

# 日本分售公寓的基本知识

## 【何为专有面积】

分售公寓等建筑物中，各个**单元所有者**单独拥有的部分叫做“**专有部分**”。这个专有部分的地板面积就是“**专有面积**”。

因此，专有面积是指“单元所有者单独拥有的专有部分的地板面积”。更具体是指各住户的内部空间的地板面积。分售公寓的销售广告一般会有这样的说明：“专有面积 60 平方米(m<sup>2</sup>)，其他阳台面积 5 平方米(m<sup>2</sup>)，门前入口处面积 2 平方米(m<sup>2</sup>)”。阳台面积不在专有面积范围内，表面上看它好像附属于各个住户，但法律上被列为“**共用部分**”。

## 【专有面积的确定方法】

在参观公寓样板房时，会看到“洋室 6 叠”等面积表示，与公寓销售相关的传单、宣传册等宣传广告一般都会注明建筑确认面积为“**墙心面积**”。住房专有面积、阳台面积及各房间的叠数也会同样被标注为“**墙心面积**”。所谓“**墙心面积**”就是指，在平面图上看，由墙壁的中心线包围起来的面积。因为是以墙壁的中心线作为标准，所以表示面积中包含了一半墙截面和房中柱子的面积。住户房间的叠数表示方法是根据日本的传统文化，以和室的叠为基准的。规定是“一叠相当于 1.62 平方米(m<sup>2</sup>)以上”（※有关不动产表示说明的公正买卖规定的实施规则）。

## 【何为“区分所有建筑物”（专有部分和共有部分）】

日本的分售公寓，是把一个建筑物划分为复数个单元出售。被划分部分的所有权叫做“区分所有权”，拥有该权利的人叫做“区分所有者”，其拥有部分叫做“专有部分”，“专有部分”以外的叫做“共有部分”。对于公寓而言，原则上把墙壁、窗、门所围成的内侧

## 【被区分所有的建筑物和土地的关系】

建筑物被划分后，各部分的所有权叫做“区分所有权”。相对应的，该部分土地的权利是“土地使用权”。当建造公寓的土地为各所有者共有时，土地使用权表示为全部土地的几分之几。区分所有权和土地使用权必为一体，不可能出现其他形式。

## 【何为公寓管理组合】

区分所有法规定，区分所有者全体组成委员会对公寓进行管理。公寓则一般称之为公寓管理组合（以下简称为管理组合）。管理组合运营公寓，对于公寓共有部分的管理及修缮等，召开会议制定规定等。

## 【公寓（集体住宅）生活原则】

公寓是顾客们各自购买的重要财产，但它与单门独户的小洋房又不尽相同。公寓建造在同一片土地上，堪称一座大住宅。各种各样的住户在此聚居，甚至可以说，是在与“其他同居人”共同生活着。但是公寓毕竟是公寓，是由住户们各自购买入住的。各个生活单位是独立的分开的个体，因此也就存在隐私问题。所以，作为公寓式住宅，住户们必须遵守一定的生活规则。

如果恣意放任各个住户的话，肯定会因为各自想法和认识上的差异而造成生活原则迥异，进而妨碍住户的相互自由。

因此，为了“共同生活”着的住户们能够轻松愉快的生活，管理规则等生活原则就出现了。住户们通过遵守这些细小的规定，如“乐器音响的音量”“停放自行车的方法”“扔垃圾的方法”等，避免了住户间产生的纠纷。如果是放任公寓住户们各自为政的话，肯定就不会培育出这样和谐美好的人文环境了。

因此，公寓一般会将个人常识范围内的礼节规则化书面化。

## 【公寓购买资金及其支付】

1. 购买公寓的第一步，首先要针对自己的资金和住宅贷款的贷款资金，建立一个资金计划。请务必注意：在日本除了购入预算（销售价格）之外，还会出现一些其他费用（价格的4~6%）的支出。如果想确认大概的消费水准可以到所销售物业的样板房确认概算金额。还有关于缔结合同前各项费用的支付，在此也将为您一一说明。
2. 根据购入价格决定首付金额和贷款金额。首付金额多的话，可以提高预算，减轻购入后的贷款负担。但是，为了以防万一，还是留一部分储蓄在手头上比较放心。
3. 偿还贷款是一个长期性的计划。原则上不要勉强，在可承受范围内设计还贷计划。首先，购入后，除了每月偿还贷款，还要准备好管理费、修缮公积金、停车场费等必须每月支付的费用。这是为了顾客舒适的生活，以及长期保持公寓的资产价值所必须的。

4. 除了购入预算金额，还会产生固定资产税和城市规划税。考虑到上述支出，我们建议您制定能比较轻松还贷的预算金额。

### 【关于申请和买卖合同手续】

在日本如果决定购买公寓的话，首先要进行申请并签订合同。此时，需要花费申请**押金**和合同**手付金**。关于金额，根据公寓卖主及物业价格而定。一般而言，申请**押金**及合同**手付金**的总金额为物业价格的10%~20%。

但是，因为物件不同，规定也不同，一般还是和各物业的负责人商议一下比较好。

### 【住宅贷款的申请手续】

需要住宅贷款时，必须办理申请贷款的相关手续。贷款期限根据借入种类而有所差异，请与购入物业的销售负责人确认。另外，在申请时除了申请书以外，还需要准备收入所得证明、住民票、印章证明等必要的书面资料。然后就等是否批准贷款的结果出来。如果否决的话，则无法获得贷款。最近越来越多的金融机构会在合同签订前进行事前审查，所以一般而言，都在期望购房时就应该提交必要的书面文件，事前判断是否可以贷款。

### 【金钱消费借贷手续】

住宅贷款的客户，必须签订相关合同。通过审查获得贷款批准的客户，可在该金融机构的窗口办理相关手续。此时，和申请贷款时一样，需要准备住民票，印章证明等必要文件。如有收入合算、资产共有者、连带保证人等相关人员必须要一起办理相关手续。

## 【入住说明会】

合同成立后，直到交房（交房前的1~2个月中）这个阶段，开始办理具体的交房手续。为了说明签约物业的详细内容以及交房的程序，会举行入住说明会。此时，可以了解以后的手续流程以及搬家等的详细情况。

## 【交房】

入住说明会结束以后，进入到最后的交房阶段。此时，客户名下的房屋登记也应该完成了。搬家可以在交房当天或者客户方便的任何日期，但有必要与销售负责人事先确认。

## 【入住时的手续】

入住以后，水电煤气、电话等暂时均无法使用。请联络物业人员，办理相关开通手续。

## 【家居用品销售会】

销售会以公寓购买者为对象，销售家具、窗帘等新居必须的用品。为了满足客户需求，应对客户咨询，方便客户更好的选择新居的各种家居用品，销售会现场会有了解家居用品和家居设备的专业人士在场。各个物业区的销售会日期会有所不同，详细情况请与销售负责人确认。

## 【样板房参观】

在日本，房地产商会在销售实体公寓前，绝大多数会事先准备好样板房，向有购买意向的客户开放展示。虽然不会展示全部户型，但是销售人员会展示相关的模型和图纸，为您详细解说，当然也可以参观后期竣工的

实体公寓。但是，受欢迎的物业大多在样板房阶段就已经被订购一空了。所以，如果遇上喜欢的物业，推荐

您先参观样板房。想要更加详细的了解物业的，可以更进一步跟销售人员了解一下其他的情况。

样板房参观一般接受网上预约，预约越早，参观的时间就越充裕。

### **【参观注意事项】**

因为仅仅是参观样板房以及看房子的宣传册，不能确认的问题还会有很多。建议您向该物业的销售人确认以

下问题：

1. 关于地理位置的确认，如周边有哪些具体的设施规划等等。
2. 关于规模、构造、入住时间、管理模式等物业概要的详细内容。
3. 通过样板房不能确认的共用部分（包括停车场等其他公用设施）。
4. 购买住户的确认，价格、物业管理费等住户情报的确认。