆穿"在日本当包租公稳赚 6%""空屋租金保证、一条龙服务"这类保证收益的陷阱——所谓"保证", 往往藏在你看不懂的合同条款里。
- E&M 猪式會社: 复盘真实苦主案例——买了日本投资房, 租客破产收不到租、3 年卖不出去还要倒贴支出, "破产都不能赶人走"。
- (株)Warm 東京購屋: 从业者角度劝退——"千万不要买大阪的投资出租房产, 民宿更不能碰"。

这些声音不是要否定这门生意, 而是要校正你的预期。它们和前面八章不矛盾: 前面讲的是"做对了能怎样", 这里讲的是"做错了会怎样", 而绝大多数翻车, 恰恰是因为违反了前八章的某一条(买贵了、没尽调、踩了法律坑、漏算了税、买在没需求的地方、用错了贷款结构)。

◆ 9.3 三个最容易低估的风险

风险一: 毛/净的残酷真相。全册子反复强调, 这里最后说一遍并钉死: "账面 15 - 20%"是真的, "净 10%+ 是常态"没有证据。我们的对抗式核查里, 几条声称"平均净 12 - 15%"的说法被 0-3 否决。从毛到净, 要被空置、管理、税、大修、退出层层啃食。任何向你保证"净 10% 以上"的人, 要么没算明白, 要么在卖你东西。

风险二：流动性（卖不掉）。你买的时候是“捡漏”，但同样的逻辑反过来：**你想卖的时候，接盘的人也想捡漏。**破旧、老龄、可能再建筑不可的房子，**出租也许容易，出售可能很难**——尤其在16号“线外”。这门生意的退出，常常不是“卖个好价钱”，而是“持有到回本、把它当长期现金流工具”。买之前就要想清楚：**如果一辈子卖不掉，光靠收租，这笔账划得来吗？**如果划得来，再买。

风险三：远程 + 隔行。你人在中国，房子在日本，语言不通、法规不熟、团队是临时搭的。**信息不对称是你最大的敌人**——你看不到的墙后渗水、你读不懂的合同条款、你不认识的“中介朋友”的利益立场。这也是为什么本册子反复让你：**买在土地值以下（容错）、做扎实尽调（识坑）、组本地团队（补短）。**

◆ 9.4 一份“红线清单”：碰到就走

把前面所有的坑浓缩成一张“见到就撤”的清单。**只要命中其中一条且无法用极低价格对冲，就放掉，下一套。**房源有的是，钱只有这么多。

🚫 红线清单

1. **再建筑不可**，而你买它的价格并没有便宜到“纯当长期收租工具也划算”；
2. **疑似白蚁/地基沉降/严重漏雨**，且卖家不让做“床下点检”；
3. **上下水要大额改造**（净化槽/汲み取り改下水道，长距离可达百万级）却没算进价；
4. **借地権**而你没搞懂地租和续约条款；
5. **地段没有真实租赁需求**（离站极远、周边荒凉、人口持续流出）；
6. **“保证收益/包租稳赚”的销售话术**——尤其是连房源带管理带签证打包卖给你的；
7. **价格便宜得不正常**，而你查不出原因（先怀疑事故物件/告知事项）；
8. **对方催你“今天不定就没了”**——好房子不靠逼单，逼单的多半有问题。

这一章你要记住的三件事

1. 你看到的成功是**幸存者偏差**；主动去听**唱反调的人**（财侦探阿乐、Ben桑、E&M）来校正预期。
2. 最容易低估的三个风险：**毛/净的真相（净10%+无保证）、流动性（破房子难卖）、远程隔行的信息不对称。**

3. 用"买在土地值以下 + 扎实尽调 + 本地团队 + 红线清单"四件套兜底；命中红线且无法用极低价对冲，就放掉。

第 10 章 · 资源地图 + 90 天行动清单

这一章是你的"工具箱总目录"。前面九章建立认知，这一章给你去哪学、用什么工具、按什么节奏开始。建议把它当成可以反复回来查的索引页。

◆ 10.1 日文 YouTube：这门生意的主战场

日语里这门生意的核心黑话是**「ボロ戸建て投資」（破旧一户建投资）和「築古戸建て投資」（老旧一户建投资）。下面是值得长期跟踪的频道，按用途分类：

频道	定位 / 为什么看
樂待 RAKUMACHI	日本最大不动产投资门户的官方频道。空き家再生人案例、房源 room tour、各种利回り实录。入门首选，信息量最大。
ウラケン不動産【浦田健】	本册子第 4、5 章方法论的来源。体系化、讲避坑、讲融资；他做"不動産実務検定"。学心法看他。
テルズライフ@20代 DIY 大家	20 多岁 DIY 房东，地方築古实战，连翻车都拍。学"踩坑"看他。
ムシヨク不動産	"500 日元买的房"极限 DIY。学"省到极致"看他。
ひとりのできるマン DIY	一个人能干的活的边界，收益公开。
ヤモリの学校	空き家改造 before/after，讲解清楚。学"流程"看他。
新時代の不動産投資塾 きむ兄	利回り 20 - 24% 中古戸建实操。

频道	定位 / 为什么看
空き家起業家 相田拓也	空き家ビジネス的"物件選び/実践マニュアル"。
両学長 リベラルアーツ大学	理财科普权威（非专精破房子），打底层财务认知。
不動産Gメン滝島	业内揭秘，看行业的"暗面"。
国際不動産エージェント（鈴木）	"东京房价泡沫止于16号线"系列、16号内侧融资、松戸/柏。学选址、且对外国人友好。

◆ 10.2 怀疑派 / 风控（解毒剂，必看）

频道	立场
田端大学 投資学部	"利回り 15% 的破房子投资可疑得很"，田端硬核吐槽
サーファー薬剤師不動産	"即便 20% 利回り我也不买的房"——看他怎么否决
財偵探阿樂（中文）	"闭眼收租的中国房东很多在坑里"、拆"8-15% 稳赚"话术
Ben 桑日本漫談（中文）	拆"包租 6% 稳赚""租金保证"陷阱
E&M 猪式會社（中/粵）	真实苦主复盘：租客破产、3 年卖不掉、倒贴
(株)Warm 東京購屋（中文）	"别碰大阪投资出租房/民宿"

◆ 10.3 中文创作者（便于你无障碍跟踪）

博主 (YouTube/B站)	看点
名古屋小房東筆記	"230 万买中古一户建"系列、日本不动产税金, 实操派
日本不动产小胥	B 站 + YouTube 高产; 老破小改度假别墅、日式空间利用
日本不动产橙零零	"550 万大阪整栋投资楼收租"生活
吉川星野	大阪户建改造代办 + 经营管理签证 (注意第 7 章的签证提醒)
东京老萧	民宿投资"骗局"揭露
心平他爸 / 那个拿摄影机的人	日本买房全流程、手续费可贷款的细节
匠恒日本住宅研究所 / 東京探房小組 / 小光哥	日式住宅研究、选房注意点
忠泰海外	日本不动产税金科普

◆ 10.4 一手图文 (带真实收支, 最值钱)

信源	为什么珍贵
hajifudo.com (築古戸建て塾 · 一級建築士みつ)	持证建筑师公开完整收支表、roadmap、"不做的工程"清单。本册子多个数字来源。
note.com/akimoto0311 (あきもと)	石川空き家再生 × 旅館業, "150 万买、3.5 年回本"的真实记录, "不卖课只记录"。
楽待コラム (实践大家专栏)	数百位实战房东的专栏。高产者如 ストレージ大家ひら (2,177 篇)、埼玉サラリーマン大家 (2,093 篇)、かつちゃん、パテント大家 ATSUSHI、戸田匠。具名实战派: サーファー母さん (築古戸建翻新、月租 8 万+)、必殺大家人

信源	为什么珍贵
	(自主管理 16 栋 450 户)、ベトナム大家 (外国租客)。 [核查: 3-0 高可信]
健美家コラム	投资专门站的专栏与案例。

◆ 10.5 工具与官方数据

工具	用途
国交省「不動産情報ライブラリ」API (reinfo.lib.mlit.go.jp)	免费官方数据: 成交价 (XIT001, 回溯 2005)、地价、都市计划、防灾、周边设施。**估值/比价的黄金基准。**2024-04 起需申请 key。 [3-0]
空き家バンク (at home 全国版 / 各自治体)	最便宜的房源池, 地方弃房聚合。 [at home 全国版由 MLIT 支持, 3-0]
健美家 / 楽待	投资专门房源站, 直接标利回り。
SUUMO / at home / LIFULL HOME'S	三大综合门户, 建立行情直觉、设"保存搜索+新着通知"。
大島てる	事故物件 (凶宅) 地图, 查"告知事項"必备。

◆ 10.6 关键词黑话表 (搜索必备)

日文 (搜 YouTube/note/楽待/房源站) : ポロ戸建て投資、築古戸建て、空き家再生、戸建て賃貸、DIY大家、高利回り、表面利回り/実質利回り、指値 (砍价)、客付け (招租)、リフォーム、分離発注、再建築不可、接道義務、旧耐震、借地権、浄化槽、告知事項、源泉徴収、確定申告。

中文 (搜小红书/B站) : 日本一户建 投资、日本旧房改造 出租、日本空房子 收租、日本不动产 收益率、日本民泊 一户建、日本 16号国道 房产、日本 破房子 翻新。

◆ 10.7 90 天行动清单

把这门生意"从零到第一次出价"拆成三个月、四个阶段。你**不一定真买**，但走完这套流程，你就从"听说"变成了"懂行"。

第 0 - 30 天 · 建立认知与买盘（不花钱，只动脑）

- 通读本册子两遍，第二遍边读边做笔记。
- 看 10.1 里 3 个频道各 5 个视频（樂待 + 浦田健 + 一个 DIY 大家），再看 10.2 里 2 个怀疑派，正反都听。
- 写下你的**买盘 (Buy-box)**：目标区域（16 号沿线偏内的 2 - 3 个城市）、总预算（买入+翻新 \leq 〇〇万）、目标毛收益率（ $\geq 15\%$ ）、硬条件（房龄/面积/接道/停车）。
- 在 SUUMO/健美家/樂待**建立行情直觉**：把目标区域的房龄、面积、价格、租金"手感"刷出来。

第 31 - 60 天 · 搭流水线与初筛（开始动手，仍不花钱）

- 在各平台设好**保存搜索 + 新着通知**（合规上新雷达）。
- 用第 3.7 节的**房源体检**提示词，给 20 - 30 套真实房源做 AI 初筛，练手感。
- 申请 MLIT「**不動産情報ライブラリ**」API key，学会查目标区域的成交价基准。
- 用第 5 章公式，给 5 套候选**反推出价上限**，并和成交价基准对照。
- 开始物色**地面团队**：联系 1 - 2 家目标区域的中介、了解 1 位税理士的服务。

第 61 - 90 天 · 实地与第一次出价（可能开始花小钱）

- 安排一次**实地看房**（或委托可信的人代看 + 视频连线），一天看 4 - 6 套。
- 每套用第 4 章的"验房师 checklist"过一遍：床下、天井、倾斜、上下水、接道、产权。
- 对最佳的 1 - 2 套，做完整的"毛→净"两层测算（第 5.6 节），把税、空置、管理、退出全扣进去。
- 若有一套**命中买盘、避开所有红线、净收益仍可观**——按"反推出价"给一个**指值**。不被逼单，随时能走。
- 若没有——**完全正常**。继续雷达，好房子是等出来的，不是抢出来的。

这一章你要记住的三件事

1. **正反都听**：日文看楽待/浦田健/DIY 大家学打法，看田端/财侦探阿乐做解毒；中文跟名古屋小房东/小胥；一手数字看 hajifudo/akimoto。
2. **官方数据走正门**：MLIT 免费 API 做比价、空き家バンク捞便宜、大島てる查凶宅、关键词黑话表帮你搜对东西。
3. **90 天从"听说"到"懂行"**：建买盘 → 搭 AI 流水线 → 实地尽调 → 反推出价；走完就值，买不买都赚到了认知。

实战推演 · 跟着走一遍一套房的完整决策

〔说明〕下面是一段**虚构但写实**的推演。房源是编的，但每一步的判断逻辑、数字区间、踩坑点，都来自前十章被验证过的方法。它的价值不在"这套房"，而在"这条决策链"——你可以照着它，把自己看的每一套房都走一遍。

◆ 场景：周二晚上，雷达响了

晚上十点，你设在 SUUMO 的"保存搜索"推来一条新着：

八王子市 · 中古一戸建 · 築 38 年 · 木造 2 階 · 4DK · 土地 110㎡ · 建物 82㎡ · 挂牌 280 万日元 · 駅徒歩 18 分 · 接道：南側約 4m · 備考：要リフォーム、現状渡し、告知事項なし

你没有立刻兴奋，也没有立刻划走。你打开第 3.7 节那个"房源体检"提示词，把日文原文贴进去。

◆ 第一步：AI 体检（30 秒）

AI 吐回一张表，关键几行：

- **预估收益率**：八王子这类区域、整理后的 4DK 独栋，保守月租估 6.5 万左右 → 年租 78 万。若买入 280 万 + 翻新预算 100 万 = 总投入 380 万 → **账面收益率约 20.5%**。✅ 过门槛 (≥15%)。
- **红旗扫描**：接道"南侧约 4m"——接近但需现场确认是否真满足"≥4m 宽、间口 ≥2m" (差一点就是再建筑不可，第 4.5 节)；🟡 上下水方式未写，要追问；旧耐震 (1981 前，築 38 年 ≈1987 年建，**临界，要查具体竣工年**)；告知事項なし ✅。
- **结论**：建议实地，但带着三个必须现场坐实的问号去。

你没被 20.5% 冲昏头。你知道：**这个 20.5% 是"如果一切顺利"的账面数**，三个问号里任何一个，都可能把它推翻。

◆ 第二步：MLIT 比价 (5 分钟)

你用第 3.4 节的 MLIT 成交价 API，查八王子同类 (築 30+、土地 100㎡ 上下、同区) 过去几年的真实成交：**大多落在 200 - 320 万**。结论：**280 万挂牌不算离谱，但也绝不是漏——它在区间中段**。想赚钱，得砍。

◆ 第三步：反推出价 (纸上算)

你用第 5.2 节的公式，倒过来定价：

目标毛收益率 18% (破房子要更厚的垫) → 年租 78 万 ÷ 18% = **总投入上限 433 万**。翻新先按 120 万估 (築 38 年，水回り大概率要动) → **买入价上限 = 433 - 120 = 313 万**。

所以 280 万的挂牌，**理论上甚至在你的上限内**——但你不会按上限出价。你心里的指值目标：**先压到 230 - 250 万再说，看现场**。

◆ 第四步：实地，三个问号见分晓

周末你去了现场。一天看了 5 套，这是第 3 套。弯下腰、抬起头之后：

- **问号一·接道**：拉皮尺量，南侧路实测 3.8m——差 0.2m！你立刻警觉：这可能触发再建筑不可或需要"后退 (セツトバック)"。中介支吾。**这是个红灯**。

- **问号二·上下水**：是净化槽，且离主管道较远——若要改下水道，可能是第 4.4 节那种几十万到上百万的隐性成本。第二个红灯。
- **问号三·床下**：你打着手电看床下，有疑似白蚁蛀痕和潮气。中介不让做正式"床下点检"。第三个红灯。

账面 20.5% 的房子，现场亮了三个红灯。

◆ 第五步：决策——这一套，走

你回到第 9.4 节的红线清单，对照：

- 接道不足 + 拒绝床下点检 + 净化槽要大额改造——命中三条红线。
- 唯一能对冲的只有"价格"。你算：要把这三个风险都算进去，买入价得砍到 180 万以下才划算。你试探性指值 180 万，中介明确拒绝（卖家心理价位 250+）。

于是你做了一个**新手最难、却最赚钱的决定**：放掉。不是因为它一定亏，而是因为**在你能接受的价格上，它的风险对冲不过来**。你对中介说："这个价我做不了，有合适的再叫我。"然后看第 4 套去了。

◆ 第六步：三周后，雷达又响

三周后，柏市推来一条：築 32 年、土地 95 m²、4DK、挂牌 240 万、接道实测后确认 4.2m²✓、已接公共下水道✓、床下干爽无白蚁✓、旧耐震之后（1989 建）✓。

你重走一遍流程：MLIT 比价显示同类成交 200 - 270 万，这套**偏低**；AI 体检无红旗；保守月租估 6 万 → 年租 72 万。你指值 210 万，卖家还价 220 万成交。翻新走"分离发注 + DIY"，水电请职人、表面自己刷，花了 75 万。

总投入 = 220 + 75 + 杂费约 30 = 325 万。招租挂 5.8 万/月（贴近区域有竞争力的价），3 周满租（家庭租客，开放宠物）。

◆ 第七步：诚实地算到手

- **账面（毛）**：年租 69.6 万 ÷ 325 万 = **约 21.4%**。漂亮。
- **扣到净**：固都税约 4 万 + 保险约 2 万 + 委托管理 5%（约 3.5 万）+ 预留空置/维修（按一年留 1 个月空置 + 大修摊销，约 10 万）≈ 年成本 19.5 万。

- 净租金 = $69.6 - 19.5 = 50.1$ 万 \div 325 万 = 约 15.4% 净收益率。
- 再保守扣掉将来退租整修与退出折价的摊销，长期看落在 10% - 13% 区间。

这就是真实的样子：第一套放掉的没亏，第二套买对的，账面 21%、到手 10 - 15%。差别不在运气，在你愿不愿意为了避开三个红灯，放掉一套“账面更漂亮”的房。

这段推演要你记住的一件事会放手，比会出手更重要。这门生意里赚钱的人，不是看了最多房的人，也不是出价最快的人，而是在该走的时候走得最干脆的人。账面收益率是用来筛选的，红线清单是用来保命的——先保命，再谈赚钱。

第 11 章 · 退出与长期持有：这门生意怎么收场

整本册子讲的都是“怎么买、怎么修、怎么租”。但一个成熟的投资者，在买之前就会想清楚怎么收场。这一章补上最后一块拼图：你的钱最终怎么变回钱。

◆ 11.1 三种收场方式

一套房子，最终只有三条出路：

1. 长期持有、永续收租（主线）：回本之后，租金就是近乎纯粹的现金流。这是这门生意最稳、也最被低估的收场——它不需要“卖个好价钱”，只需要“一直有人租”。
2. 卖给下一个投资者：你把一个“已经整理好、已经在稳定出租”的现金流物件，转手给想要省事的投资人。卖点不是房子，是“它在产生的租金”。
3. 卖给自住者，或拆掉卖地：整理得好的独栋，可能吸引想要便宜独栋的自住家庭；实在不行，土地价值兜底（第 1、5 章的“路线俩土地值”），拆成空地卖——前提是它不是“再建筑不可”。

◆ 11.2 流动性的真相：买时捡漏，卖时也被捡漏

第 9 章说过，这里钉死：**你买的时候在捡漏，你卖的时候，接盘的人也想捡漏。**破旧、老龄、可能再建筑不可的房子，**出租也许容易，出售可能很慢、很折价**——尤其在国道 16 号"线外"（线外资产价值难守、融资难，接盘的人也少）。

所以正确的心态是：**别把"卖出赚差价"当成主线剧情。**把每一套房都当成**"哪怕一辈子卖不掉，光靠收租也划算"**来买。如果按这个标准它都划算，你就买；如果它必须**"涨价卖掉才划算"**，那它就是投机，不是这门生意。

◆ 11.3 什么时候该考虑卖

几个常见的"卖出信号"：

- **跨过 5 年税坎：**第 7 章讲过，持有 5 年以内短期让渡重税（约 39%），超过 5 年降到约 20%。**所以即便要卖，也尽量熬过 5 年这条线再卖，税上差一大截。**
- **撞上大修临界点：**屋顶、外壁、配管到了要大修的年限，一笔大钱砸下去之前，重新算一遍"修了继续持有 vs 现在带瑕疵卖出"哪个更划算。
- **区域基本面变了：**人口、产业、再开发让某个区域的租赁需求明显走弱（或走强），是重新评估的时机。
- **你需要回笼现金去做更好的下一套：**资金效率的再配置。

◆ 11.4 卖不掉怎么办：把"退出"变成"更长的持有"

如果到了想卖却卖不掉的境地，别慌，你还有牌：

- **降租保出租率，当永续现金流：**只要它一直租得出去，它就一直在回报你。一套回了本、还在收租的房子，**"卖不掉"其实没那么可怕。**
- **卖给你的租客：**日本有一种**「让渡型赁贷（借りたら買える家）」**的模式（如相模原一带的"マリアージュ赁贷"），让租客边租边攒、最终把房子买下来。**把长期租客转化成买家，是一条优雅的退出。**
- **土地兜底、拆地卖：**只要不是再建筑不可，最坏情况还有土地价值接着——这正是第 1 章"买土地不买房子"的终极意义：**它是你最后的安全网。**

◆ 11.5 长期持有的复利：从一套到一串

这门生意真正的威力，不在第一套赚多少，而在**滚动**。看那些走通的人：

- あきもと：从一套 150 万的空家起步，滚到 6 栋 + 一家旅館業民宿 + 12 室满租公寓（第 5、10 章）。
- みつ（一級建築士）：用"必要十分翻新 + 分离发注"的方法论，一套一套稳定复制。

机制很朴素：第一套回本后的现金流 + 你攒下的本金 → 买第二套 → 两套的现金流 → 买第三套……因为外国人多是全现金、没有月供拖累，这种"用回收的现金滚下一套"的复利，慢，但极稳。它不会让你一夜暴富，但会在五年、十年后，把你和那些"看了很多视频却从没下场"的人，拉开一条肉眼可见的距离。

◆ 11.6 别忘了"持有结构"

当你不只一套时，怎么持有会变成一个值得花钱咨询的问题：

- 个人持有 vs 日本法人持有：法人持有在税务、费用扣除、传承上可能有优势，但有设立和维护成本；到底哪种好，强烈依赖你的套数、收入结构和身份——这是税理士该回答的问题，不是中介。
- 传承与身份：如果这是长期家庭资产，提前规划持有人、继承、跨境税务，省去将来的麻烦。

这一章你要记住的三件事

1. 三种收场：永续收租（主线）、卖给投资者、卖自住者/拆地卖；别把"卖出赚差价"当主线。
2. 按"一辈子卖不掉也划算"的标准买房——破房子流动性差，土地价值是你最后的安全网；要卖尽量熬过 5 年税坎。
3. 这门生意的威力在滚动复利（全现金、用回收现金滚下一套），慢而极稳；多套之后，"持有结构"找税理士规划。

第 12 章 · 新手最常问的 18 个问题 (FAQ)

把读者最常问、也最容易踩坑的问题，用最直白的方式回答一遍。这一章可以单独拎出来反复看——它是前面各章的"快速复习卡"。

Q1. 我一句日语都不会，能做吗？ 能，但有代价。语言不是绝对门槛——AI 帮你翻译房源、合同、邮件已经够用（第 3 章）。但**语言不通会放大信息不对称**：你读不懂合同小字、听不出中介的弦外之音、查不了本地口碑。务实的解法是：**AI 处理日常信息 + 关键环节（合同、产权、税务）必须有懂日语的专业人把关**。别用"反正有 AI"骗自己跳过专业审核。

Q2. 大概多少钱能起步？ 这门生意最迷人的就是门槛低。被多源验证的基准是：**买入 + 翻新总投入压在 300 - 400 万日元（约人民币 15 - 20 万）以内就能玩一套**。但请额外准备：**杂税杂费（取得税、登记、中介费）、一笔空置 + 退租整修的现金缓冲、以及专业服务费**。保守点，准备 25 - 30 万人民币，第一套会从容很多。

Q3. 必须亲自去日本吗？能纯远程吗？ 看房环节强烈建议至少去一次——第 4 章那些"弯腰看床下、测地板倾斜"的活，视频代看很难替代，而看房恰恰是这门生意最值钱的一步。**纯远程不是不行，但你得有一个你 100% 信得过、且利益和你一致的人替你跑现场**。"中介朋友"替你看房，要先想清楚他赚的是哪份钱。

Q4. 我没有日本身份/签证，能买房吗？ 能。日本对外国人购房几乎没有身份限制，非居民也能买。真正的限制不在"能不能买"，而在"能不能贷款"——非居民贷款很难，所以第一套大概率全现金（第 7 章）。

Q5. 买了房能拿日本身份吗？ 通常不能。单纯买房收租是"投资"，不是"经营"，一般不足以拿经营管理签证（第 7.3 节）。任何把"买房"和"送身份"打包卖你的说辞，都请直接找行政书士核实。**把投资和移民分开想**。

Q6. 收益率真能到 10% 吗？ 说人话。说人话：**账面（毛）15 - 20% 是真的，到手（净）10% 以上没保证**。从毛到净要被空置、管理、税、大修、退出层层啃。**买得越便宜，安全垫越厚，被啃完还站在 10% 这条线上的概率越大**。所以别盯着收益率数字，盯着"我买得够不够便宜"。

Q7. 一个人能做吗，还是必须组团队？ 找房、筛选、看房、决策，一个人 + AI 完全能扛。但有几个环节**必须借专业人的手**：产权登记（司法书士）、税务（税理士）、翻新的水电（职人）、日常管理（管理会社）。所以准确说法是：**决策一个人做，执行要一个"地面团队"**，而这个团队是按次付费的，不需要养人。

Q8. 民泊（短租 Airbnb）是不是比长租更赚？ 账面上常常更高，但坑也更深：民泊有许可门槛（住宅宿泊事业法、营业天数上限）、运营更重（清洁、换客、差评）、政策多变、且第 7 章说的源泉徴収/经营认定都更复杂。多位中文创作者（如 Warm、东京老萧）专门劝退民泊。**新手先做长租打底，民泊是进阶选项，不是起点**。

Q9. 为什么不直接买公寓楼（一棟アパート/マンション）？公寓楼能分散空室风险（空一间还有别间兜底），但单价高得多、要贷款、对外国人门槛更高。一户建的价值正在于：便宜到能全现金、能用土地兜底、家庭租客黏性高。两者不是谁更好，而是一户建是外国人最容易低成本上手的起点。

Q10. 现在入场是不是太晚了？不晚，但也别幻想"遍地黄金"。空き家是一个长期、结构性增加的现象（人口减少、房子折旧），原料会一直有。竞争确实在变激烈（浦田说老手也在进场、局部"激战"），但激烈的是热门地段的好房子，冷门的漏永远有。这门生意比的不是"早不早"，是"你会不会算账、扛不扛得住坑"。

Q11. AI 真能帮我扒房源，还是噱头？真能，但要理解它的角色：AI 不是帮你突破网站反爬去"偷"数据，而是帮你处理你合法拿到的信息——翻译、抽字段、按你的标准打分、识别红旗、生成短名单（第 3 章）。它是个不知疲倦、不怕日语的初筛助理。决定还是你做，但它能把从 95% 的噪音里解放出来。

Q12. 最容易让新手亏钱的一件事是什么？买贵了。几乎所有翻车，根子都在"没买在土地值以下、没留够安全垫"。第二容易亏的是漏算成本（净化槽、白蚁、税、空置）。这两件事都发生在买之前——所以这门生意的胜负，80% 在你签字那一刻就已经决定了。

Q13. 翻新我不会动手，全包给装修公司行不行？行，但收益率会差一截。全包最贵、最省事；DIY 最省钱、最累。第 6 章的"分离发注"是中间路线：危险的水电请人，表面的活自己干。如果你完全不动手、全包出去，那就在测算时把翻新预算调高，并更严格地压低买入价来补偿。关键是别让账算不过来。

Q14. 怎么找到靠谱的中介/管理公司，不被坑？没有一招鲜，但有几个原则：① 别只用卖你房的那家中介当你的唯一信息源（利益不一致）；② 管理公司看口碑、看它管的房子实际出租率，别只看话术；③ 一切"保证收益/包租稳赚"先打问号（第 9 章）；④ 多接触几家横向对比。你的信息越多元，越难被单一一方牵着走。

Q15. 地震、台风、人口减少，房子会不会直接归零？风险真实存在，但可管理：地震 → 避开旧耐震（1981 前）或把抗震补强算进成本，买保险；人口减少 → 这正是第 2 章选址的意义，国道 16 号沿线是有持续居住需求的睡城，不是人口流失的乡村；台风/灾害 → 用 MLIT 官方 API 查洪水/滑坡/液化风险（第 3.4 节）再决定。归零的，往往是那些买在没需求地方、又没做尽调的房子。

Q16. 汇率波动要不要考虑？要。你用人民币换日元投入、用日元收租，人民币/日元汇率会影响你换算回人民币的真实收益。但对一个"长期收租"的现金流生意，汇率更多是择时（换汇时机）问题，不改变生意本身的逻辑。别让汇率焦虑盖过"买得便不便宜"这个主要矛盾。

Q17. 如果我只想学、不一定真做，这套知识有什么用？用处很大。第一，反诈——以后任何人跟你聊"日本收租稳赚"，你一眼能看出是真本事还是卖课。第二，认知迁移——"买现金流不买升值、用底层资产兜底、把所有成本算进出价、对抗幸存者偏差"这套思维，适用于几乎所有投资和生意。第三，谈资与判断力——你能在朋友冲动下场前，帮他多问几个救命的问题。

Q18. 我该从今天起做的第一件事是什么？打开 YouTube/B站，正反各看一个：乐待或浦田健（学打法）+ 财侦探阿乐或 Ben 桑（听风险）。然后翻回第 10.7 节，写下你的"买盘"。不用花一分钱，但你会立刻从"听说有这么个事"，变成"我开始懂这门生意了"。认知是这门生意唯一不会贬值的资产。

这一章你要记住的三件事

1. 门槛低（15 - 20 万人民币起）、外国人能买、AI 能帮你筛——但**语言、贷款、签证**各有专属摩擦，关键环节必须有专业人把关。
2. **80% 的胜负在签字前**：买贵了和漏算成本是新手两大死因，都发生在"买之前"。
3. **认知是不会贬值的资产**：哪怕你最后不下场，这套"买现金流、算全成本、防幸存者偏差"的思维，到哪都值钱。

附录 A · 日中术语对照表

日语	读法/罗马音	中文 / 含义
一戸建て	いっこだて	独栋住宅、一户建
空き家	あきや	空房、弃房
ボロ戸建て	ぼろこだて	破旧独栋（投资黑话）
築古	ちくふる	房龄老旧

日语	读法/罗马音	中文 / 含义
リフォーム	—	翻新、装修
利回り	りまわり	收益率
表面利回り / 実質利回り	—	毛收益率 / 净收益率
指値	さしね	砍价报价（低于挂牌价的出价）
客付け	きゃくづけ	招租、找租客
分離発注	ぶんりはっちゅう	拆分工程分别发包
再建築不可	さいけんちくふか	不可重建（拆了不能盖）
接道義務	せつどうぎむ	接道义务（临 ≥4m 路 ≥2m）
旧耐震	きゅうたいしん	旧抗震标准（1981 前）
借地権	しゃくちけん	借地权（地是租的）
浄化槽	じょうかそう	独立污水处理槽
汲み取り	くみとり	旱厕/抽取式排污
告知事項 / 事故物件	こくちじこう / じこぶ つけん	心理瑕疵 / 凶宅
源泉徴収	げんせんちょうしゅう	预扣代缴（税）
確定申告	かくていしんこく	年度报税
路線価	ろせんか	路线价（官方地价基准，约市场价 80%）
固定資産税	こていしさんぜい	固定资产税
譲渡所得税	じょうとしよとくぜい	转让所得税（卖房增值税）

日语	读法/罗马音	中文 / 含义
宅建士	たっけんし	宅地建物取引士（持牌房产中介）
司法書士 / 行政書士 / 税理士	—	登记代书 / 行政代书 / 税务师

附录 B · 信源与可信度（透明度声明）

本册子的事实，来自两路独立研究的交叉：① 一个 105 个 AI agent 的深度研究 workflow（多路网络检索 → 抓取 23 个信源 → 提取 101 条主张 → 对每条做 3 票对抗式核查），② 跨平台（YouTube/B站/Exa/note）的博主与一手信源采集。下面把“可信度分层”透明地交给你。

✅ 高可信（3-0 通过核查，可放心引用）

- 国道 16 号是东京圈资产/融资分界线（线内 vs 线外）；沿线 8 城（来源：日刊ゲンダイ引长谷川高、日経 xTREND、维基、MLIT）。
- 非居民收租源泉徴収 20.42%，且**"自住个人租客"豁免**；卖房买方预扣 10.21%（来源：国税庁 No.2879/2880/2884）。
- 再建築不可の机制 = 接道义务（ $\geq 4m$ 路、 $\geq 2m$ 间口，建築基準法第 43 条，1950）。
- MLIT「不動産情報ライブラリ」免费 API、XIT001 成交价回溯 2005；at home 全国版空き家バンク由 MLIT 支持；楽待实践大家专栏（具名、篇数）。

🟡 中等可信（2-1，方向对、数字需谨慎）

- 地方破旧独栋毛利回り 15 - 20% "有可能"；"60万 ÷ 15% = 400万"总投入上限公式。
- 单户集中空室风险（但退租频率更低）。
- 浄化槽改下水道有高额事例（基线 20 - 30 万，最坏 180 万为长距离离群值）。

🔴 已被核查否决（请勿引用这些具体说法）

- "破房子改造平均净收益 12 - 15%、最佳 20%+"——0-3 否决（这是本册子坚持"净 10%+ 无保证"的直接原因）。
- "白蚁驱除 30 - 80 万、合计达 150 - 250 万"等具体维修基准——0-3 否决（故本册子不给假精确数字）。
- "东京 23 区约 5% 不可重建 / 全国约 24 万户"——0-3 否决。
- "非居民收租对法人和个人都强制扣缴"——否决（正确：自住个人豁免）。
- 某些"戸建利回り 5 - 8%" "降本靠プロパンガス设备贷与"等细节——证据不足/被否决。

🔍 已知的覆盖缺口（本册子据实说明，未来可补）

- 从"毛"到"净"的完整桥接（确切净收益区间）——核心问题，但公开证据最弱。
- 外国人具体贷款产品/利率/LTV、签证认定细节——未被充分核实，文中均做了保守标注。
- AI/脚本抓取的合规与技术细节——仅确认数据源与官方 API 存在，具体实现未核实。

调研截止：2026 年 6 月。 税率、政策、房价会变；涉及决策请以最新信息 + 持牌专业人士意见为准。

附录 C · 一页纸「投资体检表」模板

把它打印出来，或存成手机备忘。看每一套房，都过一遍这张表；任何一格填不出来或亮红灯，就停下来。

【物件基础】

物件名/地址：_____ 挂牌价：_____ 万日元

土地面积：_____ 坪 / _____ m² 建物面积：_____ m²

建筑年份：_____ 年（房龄_____ 年） 构造：木造/其他

户型：_____ 停车：_____ 辆（轻/普通）

【选址】

城市/区/最近站：_____ 步行/巴士：__分钟

在国道16号"线内"还是"线外"? _____

周边租赁需求 (便利店/超市/学校/通勤)：强/中/弱

【收益测算】

当地同类保守月租估计：_____万 → 年租_____万

我的翻新预算：_____万 买入价上限=年租÷15%-翻新=_____万

我的指值 (砍价目标)：_____万

毛收益率 (表面)：_____%

扣空置/管理/税/大修/退出后 我的保守净收益：_____%

【红旗扫描 (是/否/信息不足)】

再建筑不可 接道<4m或间口<2m 旧耐震 (1981前)

白蚁/地基/漏雨迹象 净化槽/汲み取り需大额改造

借地権 长屋/连栋 告知事項/事故物件 嫌恶设施邻近

【钱税签证】

资金方式：全现金/贷款_____ 税理士/团队是否到位：是/否

收租是否触发源泉徴収 (租客是否自住个人)：否/是

若涉签证：是否已找行政书士核实：是/否

【结论】 (三选一)

建议实地/出价 信息不足待补 直接淘汰

最关键的一条理由：_____

◆ 写在最后

这本小册子，从你朋友在国道16号边收破房子的画面开始，到现在这张你可以拿去看房的体检表结束。

它教你的不是"一夜暴富"，恰恰相反——它教你的是一种**弯腰干活、把每个坑都算进价格、用土地兜底、靠现金流慢慢回本的笨功夫**。这门生意真正的壁垒，从来不是某个秘密网站或某个魔法AI，而是**比别人多想一层的耐心**：买之前多查一次产权，看房时多弯一次腰，算账时多扣一项成本，被逼单时多走一步。

日本有的是没人要的破房子，它们会一直在那里。**不缺机会，缺的是看懂机会、又扛得住坑的人。**

现在，你比 99% 跃跃欲试的人，都更接近后者了。

祝你捡到好漏。

—— 完 ——

漏

《捡漏日本》· 日本旧房改造出租系统读本

两路独立研究交叉核查 · 调研截止 2026 年 6 月 · 决策请咨询持牌税理士/行政书士/司法书士