

Acheter une **AKIYA**

15 MODÈLES PRÊTS À L'EMPLOI

Le guide complet pour les francophones —
De la découverte à l'installation

Modèles de Documents Achat Akiya au Japon

Emails, contrats, checklists et formulaires
bilingues français-japonais

Édition 2026

akiya-japon.fr

SOLD
売約済

akiya-japon.fr

Table des matières

Partie 1 — Communication

Modele 1 — Email de premier contact avec un agent immobilier	4
Modele 2 — Demande de visite d'un bien	7
Modele 3 — Lettre de presentation aux voisins	11

Partie 2 — Offre & Négociation

Modele 4 -- Lettre d'intention d'achat (買付証明書)	16
Modele 5 -- Contre-offre et negociation de prix	20

Partie 3 — Documents Juridiques

Modele 6 -- Procuration pour achat a distance (委任状)	25
Modele 7 -- Declaration sous serment / Affidavit (宣誓供述書)	29
Modele 8 -- Designation d'un representant fiscal (納税管理人届出書)	33

Partie 4 — Inspection & Évaluation

Modele 9 --- Checklist d'inspection pre-achat d'une akiya	39
Modele 10 --- Grille comparative de biens akiya	46
Modele 11 --- Rapport de visite d'une akiya	52

Partie 5 — Rénovation & Finances

Modele 12 --- Demande de devis renovation (見積依頼書)	60
Modele 13 --- Contrat de renovation type (リフォーム工事請負契約書)	68
Modele 14 --- Budget previsionnel complet	75
Modele 15 --- Guide de declaration IFI pour bien immobilier au...	83

PARTIE 1

Communication

Emails et lettres pour vos premiers
contacts au Japon

Modele 1 — Email de premier contact avec un agent immobilier

Objectif

Ce modele vous permet de contacter un agent immobilier japonais (不動産業者 - fudousan gyousha) pour exprimer votre interet envers un bien akiya. Le ton est formel et respectueux, conforme aux usages professionnels japonais. Adaptez les champs entre crochets a votre situation.

Template en francais

Objet : Demande de renseignements concernant le bien [reference du bien / adresse]

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter au sujet du bien immobilier reference [XXX-XXXX], situe a [ville, prefecture], que j'ai decouvert sur [nom du site / portail].

Je suis un acheteur francais residant actuellement a [ville, pays]. Je m'interesse serieusement a l'acquisition de ce bien et souhaiterais obtenir des informations complementaires, notamment :

- L'etat general de la propriete (structure, toiture, fondations)
- Le montant des charges et taxes locales (固定資産税)
- La possibilite de visiter le bien prochainement
- Les conditions de vente et le calendrier envisage

Je prevois un **achat comptant** (paiement integral en une fois) et suis pret a engager les demarches rapidement. Par ailleurs, je suis tout a fait ouvert a une **transaction en double mandat** (両手取引) si cela facilite le processus.

Je vous remercie par avance pour votre retour et reste a votre disposition pour tout renseignement complementaire.

Cordialement, [Votre nom complet] [Email / Telephone]

Template en japonais

件名 (kenmei) : [物件番号 / 所在地] に関するお問い合わせ

拝啓 (haikai)

突然のご連絡失礼いたします。(totsuzen no go-renraku shitsurei itashimasu.)

[サイト名] にて掲載されております物件番号 [XXX-XXXX]、[都道府県、市町村] 所在の物件について、お問い合わせ申し上げます。(saito-meiji nite keisai sarete orimasu bukken bangou [XXX-XXXX], [todoufu-ken, shichouson] shozai no bukken ni tsuite, otoiawase moushiagemasu.)

私はフランス在住のフランス人で、[名前] と申します。(watashi wa furansu zaijuu no furansu-jin de, [namae] to moushimasu.)

本物件の購入を真剣に検討しており、以下の点についてご教示いただけますと幸いです。(hon bukken no kounyuu wo shinken ni kentou shite ori, ika no ten ni tsuite go-kyouji itadakemasu to saiwai desu.)

- 建物の現状 (構造、屋根、基礎の状態) (tatemono no genjou - kouzou, yane, kiso no joutai)
- 固定資産税および諸費用の概算 (kotei shisan-zei oyobi shohi-you no gaisan)
- 内見の可否とご都合 (naiken no kahi to go-tsugou)
- 売却条件とスケジュール (baikyaku jouken to sukejuuru)

なお、**現金一括払い** (げんきんいっかつばらい) での購入を予定しております。また、**両手取引** (りょうてとりひき) にも対応可能でございます。(nao, genkin ikkatsu barai de no kounyuu wo yotei shite orimasu. mata, ryoute torihiki ni mo taiou kanou de gozaimasu.)

ご多忙のところ恐れ入りますが、ご返信いただけますと幸いです。(go-tabou no tokoro osore irimasu ga, go-henshin itadakemasu to saiwai desu.)

敬具 (keigu) [名前 - namae] [メールアドレス / 電話番号]

Variante courte — Formulaire en ligne

Pour les formulaires de contact limites en caracteres, utilisez cette version condensee :

はじめまして。フランス人の [名前] と申します。物件番号 [XXX] に興味があり、詳細を伺いたくご連絡いたしました。現金一括払いでの購入を希望しております。内見は可能でしょうか。ご返信お待ちしております。

(Hajimemashite. Furansu-jin no [namae] to moushimasu. Bukken bangou [XXX] ni kyoumi ga ari, shousai wo ukagaitaku go-renraku itashimashita. Genkin ikkatsu barai de no kounyuu wo kibou shite orimasu. Naiken wa kanou deshou ka. Go-henshin omachi shite orimasu.)

Conseils pratiques

Pourquoi mentionner le paiement cash (現金一括払い)

- Au Japon, les acheteurs étrangers ont rarement accès au crédit immobilier. Mentionner un achat comptant rassure immédiatement l'agent sur votre capacité financière.
- Cela accélère considérablement le processus de vente.

Pourquoi proposer la double commission (両手取引)

- En proposant que l'agent représente les deux parties (acheteur et vendeur), vous doublez sa commission potentielle, ce qui le motive à traiter votre dossier en priorité.
- C'est une pratique légale et courante au Japon.

Niveau de formalité

- Utilisez toujours 拝啓 (haikai) en ouverture et 敬具 (keigu) en clôture pour un email formel.
- Évitez le tutoiement (formes en ~だ / ~だよ) : restez en registre poli ~です / ~ます.
- Le suffixe 様 (sama) après le nom de l'agent est obligatoire.

Erreurs fréquentes à éviter

1. **Ne pas se présenter** — Toujours commencer par qui vous êtes et d'où vous venez.
2. **Etre trop direct sur le prix** — Ne négociez jamais dès le premier email.
3. **Oublier les formules de politesse** — Les formules d'ouverture et de clôture sont essentielles.
4. **Envoyer un email trop long** — Les agents japonais apprécient la concision et la clarté.
5. **Utiliser Google Translate sans relecture** — Les erreurs de traduction nuisent à votre crédibilité.

Modele 2 — Demande de visite d'un bien

Objectif

Ce modele vous permet de demander une visite (内見 - naiken) d'un bien akiya aupres d'un agent immobilier japonais. La proposition de trois creneaux horaires est une convention japonaise qui facilite la coordination et montre votre serieux.

Template en francais

Objet : Demande de visite — Bien [reference / adresse]

Madame, Monsieur,

Suite a notre echange concernant le bien [reference], je souhaiterais organiser une visite sur place dans les meilleurs delais.

Voici mes disponibilites par ordre de preference :

- **Premier choix** : [jour, date] a [heure]
- **Deuxieme choix** : [jour, date] a [heure]
- **Troisieme choix** : [jour, date] a [heure]

Si aucun de ces creneaux ne vous convient, je reste flexible et m'adapterai volontiers a votre planning.

Lors de la visite, j'aimerais egalement pouvoir verifier les points suivants : - Etat de la toiture et des murs exterieurs - Fonctionnement des installations (eau, electricite, gaz) - Etat des fondations et signes eventuels d'humidite - Acces routier et stationnement - Relation avec le voisinage et regles de la communaute locale

Serait-il possible d'etre accompagne d'un interprete lors de la visite ?

Je vous remercie et reste a votre disposition.

Cordialement, [Votre nom] [Email / Telephone]

Template en japonais

件名 (kenmei) : 内見のお願い — 物件 [番号 / 所在地]

[不動産会社名] 御中 ([fudousan kaisha-me] onchuu) [担当者名] 様 ([tantousha-me] sama)

お世話になっております。[名前] でございます。 (osewa ni natte orimasu. [namae] de gozaimasu.)

先日お問い合わせいたしました物件 [番号] につきまして、内見をお願いしたくご連絡いたしました。(senjitsu otoiawase itashimashita bukken [bangou] ni tsukimashite, naiken wo onegai shitaku go-renraku itashimashita.)

下記の日程でご都合はいかがでしょうか。 (kaki no nittei de go-tsugou wa ikaga deshou ka.)

- **第一希望** (dai-ichi kibou) : [曜日] [日付] [時間]
- **第二希望** (dai-ni kibou) : [曜日] [日付] [時間]
- **第三希望** (dai-san kibou) : [曜日] [日付] [時間]

上記の日程が難しい場合は、他の日程にも調整可能です。 (jouki no nittei ga muzukashii baai wa, hoka no nittei ni mo chousei kanou desu.)

内見の際、以下の点を確認させていただきたく存じます。 (naiken no sai, ika no ten wo kakunin sasete itadakitaku zonzimasu.)

- 屋根および外壁の状態 (yane oyobi gaiheki no joutai)
- 水道・電気・ガスの使用状況 (suidou, denki, gasu no shiyou joukyou)
- 基礎の状態と湿気の有無 (kiso no joutai to shikke no umu)
- 車でのアクセスと駐車スペース (kuruma de no akusesu to chuusha supeesu)
- 近隣の方々との関係や自治会の規則 (kinrin no katagata to no kankei ya jichikai no kisoku)

また、通訳の同行は可能でしょうか。 (mata, tsuuyaku no doukou wa kanou deshou ka.)

お忙しいところ恐縮ですが、ご確認のほどよろしく願いいたします。 (oisogashii tokoro kyoushuku desu ga, go-kakunin no hodo yoroshiku onegai itashimasu.)

[名前] (namae) [メールアドレス / 電話番号]

Questions essentielles a poser pendant la visite

Structure et etat du batiment

- この建物の築年数は何年ですか？ (kono tatemono no chiku-nensuu wa nan-nen desu ka?) — Quel est l'âge de la construction ?
- 雨漏りはありますか？ (amamori wa arimasu ka?) — Y a-t-il des fuites d'eau par le toit ?
- シロアリの被害はありますか？ (shiroari no higai wa arimasu ka?) — Y a-t-il des degats causes par les termites ?
- 耐震基準を満たしていますか？ (taishin kijun wo mitashite imasu ka?) — Le bien repond-il aux normes antisismiques ?

Installations et raccordements

- 水道は使えますか？ (suidou wa tsukaemasu ka?) — L'eau courante fonctionne-t-elle ?
- 浄化槽ですか、下水道ですか？ (joukasou desu ka, gesuidou desu ka?) — S'agit-il d'une fosse septique ou du tout-a-l'egout ?
- インターネットは利用可能ですか？ (intanetto wa riyou kanou desu ka?) — L'accès internet est-il disponible ?

Environnement et voisinage

- 近くにスーパーや病院はありますか？ (chikaku ni suupaa ya byouin wa arimasu ka?) — Y a-t-il un supermarche ou un hopital a proximite ?
- 自治会への加入は必要ですか？ (jichikai e no kanyuu wa hitsuyou desu ka?) — L'adhesion a l'association de quartier est-elle obligatoire ?
- 最寄り駅までどのくらいかかりますか？ (moyori-eki made dono kurai kakarimasu ka?) — Combien de temps faut-il pour rejoindre la gare la plus proche ?

Variante — Demande de visite virtuelle (video)

Si vous ne pouvez pas vous rendre sur place, demandez une visite a distance :

現地に伺うことが難しいため、ビデオ通話での内見は可能でしょうか。(genchi ni ukagau koto ga muzukashii tame, bideo tsuuwa de no naiken wa kanou deshou ka.)

Zoom、LINE、またはGoogle Meetでの対応が可能です。(Zoom, LINE, mata wa Google Meet de no taiou ga kanou desu.)

以下の点を映していただけると助かります：(ika no ten wo utsushite itadakemasu to tasukarimasu:)

- 建物の外観（四方から）(tatemono no gaikan - shihou kara)
- 各部屋の内部 (kaku heya no naibu)
- 水回り（キッチン、浴室、トイレ）(mizumawari - kitchin, yokushitsu, toire)
- 敷地全体と道路からのアクセス (shikichi zentai to douro kara no akusesu)
- 周辺の様子 (shuuhen no yousu)

Conseils pratiques

- **Ponctualite** : Arrivez 5 minutes en avance. Le retard est tres mal percu au Japon.
- **Chaussures** : Prevoyez des chaussures faciles a enlever (on se dechausse a l'entree).
- **Photos** : Demandez la permission avant de photographier (写真を撮ってもいいですか?).
- **Remerciements** : Envoyez un email de remerciement le jour meme apres la visite.

Modele 3 — Lettre de presentation aux voisins

La tradition 引越し挨拶 (hikkoshi aisatsu)

Au Japon, il est essentiel de se presenter a ses voisins lors d'un emmenagement. Cette coutume, appelee 引越し挨拶 (hikkoshi aisatsu — salutation de demenagement), est profondement ancree dans la culture japonaise, en particulier dans les zones rurales ou se trouvent la plupart des akiya.

Ne pas effectuer cette demarche serait percu comme un manque de respect et pourrait compliquer durablement vos relations de voisinage. En tant qu'acheteur etranger, cette visite de courtoisie est d'autant plus importante : elle montre votre volonte de vous integrer dans la communaute locale.

Template de carte / lettre bilingue

Version francaise (pour votre reference)

Chers voisins,

Je me permets de me presenter : je m'appelle [votre nom] et je viens d'emmener dans la maison situee a [adresse / description du lieu].

Je suis originaire de France et j'ai choisi de m'installer dans votre quartier car [raison : le calme, la beaute de la region, etc.].

Je suis conscient(e) qu'en tant que nouvel(le) arrivant(e), je ne connais pas encore toutes les habitudes locales. N'hésitez pas a me faire part de vos remarques ou conseils — je ferai de mon mieux pour etre un(e) bon(ne) voisin(e).

J'espere que nous aurons l'occasion de faire plus ample connaissance. Veuillez accepter ce modeste cadeau en signe de bon voisinage.

Bien cordialement, [Votre nom]

Version japonaise (a remettre aux voisins)

はじめまして。(hajimemashite.)

この度、[住所や場所の説明] に引っ越してまいりました [名前] と申します。(kono tabi, [juusho ya basho no setsume] ni hikkoshite mairimashita [namae] to moushimasu.)

フランスから参りました。[理由: 静かな環境、美しい地域など] に惹かれ、こちらに住むことを決めました。(furansu kara mairimashita. [riyuu: shizuka na kankyō, utsukushii chiiki nado] ni hikarete, kochira ni sumu koto wo kimemashita.)

まだ不慣れなことが多いかと思いますが、何かお気づきの点がございましたらお気軽にお声がけください。(mada funarena koto ga ooi ka to omoimasu ga, nanika okizuki no ten ga gozaimashitara okigaru ni okoe-gake kudasai.)

今後ともどうぞよろしく願いいたします。(kongo tomo douzo yoroshiku onegai itashimasu.)

ささやかですが、ご挨拶の品をお持ちしました。お受け取りいただければ幸いです。(sasayaka desu ga, go-aisatsu no shina wo omochi shimashita. ouketori itadakereba saiwai desu.)

[名前] (namae)

Script oral — Se presenter a la porte

Utilisez ce script lorsque vous sonnez chez vos voisins. Parlez lentement et clairement.

Japonais	Romaji	Traduction
こんにちは。	Konnichiwa.	Bonjour.
隣に引っ越してきました。	Tonari ni hikkoshite kimashita.	Je viens d'emménager à côté.
[名前] と申します。	[Namae] to moushimasu.	Je m'appelle [nom].
フランスから来ました。	Furansu kara kimashita.	Je viens de France.
よろしく願います。	Yoroshiku onegai shimasu.	Enchanté, prenez soin de moi.
これ、つまらないものですが。	Kore, tsumaranai mono desu ga.	Ceci est un modeste cadeau.
どうぞ。	Douzo.	Je vous en prie (en le tendant).

Note importante : La phrase つまらないものですが (tsumaranai mono desu ga) est une formule d'humilité classique signifiant littéralement "c'est une chose sans intérêt, mais...". C'est la façon polie et

attendue de presenter un cadeau au Japon. Ne la supprimez pas.

Cadeaux recommandes — 手土産 (temiyage)

Le cadeau doit etre pratique, consommable et joliment emballe. Budget : **500 a 1000 yen** par foyer (environ 3 a 7 euros).

Cadeau	Japonais	Prix indicatif	Ou acheter
Serviettes de qualite	タオル (taoru)	500 - 800 ¥	Daiso, Don Quijote
Savon ou lessive	洗剤セット (senzai setto)	500 - 1000 ¥	Supermarche, drugstore
Assortiment de gateaux secs	焼き菓子 (yakigashi)	500 - 1000 ¥	Patisserie locale, depachika
Nouilles somen	そうめん (soumen)	500 - 800 ¥	Supermarche
Film alimentaire / sacs zip	ラップ・ジップロック	500 ¥	Supermarche, Daiso
The japonais	日本茶 (nihon-cha)	500 - 1000 ¥	Supermarche, epicerie fine

A éviter : les cadeaux trop personnels (vetements, parfum), la nourriture perissable, les objets en nombre de quatre (四 - shi, homophone de "mort" 死).

Qui visiter et dans quel ordre

La regle traditionnelle est **向こう三軒両隣** (mukou sängen ryō-donari) : les trois maisons en face et les deux maisons de chaque cote.

[Face gauche] [Face centre] [Face droite]
— rue —
[Gauche] [VOTRE MAISON] [Droite]

Liste des visites par priorite

1. 隣の家 (右) (tonari no ie - migi) — Voisin de droite
2. 隣の家 (左) (tonari no ie - hidari) — Voisin de gauche
3. 向かいの家 (mukai no ie) — Maison d'en face (centre)

4. 向かいの家 (右) (mukai no ie - migi) — Maison d'en face a droite
5. 向かいの家 (左) (mukai no ie - hidari) — Maison d'en face a gauche
6. 自治会長 (jichikai-chou) — Chef de l'association de quartier

Le chef de quartier (自治会長)

Le 自治会長 (jichikai-chou) coordonne les activites locales et la gestion des dechets. Demandez a vos voisins de vous indiquer qui il est. Ajoutez au script oral :

自治会のことについて教えてくださいませんか。(jichikai no koto ni tsuite oshiete itadakemasu ka.) —
Pourriez-vous m'informer au sujet de l'association de quartier ?

Conseils pratiques

- **Quand** : Dans les 2-3 jours suivant l'emmenagement, entre 10h et 17h, le week-end de preference.
- **Duree** : 2 a 5 minutes maximum par foyer. Ne vous invitez pas a l'interieur.
- **Si absent** : Laissez le cadeau accroche a la poignee avec votre carte. Repassez plus tard.
- **Attitude** : Inclinez-vous legerement (お辞儀, environ 30 degres), habillez-vous correctement.
- Un effort en japonais, meme minimal, sera enormement apprecie par vos voisins.

PARTIE 2

Offre & Négociation

Modèles pour formuler et négocier votre
offre d'achat

Modele 4 – Lettre d'intention d'achat (買付証明書)

Qu'est-ce que la lettre d'intention d'achat ?

La 買付証明書 (kaitsuke shoumeisho) est un document remis par l'acheteur potentiel a l'agent immobilier du vendeur. Elle exprime formellement votre souhait d'acquérir le bien a un prix donne.

Points essentiels :

- Ce document est **non contraignant juridiquement** au Japon. Vous pouvez vous retirer sans penalite.
 - Il **lance officiellement la negociation**. Sans ce document, le vendeur ne considerera pas votre offre.
 - Il demontre votre serieux aupres du vendeur et de son agent.
 - Plusieurs acheteurs peuvent soumettre une lettre simultanement : le vendeur choisit librement.
 - La lettre est generalement redigee par votre agent immobilier, mais vous devez la signer.
-

Template bilingue – 買付証明書

Champ japonais	Traduction	Contenu a remplir
日付 (hizuke)	Date	Date de redaction au format japonais : 令和〇年〇月〇日
宛先 (atesaki)	Destinataire	Nom du vendeur ou de l'agence immobiliere
物件の表示 (bukken no hyouji)	Description du bien	Adresse complete, numero de parcelle (地番), surface terrain/batiment
購入希望価格 (kounyuu kibou kakaku)	Prix d'achat souhaite	Montant en yens (ex. 金3,000,000円)
手付金 (tetsukekin)	Arrhes	5 a 10% du prix propose (ex. 金300,000円)
融資条件 (yuushi jouken)	Conditions de financement	融資無し (sans financement) ou details du pret
契約希望日 (keiyaku kibou bi)	Date souhaitee du contrat	Dans les 2 a 4 semaines (ex. 令和〇年〇月〇日)
引渡し希望日 (hikiwatashi kibou bi)	Date souhaitee de remise des cles	1 a 3 mois apres le contrat
有効期限 (yuukou kigen)	Duree de validite de l'offre	1 a 2 semaines a compter de la date
その他条件 (sonota jouken)	Autres conditions	Conditions particulieres (voir ci-dessous)
買主の署名 (kainushi no shomei)	Signature de l'acheteur	Nom complet, adresse, telephone, signature/sceau

Exemples de conditions supplementaires (その他条件)

- 現状有姿での引渡しを希望します。 – Remise du bien en l'etat.
- 残置物の撤去は売主負担とします。 – Le retrait des objets laisses est a la charge du vendeur.
- 境界確認をお願いします。 – Demande de confirmation des limites du terrain.
- インспекション実施を条件とします。 – Sous reserve d'une inspection du batiment.

Exemple concret – Akiya a 3 000 000 yens en Nagano

Champ	Exemple
日付	令和8年2月8日
宛先	株式会社〇〇不動産 御中
物件の表示	長野県〇〇市〇〇町1234番地 / 土地面積: 250.00m ² / 建物面積: 95.50m ² / 木造2階建 / 築45年
購入希望価格	金2,850,000円 (prix affiche : 3,000,000円 – offre a -5%)
手付金	金200,000円
融資条件	融資無し (現金購入) – Achat cash, sans financement
契約希望日	令和8年3月1日
引渡し希望日	令和8年4月15日
有効期限	令和8年2月22日まで (validite 2 semaines)
その他条件	現状有姿での引渡し。残置物の撤去は売主負担。
買主の署名	DUPONT Jean / パスポート番号: XXXXXXXX / TEL: 090-XXXX-XXXX

Conseils de negociation sur le prix

Marge habituelle

Pour une akiya, une marge de **5 a 6%** en dessous du prix affiche est consideree comme raisonnable et respectueuse. C'est le point de depart classique.

Regles a respecter

1. **Ne proposez jamais -10% ou plus en premiere offre** sur un bien au prix du marche. Cela est percu comme irrespectueux et votre offre pourrait etre ignoree.
2. **Justifiez toujours votre prix** : travaux a prevoir, duree de mise en vente, prix des biens comparables dans le quartier.
3. **Le paiement cash (現金購入) est un argument fort**. Les vendeurs privilegient les acheteurs sans condition de financement.
4. **Proposez un calendrier rapide**. Un delai court entre l'offre et la signature rassure le vendeur.

5. **Restez courtois et factuel.** La négociation au Japon passe toujours par les agents. Ne contactez jamais le vendeur directement.

Erreurs fréquentes des acheteurs étrangers

- Proposer un prix trop bas sans justification (perçu comme un manque de respect).
 - Négocier directement avec le vendeur sans passer par l'agent.
 - Oublier de préciser la validité de l'offre, ce qui permet au vendeur de l'ignorer indéfiniment.
 - Ne pas mentionner le mode de financement (le vendeur veut savoir si la vente peut échouer pour un refus de prêt).
-

Note importante

La lettre d'intention est rédigée par votre agent immobilier au Japon. En tant qu'acheteur étranger, vous devez fournir les informations et signer le document. Si vous n'avez pas d'agent, vous pouvez utiliser ce modèle comme base, mais il est fortement recommandé de passer par un professionnel agréé (宅地建物取引士).

Modele 5 – Contre-offre et negociation de prix

Comment fonctionne la negociation au Japon ?

Au Japon, la negociation immobiliere suit des regles strictes et non ecrites. Le non-respect de ces conventions peut bloquer definitivement une transaction.

Principes fondamentaux

1. **Toute negociation passe par l'agent immobilier (不動産仲介業者).** Le contact direct avec le vendeur est considere comme une faute grave et peut entrainer l'annulation de la transaction.
2. **L'agent du vendeur transmet votre offre et rapporte la reponse.** Il joue un role de mediateur, pas d'avocat de l'une ou l'autre partie.
3. **La negociation se fait par ecrit,** via la lettre d'intention (買付証明書) et les echanges entre agents.
4. **Le vendeur peut refuser sans justification.** Il n'est pas oblige de faire une contre-offre.
5. **La patience est essentielle.** Les reponses peuvent prendre plusieurs jours, parfois une a deux semaines.
6. **En tant qu'étranger, votre agent local est votre voix.** Assurez-vous qu'il comprend vos limites et votre strategie.

Marges de negociation par type de bien

Type de bien	Marge realiste	Commentaire
Akiya en mauvais etat (要大規模修繕)	30 a 50%	Toiture, structure ou fondations endommagees. Cout de demolition parfois superieur a la valeur. Le terrain seul a souvent plus de valeur.
Akiya en etat correct (軽微な修繕で居住可能)	10 a 20%	Habitable apres travaux legers (cuisine, salle de bain, isolation). Argument principal : chiffrage des travaux.
Akiya renovee (リフォーム済み)	5 a 10%	Travaux deja realises. Peu de marge car le vendeur a investi. Negociez sur les details (mobilier, delais).
Bien immobilier standard (一般物件)	3 a 5%	Marche classique. La negociation se joue sur le calendrier et les conditions plus que sur le prix.

Note : Pour les biens en banque fonciere municipale (空き家バンク), les prix sont souvent deja tres bas. La marge de negociation est reduite, parfois nulle.

Arguments recevables pour justifier une contre-offre

Arguments forts

- **Travaux necessaires (修繕費用)** : Fournissez un devis ou une estimation chiffrée. C'est l'argument le plus puissant.
- **Duree de mise en vente (販売期間)** : Un bien en vente depuis plus de 6 mois indique que le prix est trop eleve. Mentionnez la date de mise en vente.
- **Prix des biens comparables (周辺相場)** : Citez des ventes recentes dans le meme quartier a un prix inferieur.
- **Paiement comptant (現金一括払い)** : Elimine le risque de refus de pret. Tres apprecie des vendeurs ages.
- **Calendrier rapide (早期契約)** : Proposez de signer sous 2 semaines. La rapidite est un argument reel.
- **Pas de conditions suspensives (条件なし)** : Moins de risque d'annulation pour le vendeur.

Arguments a eviter absolument

- **Arguments sentimentaux** : "J'ai toujours reve de vivre au Japon" ne justifie pas une baisse de prix.
 - **Critiques excessives du bien** : Dire que la maison est en ruine insulte le vendeur. Restez factuel et chiffre.
 - **Comparaison avec les prix francais** : Le marche japonais a sa propre logique. Les comparaisons internationales sont hors sujet.
 - **Menaces de se retirer** : L'ultimatum est tres mal percu. Le vendeur vous laissera partir sans negocier.
 - **Critique de l'emplacement** : Si le quartier ne vous convient pas, ne faites pas d'offre.
-

Template de lettre motivee bilingue (FR/JP)

Cette lettre accompagne votre contre-offre formelle. Elle est transmise par votre agent au vendeur.

件名：価格交渉のお願い Objet : Demande de negociation sur le prix

売主様

Vendeur,

貴物件（長野県〇〇市〇〇町1234番地）について、買付証明書を提出させていただきました。

Nous avons soumis une lettre d'intention d'achat pour votre bien situe a [adresse complete, Nagano].

本物件に大変興味を持っておりますが、以下の理由により、購入希望価格を2,500,000円とさせていただきますたく存じます。

Nous portons un grand interet a ce bien. Toutefois, pour les raisons suivantes, nous souhaitons proposer un prix d'achat de 2 500 000 yens.

理由 (Motifs) :

1. 屋根の修繕費用として約300,000円が見込まれます。 Les travaux de reparation de la toiture sont estimes a environ 300 000 yens.
2. 水回りの更新費用として約200,000円が必要と考えます。 La remise en etat des installations sanitaires est estimee a environ 200 000 yens.
3. 本物件は12ヶ月以上販売されており、周辺の類似物件と比較して価格が高い状況です。 Le bien est en vente depuis plus de 12 mois et son prix est superieur aux biens comparables du quartier.

なお、現金での一括購入を予定しており、融資条件はございません。契約は2週間以内に可能です。

Nous prevoyons un achat comptant, sans condition de financement. La signature du contrat est possible sous 2 semaines.

ご検討のほど、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

Nous vous remercions de bien vouloir examiner notre proposition.

敬具

Cordialement,

買主：DUPONT Jean Acheteur : DUPONT Jean 連絡先：090-XXXX-XXXX Contact : 090-XXXX-XXXX

Conseils strategiques pour la contre-offre

1. **Faites une seule contre-offre bien argumentée** plutôt que plusieurs petites baisses successives. Les négociations en escalier agacent les vendeurs japonais.
2. **Fixez-vous un prix maximum avant de commencer** et ne le dépassez pas. L'enthousiasme peut coûter cher.
3. **Demandez à votre agent son avis sur la marge réaliste.** Il connaît le vendeur et le marché local.
4. **Si le vendeur refuse, attendez.** Il peut revenir vers vous quelques semaines plus tard si aucun autre acheteur ne se manifeste.
5. **Documentez tout par écrit.** Les accords verbaux n'ont aucune valeur juridique au Japon.

PARTIE 3

Documents Juridiques

Procuration, affidavit et représentant fiscal

Modele 6 – Procuration pour achat a distance (委任状)

Presentation

La procuration (委任状 / いにんじょう / *ininjo*) est un document **indispensable** lorsque l'acheteur étranger ne peut pas être physiquement présent au Japon pour la signature de l'acte de vente devant le 司法書士 (shiho-shoshi, scrivener judiciaire).

Ce document autorise un tiers de confiance situé au Japon à agir en votre nom pour une ou plusieurs étapes de la transaction immobilière.

Deux types de procuration

Type	Japonais	Usage
Procuration speciale	特別委任状 (tokubetsu ininjo)	Un acte précis et unique (ex. signer le contrat de vente pour un bien donné)
Procuration generale	一般委任状 (ippan ininjo)	Pouvoirs étendus sur plusieurs actes – rarement acceptée au Japon pour l'immobilier

Recommandation : utilisez toujours une **procuration speciale** qui décrit précisément le bien et les actes autorisés. Les bureaux d'enregistrement japonais (法務局) refusent souvent les procurations trop vagues.

Template bilingue / バイリンガルテンプレート

=====

委任状
PROCURATION

=====

【委任者 / MANDANT】

氏名 (Nom complet) : _____
Prenom NOM

住所 (Adresse) : _____
Adresse complete en France

国籍 (Nationalite) : フランス / France

旅券番号 (N° passeport) : _____

生年月日 (Date de naissance) : ____年__月__日
JJ/MM/AAAA

【受任者 / MANDATAIRE】

氏名 (Nom complet) : _____

住所 (Adresse au Japon) : 〒__-__
__県__市__町__番地

電話番号 (Telephone) : _____

職業 (Profession) : 司法書士 / Shiho-shoshi
 弁護士 / Avocat
 その他 / Autre : _____

【委任事項 / POUVOIRS DELEGUES】

私は上記受任者に対し、以下の行為を委任します。
Je soussigne(e), mandant, delegue au mandataire
designé ci-dessus le pouvoir d'accomplir en mon nom
les actes suivants :

1. 不動産売買契約の締結
Signature du contrat de vente immobiliere
2. 所有権移転登記の申請
Demande de transfert de propriete au registre foncier
3. 代金の支払い及び受領
Païement du prix et reception des documents
4. その他上記に付随する一切の行為
Tout acte accessoire necessaire aux operations ci-dessus

【物件情報 / BIEN CONCERNE】

所在地 (Adresse du bien) : __県__市__町__番地
地番 (Numero parcelle) : _____

家屋番号 (N° batiment) : _____
種類 (Type) : 土地 (terrain)
 建物 (batiment)
 土地付建物 (terrain + batiment)
面積 (Surface) : 土地 ____m² / 建物 ____m²

【委任期間 / DUREE DE VALIDITE】

開始日 (Date de debut) : ____年__月__日
終了日 (Date de fin) : ____年__月__日

※ La duree recommandee est de 3 a 6 mois maximum.

【署名 / SIGNATURE】

日付 (Date) : ____年__月__日
 JJ/MM/AAAA

委任者署名 (Signature du mandant) :

(Signature manuscrite)

=====

公証人認証 / CERTIFICATION NOTARIALE

=====

Je soussigne(e), notaire a _____,
certifie que M./Mme _____
s'est presente(e) devant moi et a signe le present
document en ma presence, apres verification de son
identite par passeport n° _____.

Fait a _____, le ____/____/____

Signature et sceau du notaire :

=====

Procédure de legalisation depuis la France

Etape	Detail	Delai
1. Redaction	Le shiho-shoshi au Japon prepare le document bilingue	3 - 5 jours
2. Signature devant notaire	Rendez-vous chez un notaire francais pour certification	1 jour
3. Apostille	Demande d'apostille aupres de la Cour d'appel competente (Convention de La Haye)	3 - 10 jours
4. Envoi au Japon	Courrier recommande international (EMS, DHL, FedEx)	3 - 7 jours
5. Verification	Le shiho-shoshi verifie le document et procede a l'acte	1 - 2 jours

Total estime : 2 a 4 semaines entre la redaction et l'utilisation au Japon.

Cout estime

Poste	Montant
Preparation par le shiho-shoshi	20 000 - 30 000 JPY
Notaire francais (certification)	50 - 150 EUR
Apostille (Cour d'appel)	Gratuit
Envoi international (EMS)	20 - 50 EUR

Points d'attention

- Le mandataire doit disposer de l'**original** de la procuration apostillee (pas de copie).
- Certains 法務局 exigent une **traduction certifiee en japonais** si le document est redige uniquement en francais.
- La procuration doit mentionner le bien de maniere **identique** a ce qui figure au registre foncier (登記簿).
- En cas de modification du bien ou du prix, une **nouvelle procuration** est necessaire.

Modele 7 – Declaration sous serment / Affidavit (宣誓供述書)

Presentation

La declaration sous serment (宣誓供述書 / *sensei kyojutsusho*), aussi appelee **affidavit**, est un document essentiel pour tout acheteur etranger non-resident au Japon.

Elle **remplace** deux documents que seuls les residents japonais peuvent obtenir :

Document japonais	Role
住民票 (juminhyo)	Certificat de residence – prouve l'adresse
印鑑証明書 (inkan shomeisho)	Certificat de sceau – authentifie la signature

Comme un etranger non-resident ne possede ni carte de resident (在留カード) ni sceau enregistre (実印), l'affidavit atteste sous serment de son identite et de son adresse.

Template bilingue / バイリンガルテンプレート

=====

宣 誓 供 述 書
DECLARATION SOUS SERMENT / AFFIDAVIT

=====

私、下記署名者は、以下の事項が真実であることを
宣誓の上、供述いたします。

Je soussigne(e) declare sous serment que les
informations ci-dessous sont exactes et veridiques.

--- 個人情報 / INFORMATIONS PERSONNELLES ---

氏名 (Nom complet)

ローマ字 : _____

Prenom NOM : _____

住所 (Adresse)

Pays : France

生年月日 (Date de naissance) : ____年__月__日

国籍 (Nationalite) : フランス / France

旅券番号 (N° passeport) : _____

発行日 (Emission) : ____/____/____

有効期限 (Expiration) : ____/____/____

発行地 (Lieu) : _____

--- 宣誓の目的 / OBJET ---

本宣誓供述書は、不動産取得に伴う所有権移転登記に
使用するものです。

La presente declaration est etablie en vue du transfert
de propriete au registre foncier (法務局) pour :

所在地 (Adresse du bien) : _____

地番 (Parcelle) : _____

--- 供述内容 / CONTENU ---

私は以下の事実を宣誓の上、供述します :

J'atteste sous serment des faits suivants :

1. 私の氏名、住所、生年月日は上記の通り相違ありません。
Mon identite et adresse sont telles qu'indiquees ci-dessus.
2. 私は日本国に住民登録をしておらず、住民票を取得できません。
Je ne peux obtenir de certificat de residence (住民票).
3. 私は日本国において印鑑登録をしておらず、印鑑証明書を取得できません。
Je ne peux obtenir de certificat de sceau (印鑑証明書).
4. 本供述書の署名は私自身のものに相違ありません。

La signature apposee est bien la mienne.

--- 署名 / SIGNATURE ---

日付 (Date) : ____年__月__日

供述者署名 : _____

(Signature identique a celle du passeport)

=====

公証人認証 / CERTIFICATION NOTARIALE

=====

Je soussigne(e), _____,
[Notaire / Consul du Japon], certifie que
M./Mme _____ a
comparu devant moi, justifie de son identite par
passeport n° _____, et signe la
presente declaration en ma presence.

Fait a _____, le ____/____/____

Signature et sceau : _____

=====

Ou faire certifier l'affidavit

Option	Detail	Avantage
Consulat du Japon en France	Paris, Strasbourg, Lyon, Marseille	Reconnu directement – pas d'apostille
Notaire francais + apostille	N'importe quel notaire, puis apostille Cour d'appel	Plus accessible geographiquement
Ambassade de France au Japon	Si temporairement au Japon	Possible mais moins courant

Recommandation : la voie consulaire japonaise est la plus simple car elle evite l'apostille.

Procedure

Voie consulaire japonaise : rendez-vous au consulat -> apporter passeport original + copie + document pre-rempli (2 exemplaires) -> signer devant l'officier consulaire -> le consulat appose sceau et certification -> envoyer l'original au shiho-shoshi au Japon.

Voie notaire francais : faire preparer le document par le shiho-shoshi -> signer chez un notaire francais -> demander l'apostille a la Cour d'appel -> envoyer l'original apostille au Japon.

Cout et delais

Poste	Montant	Delai
Certification consulaire japonaise	30 - 50 EUR (~5 000 JPY)	1 - 3 jours
Notaire francais	50 - 150 EUR	1 jour
Apostille (Cour d'appel)	Gratuit	3 - 10 jours
Envoi international (EMS)	20 - 50 EUR	3 - 7 jours

Duree totale estimee : 1 a 3 semaines selon la voie choisie.

Points d'attention

- L'affidavit doit etre date de **moins de 3 mois** au moment de son utilisation au Japon.
- La signature doit etre **identique** a celle figurant sur le passeport.
- Certains 法務局 exigent une **traduction certifiee en japonais** pour les passages en francais.
- Conservez toujours une **copie certifiee** pour vos archives personnelles.
- Le shiho-shoshi peut preparer un modele pre-rempli adapte aux exigences du 法務局 local.

Modele 8 – Designation d'un representant fiscal (納税 管理人届出書)

Presentation

La designation d'un representant fiscal (納税管理人届出書 / *nozei kanrinin todokedesho*) est **obligatoire** pour tout proprietaire non-resident au Japon.

L'administration fiscale (税務署) a besoin d'un interlocuteur local pour :

- Recevoir les **avis d'imposition** (固定資産税, 都市計画税)
- Effectuer les **paiements** en votre nom
- Repondre aux **demandes** de l'administration fiscale
- Gerer les eventuelles **declarations de revenus** (si location du bien)

Sans representant fiscal, vous risquez des penalites et l'impossibilite de gerer votre bien a distance.

Template bilingue / バイリンガルテンプレート

=====

納税管理人届出書
DESIGNATION D'UN REPRESENTANT FISCAL

=====

____ 税務署長 殿
A l'attention du directeur du bureau des impots
de _____

下記のとおり届け出ます。
Je soussigne(e) declare ce qui suit :

--- 納税義務者 / CONTRIBUABLE NON-RESIDENT ---

氏名 (Nom complet)
ローマ字 : _____
カタカナ : _____
国外住所 (Adresse a l'etranger)

国名 (Pays) : フランス / France
電話番号 (Telephone) : +33 _____
メール (Courriel) : _____
個人番号 (N° fiscal japonais)
 あり (oui) : _____ なし (non)
旅券番号 (N° passeport) : _____
国籍 (Nationalite) : フランス / France

--- 納税管理人 / REPRESENTANT FISCAL ---

氏名 (Nom complet) : _____
住所 (Adresse Japon) : 〒__-__
 __ 県 __ 市 __ 町 __ 番地
電話番号 (Telephone) : _____
メール (Courriel) : _____
職業又は関係 (Profession ou lien)
 税理士 (Zeirishi) 司法書士 (Shiho-shoshi)
 知人 (Connaissance) 管理会社 (Societe de gestion)
 その他 (Autre) : _____

--- 対象物件 / BIEN CONCERNE ---

物件所在地 : __ 県 __ 市 __ 町 __ 番地
地番 (Parcelle) : _____
家屋番号 (N° batiment) : _____

--- 届出内容 / DETAILS ---

届出事由 (Motif)
 国外転出 (Depart a l'etranger)

非居住者による不動産取得 (Acquisition par non-resident)

その他 (Autre) : _____

管轄税務署 : ____ 税務署

届出日 (Date designation) : ____年__月__日

効力発生日 (Date d'effet) : ____年__月__日

--- 署名 / SIGNATURES ---

届出者 (Contribuable)

日付 : ____年__月__日

署名 : _____

納税管理人 (Representant fiscal - accord)

日付 : ____年__月__日

署名 : _____

=====

Qui peut etre representant fiscal

Profil	Avantage	Inconvenient
税理士 (Zeirishi)	Professionnel, gere aussi les declarations	Cout annuel (50 000 - 150 000 JPY)
司法書士 (Shiho-shoshi)	Deja implique dans la transaction	Pas toujours dispo pour le suivi long terme
Ami / connaissance au Japon	Gratuit ou peu couteux	Responsabilite personnelle
Societe de gestion immobiliere	Service complet (gestion + fiscal)	Frais mensuels
Service specialise pour etrangers	Adapte aux non-japanophones	Tarifs plus eleves

Recommandation : un zeirishi est le choix le plus fiable. Il peut aussi gerer la declaration de revenus si vous louez le bien.

Ou déposer le formulaire

Le formulaire se depose aupres du **bureau des impots** (税務署) dont depend le bien immobilier.

- Identifier le bon bureau sur le site de la 国税庁 : www.nta.go.jp
- Le shiho-shoshi ou le zeirishi peut effectuer cette demarche pour vous

Mode de depot	Detail
En personne	Le representant se rend au bureau des impots
Par courrier	Envoi recommande au bureau competent
En ligne (e-Tax)	Si le representant dispose d'un compte e-Tax

Comment revoquer un representant fiscal

Deposer le formulaire 納税管理人の解任届出書 (nozei kanrinin no kainin todokedesho) :

Champ	Contenu
Contribuable	Vos informations (identiques au formulaire initial)
Ancien representant	Nom et adresse du representant revoque
Nouveau representant	Nom et adresse du nouveau (si applicable)
Date d'effet	Date a laquelle la revocation prend effet
Motif	Changement de prestataire, fin de mission, etc.

Deposez simultanement la revocation de l'ancien et la designation du nouveau pour eviter toute interruption.

Cout et delais

Poste	Montant
Depot du formulaire	Gratuit
Honoraires zeirishi (preparation + depot)	10 000 - 30 000 JPY
Honoraires annuels de suivi fiscal	50 000 - 150 000 JPY

Le formulaire prend effet a la **date indiquée**. Pas de delai d'approbation : le depot vaut notification.

Points d'attention

- Le depot doit etre fait **avant** la premiere echeance fiscale (1er janvier pour la taxe fonciere).
- Le representant fiscal est **personnellement responsable** du paiement. Provisionnez-lui les fonds.
- En cas de vente, pensez a **revoquer** le representant si plus d'obligation fiscale au Japon. Le formulaire est telechargeable sur www.nta.go.jp .

PARTIE 4

Inspection & Évaluation

Checklists et grilles pour évaluer les biens

Modele 9 — Checklist d'inspection pre-achat d'une akiya

Usage : Imprimer et emmener lors de chaque visite de bien. Cocher chaque point inspecte. Annoter les observations dans la colonne de droite.

Informations de la visite

Champ	Detail
Adresse du bien	
Date de visite	
Accompagnateur / Agent	
Numero d'annonce	
Meteo le jour de la visite	

PRIORITE 1 — Securite / Structure

A verifier en premier. Tout defaut majeur ici peut rendre le bien dangereux ou la renovation trop couteuse.

Fondations (基礎 / kiso)

- Absence de fissures visibles (> 0,3 mm = preoccupant)
- Pas de tassement differentiel (verifier avec un niveau a bulle)
- Absence d'efflorescence (depots blancs = infiltration d'eau)
- Ventilation sous plancher fonctionnelle (通気口 ouvertes)
- Pas de remontees capillaires visibles sur les murs bas

Observations : _____

Charpente bois (木造 / mokuzou)

- Absence de traces de termites (白蟻 / shiroari) — trous, sciure fine
- Bois sain, pas de pourriture (tester avec un tournevis : le bois ne doit pas s'enfoncer)
- Taux d'humidite acceptable (< 20 % avec un hygrometre)
- Poutres principales droites, sans fleche excessive
- Assemblages traditionnels intacts (tenons, mortaises)
- Pas d'odeur de moisi persistante

Observations : _____

Murs porteurs

- Absence de fissures structurelles (diagonales = alerte)
- Pas de deformation visible (murs gondoles, inclines)
- Aplomb correct (verifier avec un fil a plomb)
- Contreventement present et en bon etat

Observations : _____

PRIORITE 2 — Etancheite

Les infiltrations d'eau sont la cause principale de degradation des akiya abandonnees.

Toiture (屋根 / yane)

- Tuiles en place, aucune cassee ou manquante
- Faitiere (棟 / mune) en bon etat, pas de decalage
- Absence de rouille (toiture metallique)
- Pas de mousse excessive indiquant une stagnation d'eau
- Sous-toiture visible et sans trou
- Zinguerie en bon etat (noues, solins)

Observations : _____

Murs extérieurs (外壁 / gaiheki)

- Enduit sans fissure ni décollement
- Bardage bois sans pourriture ni déformation
- Joints de dilatation intacts
- Peinture / revêtement en état correct

Observations : _____

Gouttières et drainage (雨樋 / amadoi)

- Gouttières présentes et fixées
- Pas de fuite visible ni de débordement
- Descentes d'eau pluviale connectées
- Drainage périmétrique fonctionnel (pas de stagnation au pied des murs)
- Terrain en pente correcte (eau s'éloigne du bâtiment)

Observations : _____

PRIORITE 3 — Systemes

Les coûts de mise aux normes des réseaux peuvent représenter 30 à 50 % du budget rénovation.

Plomberie (配管 / haikan)

- Pression d'eau suffisante (ouvrir tous les robinets)
- Eau chaude fonctionnelle (vérifier le chauffe-eau / 給湯器)
- Pas de corrosion visible sur les tuyaux
- Evacuation correcte (tester chaque siphon)
- Type de raccordement note : eau de ville (上水道) / puits (井戸) / source

Type : _____

Assainissement

- Type identifie : tout-a-l'egout (下水 / gesui) ou fosse septique (浄化槽 / joukasou)
- Si fosse septique : date derniere vidange connue
- Si fosse septique : type conforme (合併浄化槽 obligatoire)
- Pas de mauvaises odeurs
- Regard accessible et en bon etat

Type : _____

Electricite (電気 / denki)

- Compteur present et sous contrat ou resiliable
- Capacite notee : 30A / 40A / 60A (30A = insuffisant pour climatisation)
- Tableau electrique recent (disjoncteur differentiel present)
- Prises en nombre suffisant par piece
- Pas de fils denudes ou de raccordements improvises
- Mise a la terre fonctionnelle

Capacite : _____

Gaz

- Type identifie : gaz de ville (都市ガス) ou propane (プロパン)
- Si propane : emplacement de la bouteille accessible
- Raccordements en bon etat
- Date de derniere inspection connue

Type : _____

PRIORITE 4 — Confort et environnement

Ces points impactent le cout de vie quotidien et le confort a long terme.

Isolation et interieur (断熱 / dannetsu)

- Isolation presente dans les murs (souvent absente dans les akiya anciennes)

- Isolation sous toiture / combles
- Fenetre : simple ou double vitrage
- Etat des tatami (タタミ) : taches, affaissement, odeur
- Planchers solides, pas de zones molles ou qui grincent excessivement
- Portes coulissantes (襖 / fusuma) fonctionnelles

Observations : _____

Acces et environnement

- Route d'accès carrossable (largeur minimum 4 m pour reconstruction)
- Acces pompiers possible (接道義務 / setsudou gimu)
- Distance gare / arret de bus notee
- Distance commerces / supermarche notee
- Distance hopital / clinique notee
- Couverture reseau mobile et internet verifiee

Distances : _____

Nuisibles

- Pas de traces de rongeurs (crottes, traces de dents)
- Pas de nids de guepes (スズメバチ) sous les avancees de toit
- Pas de nid de frelons asiatiques
- Vegetation envahissante maitrisable

Observations : _____

Materiel a apporter lors de la visite

- Cette checklist imprimee + stylo
- Appareil photo / smartphone charge
- Lampe torche puissante
- Metre ruban (5 m minimum)
- Niveau a bulle compact
- Hygrometre (mesure humidite du bois)

- Tournevis (test pourriture du bois)
- Bille ou niveau laser (verification planeite des sols)
- Jumelles (inspection toiture depuis le sol)
- Chaussures solides + masque anti-poussiere

Codes d'annonce importants a connaitre

Code japonais	Signification	Implication
現況有姿 (genkyou yuushi)	Vendu en l'état	Aucune reparation par le vendeur, aucune garantie
再建築不可 (saiken chiku fuka)	Reconstruction impossible	Le batiment ne peut pas etre demoli et reconstruit (souvent : acces < 4 m)
残置物あり (zanchibutsu ari)	Objets laisses sur place	Meubles/dechets a evacuer a vos frais
借地権 (shakuchiken)	Terrain en bail	Vous n'achetez pas le terrain, seulement un droit d'usage
市街化調整区域 (shigaika chousei kuiki)	Zone d'urbanisation controlee	Construction tres restreinte
要セットバック (you setback)	Retrait obligatoire	Une partie du terrain doit etre cedee pour elargir la route

Resume de l'inspection

Element	Etat (A/B/C/D)	Commentaire
Fondations		
Charpente		
Toiture		
Murs extérieurs		
Plomberie		
Electricité		
Assainissement		
Isolation		
Acces		

Legende : A = Bon etat / B = Acceptable / C = Travaux necessaires / D = Probleme majeur

Decision : Retenir / Ecarter / A approfondir

Estimation travaux prioritaires : ___ JPY

Document a usage personnel — Checklist d'inspection akiya pour acheteur francais au Japon

Modele 10 — Grille comparative de biens akiya

Usage : Remplir cette grille apres chaque visite pour comparer objectivement plusieurs biens. Attribuer une note a chaque critere et calculer le score global.

Informations generales

	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Nom / Reference				
Date de visite				
Source (site / agence)				

1. Localisation

Critere	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Prefecture				
Ville / Commune				
Distance gare la plus proche				
Frequence des trains				
Distance supermarche				
Distance hopital / clinique				
Distance ecole (si concerne)				
Couverture mobile / internet				
Risques naturels (tsunami, glissement)				

2. Caracteristiques du bien

Critere	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Prix demande (JPY)				
Prix demande (EUR approx.)				
Surface terrain (m2)				
Surface batie (m2)				
Annee de construction				
Nombre d'etages				
Nombre de pieces (LDK)				
Parking / Garage				
Jardin / Terrain exploitable				
Orientation principale				
Vue				

3. Etat du bien

Notation : **OK** = bon etat / **MOY** = moyen, travaux legers / **MAU** = mauvais, travaux lourds

Critere	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Toiture				
Structure / Charpente				
Fondations				
Murs exterieurs				
Plomberie				
Electricite				
Isolation				
Menuiseries / Fenetres				
Sols interieurs				
Cuisine				
Salle de bain				
Toilettes				

4. Infrastructures et raccordements

Critere	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Eau courante (上水道)				
Assainissement : egout (下水) ou fosse (浄化槽)				
Gaz : ville (都市ガス) ou propane				
Electricite : capacite (A)				
Internet haut debit / fibre				
Route d'accès (largeur m)				
Deneigement hivernal (si zone concernee)				

5. Coûts estimés

Critere	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Prix d'achat (JPY)				
Frais d'acquisition estimés (6-8 %)				
Budget renovation estime (JPY)				
Cout total estime (JPY)				
Cout total estime (EUR)				
Taxe fonciere annuelle (固定資産税)				
Taxe urbanisme (都市計画税)				
Assurance habitation estimee / an				
Charges copropriete (si applicable)				
Cout entretien annuel estime				

6. Aspects juridiques et réglementaires

Critere	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Zonage (用途地域)				
Terrain agricole (農地)				
Reconstruction possible (再建築可)				
Setback obligatoire (セットバック)				
Objets laisses (残置物)				
Droit de propriete complet (所有権)				
Zone risque naturel classée				
Heritage culturel / contrainte speciale				

7. Notation par categorie

Attribuer une note de 0 a 20 pour chaque categorie, puis calculer le score global.

Categorie	Poids	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Localisation	x2	/20	/20	/20	/20
Prix et budget total	x2	/20	/20	/20	/20
Etat general du bien	x1.5	/20	/20	/20	/20
Infrastructures	x1	/20	/20	/20	/20
Potentiel renovation	x1	/20	/20	/20	/20
Cadre de vie / Environnement	x1	/20	/20	/20	/20
Situation juridique	x1.5	/20	/20	/20	/20
Score pondere /100		/100	/100	/100	/100

Calcul du score pondere

Score = (Localisation x 2 + Prix x 2 + Etat x 1.5 + Infra x 1 + Potentiel x 1 + Cadre x 1 + Juridique x 1.5) / 10

Le denominateur 10 correspond a la somme des poids (2 + 2 + 1.5 + 1 + 1 + 1 + 1.5 = 10). Chaque sous-note est sur 20, le score final est donc sur (20 x 10) / 10 = **100 points**.

8. Synthese comparative

	Bien A	Bien B	Bien C	Bien D
Score global /100				
Top 3 points forts	1.	1.	1.	1.
	2.	2.	2.	2.
	3.	3.	3.	3.
Top 3 points faibles	1.	1.	1.	1.
	2.	2.	2.	2.
	3.	3.	3.	3.
Risque principal				
Decision	Retenir / Ecarter / A approfondir	Retenir / Ecarter / A approfondir	Retenir / Ecarter / A approfondir	Retenir / Ecarter / A approfondir

Notes et commentaires supplémentaires

Espace libre pour toute observation complémentaire, comparaison de ressenti, éléments difficilement quantifiables (charme du lieu, voisinage, lumière naturelle, calme, etc.).

Document a usage personnel — Grille comparative de biens akiya pour acheteur français au Japon

Modele 11 — Rapport de visite d'une akiya

Usage : Remplir ce rapport apres chaque visite de bien. Il constitue une trace ecrite structuree pour faciliter la prise de decision et la comparaison entre plusieurs biens visites.

1. Informations du bien

Champ	Detail
Reference / Numero d'annonce	
Adresse complete	
Prefecture	
Ville / Commune	
Prix affiche	JPY
Surface terrain	m2
Surface batie	m2
Annee de construction	
Nombre de pieces (LDK)	
Source de l'annonce	

2. Informations de la visite

Date de la visite

Heure

Duree de la visite

Agent / Accompagnateur

Nom de l'agence

Contact agent

Meteo

Personnes presentes

3. Impression generale

Note globale : ____ / 10

Premiere impression en arrivant :

Decrire le ressenti a l'arrivee : environnement, etat exterieur visible, quartier, bruit, odeurs, lumiere.

Ambiance interieure :

Decrire le ressenti a l'interieur : luminosite, espace, etat general, temperature, odeurs.

4. Points positifs

Lister tous les elements favorables observes lors de la visite.

- _____
- _____
- _____

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

5. Points negatifs

Lister tous les elements defavorables, defauts ou preoccupations.

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

6. Travaux immediats necessaires

Travaux a realiser obligatoirement avant habitation ou dans les premiers mois.

Poste de travaux	Description	Urgence (1-3)	Estimation cout (JPY)

Legende urgence : 1 = Critique (securite) / 2 = Necessaire (habitabilite) / 3 = Souhaitable (confort)

Total estime travaux immediats : ___ JPY

7. Travaux a moyen terme

Travaux a prévoir dans les 1 a 3 ans suivant l'achat.

Poste de travaux	Description	Estimation cout (JPY)

Total estime travaux moyen terme : __ JPY

8. Budget recapitulatif

Poste	Montant (JPY)	Montant (EUR approx.)
Prix d'achat		
Frais d'acquisition (6-8 %)		
Travaux immediats		
Travaux moyen terme		
Evacuation objets laisses (残置物)		
TOTAL ESTIME		

9. Questions en suspens

Points non clarifies lors de la visite, a verifier aupres de l'agent ou de la mairie.

1.

2.

3.

4.

5.

Questions recommandees a poser

- Raison de la vente / duree de vacance du bien ?
 - Historique des reparations / renovations ?
 - Resultat derniere inspection termites (白蟻検査) ?
 - Plan cadastral (公図) disponible ?
 - Etat du voisinage et relations de voisinage ?
 - Contraintes de zonage ou servitudes ?
 - Possibilite de negociation sur le prix ?
 - Delai de disponibilite ?
-

10. Photos prises

Repertorier les photos prises pendant la visite pour reference ulterieure.

Numero	Description	Localisation dans le bien
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Dossier photos : _____

Video realisee : Oui / Non — Duree : ___

11. Comparaison avec les autres biens visites

Positionner ce bien par rapport aux autres deja visites.

Critere	Ce bien	Bien comparatif 1	Bien comparatif 2
Prix			
Etat general			
Localisation			
Budget total estime			
Potentiel			

12. Decision

Verdict

- RETENIR** — Ce bien merite une offre ou une seconde visite
- ECARTER** — Ce bien ne correspond pas aux criteres
- A APPROFONDIR** — Informations complementaires necessaires avant decision

Justification de la decision

Prochaines etapes (si retenu ou a approfondir)

- _____
 - _____
 - _____
 - _____
-

Signature

Redige par

Date de redaction

Document a usage personnel — Rapport de visite akiya pour acheteur francais au Japon

PARTIE 5

Rénovation & Finances

Devis, contrats, budget et déclarations
fiscales

Modele 12 — Demande de devis renovation (見積依頼書)

Document bilingue francais / japonais a destination des acheteurs francais d'akiya au Japon.

1. Comprendre le processus de devis au Japon

Au Japon, la demande de devis (見積依頼 / mitsumori irai) suit un processus codifie :

1. **Premier contact** : vous contactez un entrepreneur (工務店 / komuten) par email ou telephone.
2. **Visite sur site** (現地調査 / genchi chosa) : l'entrepreneur se deplace pour evaluer les travaux. Cette visite est generalement gratuite.
3. **Elaboration du devis** (見積書作成) : delai habituel de 1 a 3 semaines.
4. **Presentation du devis** (見積提出) : le devis detaille vous est remis, souvent en personne.
5. **Negociation** (交渉 / kosho) : au Japon, la negociation reste moderee (5-10% maximum).
6. **Acceptation** (承諾 / shodaku) : signature du devis valant accord avant le contrat formel.

Ou trouver un entrepreneur ?

Methodes	Description
市役所 (mairie)	Demander la liste des entrepreneurs locaux agrees
リフォーム紹介サイト	Sites comme Houzz Japan, Suumo Reform, Home Pro
不動産屋 (agence immobiliere)	L'agence qui vous a vendu l'akiya connait souvent des artisans
商工会 (chambre de commerce locale)	Reseau d'artisans et entrepreneurs de la zone

2. Template email bilingue FR/JP

Version japonaise (a envoyer)

件名: 空き家リフォーム見積依頼

〇〇工務店 御中

初めてご連絡させていただきます。
私はフランス在住の〇〇と申します。

この度、〇〇県〇〇市に所在する空き家を購入いたしました。
リフォーム工事をお願いしたく、お見積りをお願い申し上げます。

【物件情報】

所在地: 〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
構造: 木造〇階建て
築年数: 約〇〇年
延床面積: 約〇〇㎡
現況: 空き家 (約〇〇年間未使用)

【希望工事内容】

- 屋根修繕 (雨漏り対策)
- 外壁補修
- 水回り改修 (キッチン・浴室・トイレ)
- 電気設備更新
- 内装リフォーム (床・壁・天井)
- 断熱工事
- 耐震補強
- その他: 〇〇

【予算】

概算予算: 〇〇〇万円程度 (税込)

【希望時期】

着工希望: 〇〇年〇〇月頃
完了希望: 〇〇年〇〇月頃

【添付資料】

- ・物件写真 (〇〇枚)
- ・間取り図
- ・登記簿謄本

現地調査のご都合をお聞かせいただければ幸いです。
日本語でのやり取りが難しい場合がありますので、
メールでのご連絡を希望いたします。

何卒よろしくお願い申し上げます。

〇〇〇〇 (氏名)

メール: 〇〇@〇〇.com

電話: +33-〇-〇〇-〇〇-〇〇-〇〇

Traduction française (pour votre référence)

Objet : Demande de devis renovation akiya

A l'attention de [Nom de l'entreprise],

Je me permets de vous contacter pour la premiere fois.

Je m'appelle [Votre nom], resident(e) en France.

J'ai recemment acquis une maison vacante (akiya) situee a [adresse].

Je souhaiterais vous confier les travaux de renovation et vous demande un devis.

[INFORMATIONS DU BIEN]

Adresse : ...

Structure : bois, [X] etages

Anciennete : environ [X] ans

Surface totale : environ [X] m2

Etat actuel : vacante depuis environ [X] ans

[TRAVAUX SOUHAITES]

- Reparation toiture (infiltrations)
- Reparation facade exterieure
- Renovation sanitaires (cuisine, salle de bain, toilettes)
- Mise aux normes electricite
- Renovation interieure (sols, murs, plafonds)
- Isolation thermique
- Renforcement antisismique
- Autres : ...

[BUDGET]

Budget approximatif : [X] millions de yens TTC

[CALENDRIER]

Debut souhaite : [mois/annee]

Fin souhaitee : [mois/annee]

[PIECES JOINTES]

- Photos du bien ([X] photos)
- Plan de la maison
- Extrait du registre foncier

Merci de m'indiquer vos disponibilites pour une visite sur site.

Les echanges par email sont preferes.

Cordialement,

[Nom complet]

Email : ...

Telephone : ...

3. Informations a fournir impérativement

Information	Japonais	Pourquoi c'est important
Adresse complete avec code postal	所在地・郵便番号	Permet d'évaluer l'accessibilité du chantier
Type de travaux detaillés	工事内容	Chaque corps de métier est un poste distinct
Photos intérieures et extérieures	写真	Minimum 20 photos sous tous les angles
Plan de la maison (間取り図)	間取り図	Indispensable pour chiffrer les surfaces
Budget approximatif	概算予算	Les entrepreneurs japonais adaptent la proposition au budget
Délai souhaité	希望時期	La saison impacte les coûts (éviter la saison des pluies 梅雨)
Registre foncier (登記簿謄本)	登記簿謄本	Prouve que vous êtes propriétaire

4. Les postes standard d'un devis japonais (見積書)

Un devis japonais est structure en postes (項目 / komoku) très détaillés :

Poste japonais	Lecture	Traduction	Description
大工工事	daiku koji	Charpente / structure	Ossature bois, planchers, poutres
電気工事	denki koji	Electricite	Tableau, cablage, prises, eclairage
内装工事	naiso koji	Amenagement interieur	Cloisons, revetements, peinture
外構工事	gaiko koji	Amenagement exterieur	Jardin, cloture, allée, terrasse
設備工事	setsubi koji	Plomberie / equipements	Tuyauterie, sanitaires, chauffage
屋根工事	yane koji	Toiture	Tuiles, charpente de toit, gouttiere
防水工事	bosui koji	Etancheite	Impermeabilisation fondations et murs
耐震工事	taishin koji	Renforcement sismique	Contreventements, fondations
断熱工事	dannetsu koji	Isolation	Murs, toiture, plancher, fenetres
材料費	zairyohi	Cout des materiaux	Bois, metal, ciment, finitions
人件費	jinkenhi	Main-d'oeuvre	Cout journalier des ouvriers
諸経費	shokehi	Frais generaux	Transport, dechets, administration
消費税	shohizei	TVA (10%)	Taxe sur la consommation

Exemple de structure de devis

見積書 (Devis)

工事名: 空き家リフォーム工事

工事場所: ○○県○○市

項目	数量	単価	金額
大工工事	1式	-	2,500,000円
電気工事	1式	-	800,000円
内装工事	1式	-	1,200,000円
設備工事	1式	-	1,500,000円
屋根工事	1式	-	900,000円
断熱工事	1式	-	600,000円
材料費	1式	-	1,800,000円
人件費	1式	-	1,200,000円
諸経費	1式	-	500,000円
小計 (税抜)			11,000,000円
消費税 (10%)			1,100,000円
合計 (税込)			12,100,000円

5. Conseil important : prévoir 130-150% du devis initial

Les akiya revelent presque toujours des surprises une fois les travaux commences :

- **Termites** (シロアリ / shiroari) : non visibles avant demontage des murs
- **Amiante** (アスベスト / asubesuto) : maisons construites avant 1990
- **Pourriture structurelle** (腐食 / fushoku) : bois endommagé par l'humidité
- **Mise aux normes** (法令適合) : les normes antisismiques ont changé en 1981 et 2000
- **Canalisations** (配管 / haikan) : souvent en mauvais état après des années d'abandon

Règle d'or : si le devis initial est de 10,000,000 yen, prévoyez un budget réel de 13,000,000 à 15,000,000 yen.

Demandez systématiquement au komuten d'inclure une ligne "travaux supplémentaires éventuels" (追加工事費 / tsuika kojhi) dans le devis pour anticiper.

6. Checklist avant d'accepter un devis

- Le devis est detaille poste par poste (et non forfaitaire global)
 - Les materiaux sont specifies avec references
 - La duree des travaux est indiquee
 - Les conditions de paiement sont claires
 - La garantie sur les travaux est mentionnee (瑕疵担保 / kashi tanpo)
 - L'entreprise possede une licence (建設業許可 / kensetsugyou kyoka)
 - Le devis est valide et date (有効期限 / yuko kigen)
 - Vous avez obtenu au moins 2-3 devis comparatifs
-

Document akiya-japon.fr — Tous droits reserves

Modele 13 — Contrat de renovation type (リフォーム工事請負契約書)

Document bilingue francais / japonais a destination des acheteurs francais d'akiya au Japon.

1. Cadre juridique

Le contrat de travaux de renovation au Japon est encadre par la **loi sur l'industrie de la construction** (建設業法 / Kensetsugyoho), et plus particulierement son **article 19** (第19条).

Cet article impose que tout contrat de travaux d'un certain montant contienne des clauses obligatoires, sous peine de nullite partielle ou de sanctions pour l'entrepreneur.

Texte de reference

建設業法 第19条：建設工事の請負契約の当事者は、契約の締結に際して、次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

Traduction : Les parties a un contrat de travaux de construction doivent, lors de la conclusion du contrat, consigner par ecrit les elements suivants, les signer ou y apposer leur sceau, et en echanger un exemplaire.

2. Les 11 clauses obligatoires (tableau bilingue)

N.	Clause japonaise	Lecture	Traduction française	Contenu attendu
1	工事名	koji mei	Intitule des travaux	Description précise : “空き家リフォーム工事” (Renovation akiya)
2	工事場所	koji basho	Lieu des travaux	Adresse complete avec code postal
3	請負金額	ukeoi kingaku	Montant du contrat	Prix total TTC en yen, decompose par poste
4	工事期間	koji kikan	Duree des travaux	Date de debut (着工日) et de fin (完工日)
5	支払条件	shiharai joken	Conditions de paiement	Echeancier detaille (voir section 3)
6	遅延損害金	chien songaikin	Penalites de retard	Taux journalier en cas de depassement de delai
7	仕様書	shiyosho	Cahier des charges	Document technique detaillant materiaux et methodes
8	変更手続き	henko tetsuzuki	Procedure de modification	Comment gerer les avenants en cours de chantier
9	瑕疵担保責任	kashi tanpo sekinin	Garantie des vices caches	Duree et etendue de la garantie post-travaux
10	契約解除	keiyaku kaijo	Resiliation du contrat	Conditions et consequences d’une rupture
11	紛争解決	funso kaiketsu	Resolution des litiges	Juridiction competente ou recours a la mediation

3. Echeancier de paiement type

Le paiement des travaux de renovation au Japon suit generalement un schema en 3 etapes :

Etape	Japonais	Moment	Pourcentage	Description
Acompte	着手金 (chakushukin)	Signature du contrat	30%	Permet a l'entrepreneur d'acheter les materiaux
Paieement intermediaire	中間金 (chukankin)	Milieu des travaux	40%	Verse quand la structure est terminee
Solde final	完了金 (kanryokin)	Reception des travaux	30%	Apres inspection et validation par le client

Exemple concret

Pour un contrat de 12,000,000 yen TTC :

着手金 (acompte)	:	3,600,000円	→ a la signature
中間金 (intermediaire)	:	4,800,000円	→ verification a mi-parcours
完了金 (solde)	:	3,600,000円	→ apres reception
<hr/>			
合計	:	12,000,000円	

Points importants sur le paiement

- **Ne jamais payer 100% a l'avance** : c'est un signal d'alerte majeur.
- **Retenue de garantie** (保証金 / hoshokin) : vous pouvez negocier une retenue de 5-10% pendant la periode de garantie.
- **Virement bancaire** (銀行振込 / ginko furikomi) : mode de paiement standard. Conservez tous les recus.
- **Facture** (請求書 / seikyusho) : exigez une facture detaillee a chaque etape.

4. Modele de contrat simplifie (bilingue)

リフォーム工事請負契約書

CONTRAT DE TRAVAUX DE RENOVATION

契約日: ○○年○○月○○日

Date du contrat : JJ/MM/AAAA

【発注者】 (Maitre d'ouvrage / Client)

氏名: ○○○○

住所: フランス国○○

連絡先: ○○@○○.com

【請負者】 (Entrepreneur)

商号: ○○工務店

代表者: ○○○○

住所: ○○県○○市○○

建設業許可番号: ○○県知事 第○○○○号

第1条 (工事名) Intitule des travaux

空き家リフォーム工事一式

第2条 (工事場所) Lieu des travaux

○○県○○市○○町○丁目○番○号

第3条 (請負金額) Montant

金○○○○万円也 (税込)

第4条 (工事期間) Duree

着工日: ○○年○○月○○日

完工日: ○○年○○月○○日

第5条 (支払条件) Paiement

着手金 ○○%、中間金 ○○%、完了金 ○○%

第6条 (遅延損害金) Penalites de retard

請負金額の○○% (日割り)

第7条 (仕様書) Cahier des charges

別紙仕様書の通り (Voir annexe technique)

第8条 (変更手続き) Modifications

書面による合意が必要 (Accord ecrit necessaire)

第9条 (瑕疵担保責任) Garantie vices caches

引渡し後○年間 ([X] ans apres reception)

第10条 (契約解除) Resiliation

書面による○○日前通知 (Preavis de [X] jours par ecrit)

第11条 (紛争解決) Litiges

〇〇地方裁判所を管轄裁判所とする
(Tribunal competent : Tribunal de district de [ville])

発注者 署名: - - - - -

請負者 署名: - - - - -

5. Points de vigilance pour un acheteur étranger

5.1 Barriere linguistique

- **Faites traduire le contrat** integralement avant de signer.
- Si possible, faites appel a un 行政書士 (gyosei shoshi / scribe administratif) bilingue.
- Les modifications orales n'ont aucune valeur : tout doit etre ecrit (書面 / shomen).

5.2 Suivi a distance

- Exigez des **rapports photographiques hebdomadaires** (週間報告書 / shukan hokoku sho).
- Designez un **representant local** (代理人 / dairinin) si vous ne pouvez pas etre present.
- Utilisez des outils de visioconference pour les reunions de chantier.

5.3 Normes et reglementations

- **Normes antisismiques** (耐震基準 / taishin kijun) : verifiez si la maison est aux normes post-1981 (新耐震基準).
- **Permis de construire** (建築確認 / kenchiku kakunin) : necessaire pour les travaux structurels importants.
- **Droit de l'urbanisme** (都市計画法 / toshi keikaku ho) : certaines zones ont des restrictions specifiques.

5.4 Assurances

- L'entrepreneur doit avoir une **assurance responsabilite civile** (賠償責任保険 / baisho sekinin hoken).
 - Verifiez l'existence d'une **assurance travaux** (工事保険 / koji hoken) couvrant les dommages pendant le chantier.
-

6. Comment verifier la licence d'un entrepreneur (建設業許可)

Pourquoi c'est essentiel

Au Japon, tout entrepreneur realisant des travaux superieurs a 500 万円 (environ 30,000 EUR) doit posseder une licence de construction (建設業許可).

Procedure de verification

1. **Demandez le numero de licence** : format "〇〇県知事 許可 第〇〇〇〇号" (prefecture) ou "国土交通大臣 許可 第〇〇〇〇号" (national).
2. **Consultez le registre en ligne** : site du MLIT (国土交通省) a l'adresse <https://etsuran.mlit.go.jp/TAKKEN/>
3. **Verifiez aupres de la prefecture** : chaque prefecture tient un registre consultable au bureau de la construction (建設課 / kensetsu ka).

Informations a verifier

Element	Japonais	Ce qu'il faut controler
Type de licence	許可の種類	Generale (一般) ou speciale (特定)
Categories de travaux	業種	Doit couvrir vos types de travaux
Date de validite	有効期限	Renouvelee tous les 5 ans
Historique	処分歴	Absence de sanctions disciplinaires
Capital	資本金	Solidite financiere de l'entreprise

Signaux d'alerte

- Refus de communiquer le numero de licence
- Licence expiree ou en cours de renouvellement
- Categories de travaux ne correspondant pas a votre projet
- Entreprise immatriculee depuis moins de 2 ans
- Aucune reference de chantiers anterieurs

7. Checklist avant signature du contrat

- Le contrat contient les 11 clauses obligatoires
 - Le montant total et la decomposition par poste sont clairs
 - L'echeancier de paiement est raisonnable (jamais 100% d'avance)
 - Le cahier des charges technique est annexe
 - La duree de garantie est specifiee (minimum 1 an recommande)
 - La licence de l'entrepreneur est verifiee et valide
 - L'assurance de l'entrepreneur est confirmee
 - Un representant local est designe si vous etes en France
 - Le contrat a ete traduit et relu par un professionnel
 - Vous avez conserve une copie signee du contrat
-

Document akiya-japon.fr — Tous droits reserves

Modele 14 — Budget previsionnel complet

Document bilingue francais / japonais a destination des acheteurs francais d'akiya au Japon. Tableau de budget a remplir pour estimer le cout total d'un projet akiya.

Mode d'emploi

Ce document vous permet de chiffrer l'ensemble des couts lies a l'acquisition et la renovation d'une akiya au Japon. Remplissez chaque ligne avec vos estimations. Les pourcentages indiques sont des ordres de grandeur habituels.

Taux de change utilise : 1 EUR = _ JPY (date : _/~/_)

A. COUTS D'ACQUISITION (取得費用 / shutoku hiyo)

N.	Poste	Japonais	Estimation JPY	Estimation EUR	Notes
A1	Prix du bien	売買価格 (baibai kakaku)	_____	_____	Prix negocié
A2	Frais d'agence immobilière (~3% + TVA)	仲介手数料 (chukai tesuryo)	_____	_____	Plafond légal : 3% + 66,000 JPY + TVA
A3	Honoraires shiho-shoshi (~4%)	司法書士報酬 (shiho shoshi hoshu)	_____	_____	Notaire japonais pour le transfert
A4	Taxe d'enregistrement (~2%)	登録免許税 (toroku menkyo ze)	_____	_____	Transfert de propriété au registre foncier
A5	Droit de timbre fiscal	印紙税 (inshi ze)	_____	_____	Variable selon montant du contrat
A6	Taxe d'acquisition immobilière	不動産取得税 (fudosan shutoku ze)	_____	_____	~3-4% de la valeur cadastrale
A7	Traduction du contrat de vente	翻訳費 (honyaku hi)	_____	_____	Traduction assermentée FR/JP
A8	Voyage(s) au Japon	渡航費 (toko hi)	_____	_____	Billets, hôtel, transports locaux
A9	Frais divers acquisition	その他費用 (sonota hiyo)	_____	_____	Courrier, certifications, etc.
SOUS-TOTAL A		取得費用 合計	_____	_____	

Bareme des droits de timbre (印紙税)

Montant du contrat	Timbre fiscal
1,000,001 - 5,000,000 JPY	2,000 JPY
5,000,001 - 10,000,000 JPY	10,000 JPY
10,000,001 - 50,000,000 JPY	20,000 JPY
50,000,001 - 100,000,000 JPY	60,000 JPY

B. COUTS DE RENOVATION (リフォーム費用 / reform hiyo)

B1. Travaux urgents (緊急工事 / kinkyu koji)

N.	Poste	Japonais	Estimation JPY	Estimation EUR	Notes
B1a	Reparation toiture	屋根修繕 (yane shuzen)	---	---	Priorite absolue contre infiltrations
B1b	Renforcement structure	構造補強 (kozo hokyo)	---	---	Poutres, piliers, fondations
B1c	Traitement termites	シロアリ駆除 (shiroari kujo)	---	---	Inspection + traitement
B1d	Desamiantage	アスベスト除去 (asubesuto jokyo)	---	---	Obligatoire si present (maisons pre-1990)
B1e	Renforcement antisismique	耐震補強 (taishin hokyo)	---	---	Mise aux normes post-1981
Sous-total B1			---	---	

B2. Travaux moyens (中規模工事 / chu kibo koji)

N.	Poste	Japonais	Estimation JPY	Estimation EUR	Notes
B2a	Refection plomberie	配管工事 (haikan koji)	_____	_____	Alimentation eau + evacuation
B2b	Mise aux normes electricite	電気工事 (denki koji)	_____	_____	Tableau, cablage, prises
B2c	Renovation cuisine	キッチン改修 (kitchen kaishu)	_____	_____	Equipement + installation
B2d	Renovation salle de bain	浴室改修 (yokushitsu kaishu)	_____	_____	Unite prefabriquee ou sur mesure
B2e	Renovation toilettes	トイレ改修 (toire kaishu)	_____	_____	WC japonais avec lavabo integre
B2f	Systeme de chauffage	暖房設備 (danbo setsubi)	_____	_____	Climatisation reversible recommandee
Sous-total B2			_____	_____	

B3. Travaux de confort (快適性工事 / kaiteki sei koji)

N.	Poste	Japonais	Estimation JPY	Estimation EUR	Notes
B3a	Isolation thermique	断熱工事 (dannetsu koji)	_____	_____	Murs, plafond, plancher
B3b	Remplacement fenetres	窓交換 (mado kokan)	_____	_____	Double vitrage recommande
B3c	Revetements sols	床工事 (yuka koji)	_____	_____	Tatami, parquet, carrelage
B3d	Peinture et murs	壁工事 (kabe koji)	_____	_____	Platre, bois, papier
B3e	Amenagement exterieur	外構工事 (gaiko koji)	_____	_____	Jardin, cloture, parking
B3f	Decoration et finitions	内装仕上げ (naiso shiage)	_____	_____	Eclairage, rangements, portes
Sous-total B3			_____	_____	

B4. Marge pour imprevis

N.	Poste	Calcul	Estimation JPY	Estimation EUR
B4	Marge imprevis (+30%)	$(B1+B2+B3) \times 0.30$	_____	_____

Rappel : pour une akiya, il est recommande de prevoir un budget reel de 130 a 150% du devis initial.
Les maisons abandonnees revelent toujours des surprises lors des travaux.

SOUS-TOTAL B (B1+B2+B3+B4)	リフォーム費用 合計	_____	_____
-----------------------------------	-------------------	-------	-------

C. COUTS RECURRENENTS ANNUELS (年間維持費 / nenkan iji hi)

N.	Poste	Japonais	Estimation JPY/an	Estimation EUR/an	Notes
C1	Taxe fonciere (~1.4% valeur cadastrale)	固定資産税 (kotei shisan zei)	_____	_____	Payable en 4 fois (avril, juillet, dec., fev.)
C2	Taxe d'urbanisme (~0.3% valeur cadastrale)	都市計画税 (toshi keikaku zei)	_____	_____	Uniquement en zone urbaine
C3	Assurance habitation	火災保険 (kasai hoken)	_____	_____	Incendie obligatoire
C4	Assurance seisme	地震保険 (jishin hoken)	_____	_____	Fortement recommandee
C5	Entretien courant	維持管理費 (iji kanri hi)	_____	_____	Jardin, nettoyage, petits travaux
C6	Charges locales	自治会費 (jichi kai hi)	_____	_____	Association de voisinage
C7	Representant fiscal France	税理士費用 (zeirishi hiyo)	_____	_____	Si gestion a distance depuis la France
C8	Gestion locative (si location)	管理委託費 (kanri itaku hi)	_____	_____	~5-10% des loyers si mis en location
C9	Electricite, eau, gaz	光熱費 (konetsu hi)	_____	_____	Meme si la maison est peu occupee
SOUS-TOTAL C (annuel)		年間維持費 合計	_____	_____	

Precision sur les taxes foncieres

La valeur cadastrale (固定資産評価額 / kotei shisan hyoka gaku) est generalement bien inferieure a la valeur d'achat. Elle est revaluee tous les 3 ans.

Type de terrain	Taux taxe fonciere	Taux taxe urbanisme
Terrain residentiel (住宅用地)	1.4% (reduit a 1/6 pour parcelles < 200 m2)	0.3% (reduit a 1/3 pour parcelles < 200 m2)
Terrain non residentiel	1.4% (taux plein)	0.3% (taux plein)
Batiment	1.4% (taux plein, depreciation selon age)	0.3% (taux plein)

D. RECAPITULATIF GENERAL

Section	Description	Total JPY	Total EUR
A	Couts d'acquisition	_____	_____
B	Couts de renovation	_____	_____
C	Couts annuels (premiere annee)	_____	_____
TOTAL INVESTISSEMENT INITIAL (A+B)		_____	_____
TOTAL ANNEE 1 (A+B+C)		_____	_____
COUT ANNUEL RECURRENT (C)		_____	_____

E. COMPARAISON AVEC BUDGET DISPONIBLE

Element	Montant EUR
Budget total disponible	_____
Cout total estime annee 1 (A+B+C)	_____
Ecart	_____
Budget suffisant ?	OUI / NON

En cas de depassement

Si votre budget est insuffisant, envisagez les options suivantes :

1. **Phaser les travaux** (段階的工事) : realiser les travaux urgents d'abord, puis les travaux de confort sur 2-3 ans.
2. **Subventions** (補助金 / hojokin) : de nombreuses communes offrent des aides pour la renovation d'akiya (de 500,000 a 5,000,000 JPY selon les cas).
3. **Pret immobilier** (住宅ローン / jutaku loan) : difficile pour un non-resident, mais certaines banques regionales l'acceptent avec un garant japonais.

4. **Revoir le perimetre** : reduire les travaux de confort et se concentrer sur l'essentiel.

Subventions courantes pour akiya

Type d'aide	Japonais	Montant typique	Conditions
Aide renovation akiya	空き家改修補助金	500,000 - 2,000,000 JPY	Inscription a la banque d'akiya locale
Aide antisismique	耐震改修補助金	Jusqu'a 1,000,000 JPY	Maison pre-1981
Aide isolation	省エネ改修補助金	Jusqu'a 1,200,000 JPY	Amelioration performance energetique
Aide jeunes menages	若者定住促進補助金	Variable	Conditions d'age et de residence

Document akiya-japon.fr — Tous droits reserves

Modele 15 — Guide de declaration IFI pour bien immobilier au Japon

Document a destination des residents fiscaux francais proprietaires d'un bien immobilier au Japon. Ce guide ne constitue pas un conseil fiscal personnalise. Consultez un professionnel pour votre situation.

1. Qui est concerne par l'IFI ?

L'Impot sur la Fortune Immobiliere (IFI) concerne les **residents fiscaux francais** dont le patrimoine immobilier net taxable depasse **1 300 000 EUR** au 1er janvier de l'annee d'imposition.

Conditions d'assujettissement

Critere	Detail
Residence fiscale	Domicile fiscal en France (article 4 B du CGI)
Seuil d'imposition	Patrimoine immobilier net > 1 300 000 EUR
Assiette	Ensemble des biens immobiliers mondiaux (France + etranger)
Biens concernes	Tous biens immobiliers detenus directement ou indirectement
Date d'evaluation	Valeur au 1er janvier de l'annee

Bareme IFI (rappel)

Fraction de patrimoine net taxable	Taux
Jusqu'à 800 000 EUR	0%
De 800 001 a 1 300 000 EUR	0.50%
De 1 300 001 a 2 570 000 EUR	0.70%
De 2 570 001 a 5 000 000 EUR	1.00%
De 5 000 001 a 10 000 000 EUR	1.25%
Au-dela de 10 000 000 EUR	1.50%

Note : le seuil de declenchement est de 1 300 000 EUR, mais le bareme s'applique a partir de 800 000 EUR. Un mecanisme de decote s'applique pour les patrimoines compris entre 1 300 000 et 1 400 000 EUR.

2. Comment evaluer le bien japonais

Principe : la valeur venale

Pour l'IFI, le bien immobilier japonais doit etre declare a sa **valeur venale** (valeur de marche), et non a sa valeur cadastrale japonaise (固定資産評価額). La valeur venale correspond au prix auquel le bien pourrait etre vendu dans des conditions normales de marche au 1er janvier.

Methodes d'evaluation acceptees

Methodes	Description	Fiabilite
Prix d'acquisition recent	Si achete recemment (< 2-3 ans), le prix d'achat est une reference solide	Elevee
Estimation par agent immobilier	Demander une estimation (査定 / satei) a une agence japonaise	Bonne
Comparaison de marche	Comparer avec des biens similaires vendus dans le meme secteur	Moyenne
Valeur declaree a l'assurance	Montant assure pour le batiment (ne couvre pas le terrain)	Indicative

Ce qu'il ne faut PAS utiliser

- La **valeur cadastrale japonaise** (固定資産評価額) : elle est souvent très inférieure à la valeur de marché (parfois 50-70% de moins).
- La **valeur de route** (路線価 / rosenka) : utilisée au Japon pour les droits de succession, elle représente environ 80% de la valeur de marché.
- Un montant arbitrairement bas pour minimiser l'IFI : l'administration fiscale peut rectifier.

3. Taux de change applicable

La conversion yen / euro doit se faire au **taux de change officiel de la Banque de France** au **1er janvier** de l'année d'imposition.

Où trouver le taux officiel

- Site de la Banque de France : <https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-taux-de-change>
- Bulletin officiel des changes

Exemple de calcul

```
Valeur venale du bien au Japon : 15,000,000 JPY
Taux de change au 1er janvier : 1 EUR = 160 JPY (exemple)
Valeur en euros : 15,000,000 / 160 = 93,750 EUR
```

Conseil : conservez une preuve du taux de change utilisé (capture d'écran ou impression du site de la Banque de France) en cas de contrôle fiscal.

4. Formulaire 2042-IFI : les cases à remplir

La déclaration IFI se fait dans le cadre de la déclaration de revenus annuelle, via le formulaire **2042-IFI**.

Cases principales

Case	Intitule	Quoi declarer
9GF	Valeur brute des immeubles situes hors de France	Valeur venale du bien japonais en EUR
9GH	Dettes deductibles afferentes aux biens hors de France	Emprunts en cours pour l'acquisition/renovation
9GI	Valeur nette des biens hors de France	9GF - 9GH

Detail des dettes deductibles (case 9GH)

Sont deductibles de la valeur du bien :

Dette deductible	Condition
Emprunt acquisition	Capital restant du au 1er janvier
Emprunt travaux	Pour travaux d'amelioration, construction, reconstruction
Taxes foncieres dues	Montant de la taxe fonciere japonaise due au 1er janvier

Attention : les emprunts contractes aupres de personnes liees (famille, societe controlee) sont soumis a des regles restrictives.

5. Autres formulaires obligatoires

5.1 Formulaire 2047 — Revenus encaisses a l'etranger

Si le bien japonais genere des **revenus locatifs**, vous devez les declarer sur le formulaire **2047** (Declaration des revenus encaisses a l'etranger).

Case	Situation	Detail
Cadre 4	Revenus fonciers de source etrangere	Loyers percus au Japon
Cadre 6	Credit d'impot	Impot paye au Japon sur ces revenus (methode du credit d'impot)

5.2 Formulaire 3916 — Declaration de comptes bancaires a l'etranger

Si vous avez ouvert un **compte bancaire au Japon** pour gerer les depenses liees a votre akiya, vous devez le declarer chaque annee via le formulaire **3916** (ou 3916-bis).

Information a declarer	Detail
Nom de la banque	Nom complet en japonais et en anglais
Adresse de l'agence	Adresse complete de la succursale
Numero de compte	Reference complete du compte
Date d'ouverture	Date a laquelle le compte a ete ouvert
Date de cloture	Si le compte a ete ferme dans l'annee

Sanction en cas d'omission : amende de 1 500 EUR par compte non declare (10 000 EUR si le compte est dans un Etat non cooperatif, ce qui n'est pas le cas du Japon).

5.3 Formulaire 3911 — Declaration de trusts (si applicable)

Si le bien est detenu via une structure juridique japonaise (合同会社 / godo kaisha ou autre), des obligations declaratives supplementaires peuvent s'appliquer.

6. Convention fiscale France-Japon

La convention fiscale bilaterale entre la France et le Japon (signee le 3 mars 1995, revisee en 2007) permet d'eviter la **double imposition**.

Principes cles pour l'immobilier

Situation	Imposition	Base legale
Plus-value immobiliere	Imposable au Japon ET en France, avec credit d'impot en France	Article 13 de la convention
Revenus locatifs	Imposables au Japon ET en France, avec credit d'impot en France	Article 6 de la convention
IFI (fortune immobiliere)	Imposable en France uniquement	Pas couvert par la convention (impot francais)
Droits de succession	Partage entre les deux pays selon les regles de la convention	Article 5 (biens immobiliers : pays de situation)

Methode d'elimination de la double imposition

La France utilise la **methode du credit d'impot** (et non l'exemption) :

1. Vous declarez vos revenus japonais en France.
2. Vous calculez l'impot francais sur l'ensemble de vos revenus (monde entier).
3. Vous deduisez l'impot deja paye au Japon sous forme de **credit d'impot** (dans la limite de l'impot francais correspondant).

Point important sur l'IFI

L'IFI est un impot purement francais. La convention fiscale Franco-Japonaise ne prevoit pas de mecanisme d'elimination de double imposition pour les impots sur la fortune. Le bien japonais est donc **pleinement taxable a l'IFI** sans possibilite de deduction d'un impot equivalent japonais (le Japon ne disposant pas d'impot sur la fortune comparable).

7. Tableau recapitulatif des obligations fiscales francaises

Obligation	Formulaire	Frequence	Condition
Declaration IFI	2042-IFI	Annuelle (mai-juin)	Patrimoine immobilier net > 1 300 000 EUR
Declaration revenus etrangers	2047	Annuelle	Si revenus locatifs au Japon
Declaration compte bancaire etranger	3916	Annuelle	Si compte bancaire au Japon
Declaration plus-value immobiliere	2048-IMM	A chaque vente	Si vente du bien japonais
Declaration ISI (biens a l'etranger)	2042-IFI cases 9GF-GI	Annuelle	Si bien immobilier au Japon

8. Conseils pratiques

8.1 Tenir un dossier organise

Conservez systematiquement les documents suivants :

- Acte de vente du bien (売買契約書 / baibai keiyaku sho) traduit en francais
- Justificatif de la valeur venale au 1er janvier (estimation agent immobilier)
- Avis de taxe fonciere japonaise (固定資産税通知書)
- Relevés du compte bancaire japonais
- Justificatifs de travaux et factures
- Avis d'imposition japonais si revenus locatifs
- Capture du taux de change Banque de France au 1er janvier

8.2 Anticiper les delais

- La **declaration de revenus** (incluant l'IFI) est a deposer entre avril et juin.
- Les documents japonais mettent parfois plusieurs semaines a arriver par courrier.
- Prevoyez de demander vos justificatifs des le mois de fevrier.

8.3 Faire appel a un professionnel

Compte tenu de la complexite de la fiscalite internationale, il est recommande de consulter :

Professionnel	Role
Expert-comptable specialise en fiscalite internationale	Declaration fiscale francaise
税理士 (zeirishi / conseiller fiscal japonais)	Obligations fiscales au Japon
Avocat fiscaliste	Optimisation et planification patrimoniale

8.4 Erreurs frequentes a eviter

1. **Utiliser la valeur cadastrale japonaise** au lieu de la valeur venale pour l'IFI.
2. **Oublier de declarer le compte bancaire japonais** sur le formulaire 3916.
3. **Ne pas convertir au bon taux de change** (utiliser le taux au 1er janvier, pas un taux moyen).
4. **Omettre les revenus locatifs japonais** de la declaration francaise.
5. **Ignorer l'IFI** en pensant que la convention fiscale l'exclut (ce n'est pas le cas).



Votre boîte à outils complète

Ces 15 modèles couvrent l'intégralité du parcours d'achat d'une akiya au Japon, du premier contact avec l'agent jusqu'à la déclaration fiscale.

Adaptez-les à votre situation et n'hésitez pas à les faire relire par un professionnel bilingue.

akiya-japon.fr

Ces modèles sont fournis à titre indicatif. Ils ne constituent pas un conseil juridique ou fiscal. Consultez toujours un professionnel qualifié pour votre situation spécifique.