



¿QUÉ HACER? Para Fundar una Compañía de Bienes y Raíces



1. El Negocio de Bienes Raíces

Se refiere principalmente a la compra y venta de bienes inmuebles, ejercer la función de agente o intermediario de la compra-venta, o alquilar de bienes y raíces.

Existen varias leyes relacionadas con el negocio de bienes raíces

- Código Civil (Minpo 民法),
- Ley de Arrendamiento de Terrenos y Edificios (Shakuchi Shakka Ho 借地借家法),
- Ley de Normas de Construcción (Kenchiku Kijun Ho 建築基準法),
- Ley de Transacciones Inmobiliarias (Takuchi Tatemono Torihikigyo Hou 宅地建物取引業法)

Para empezar un negocio de bienes raíces, esta última es la ley más importante: la Ley de Transacciones Inmobiliarias "Takuchi Tatemono Torihikigyo Hou 宅地建物取引業法". Esta ley establece los requisitos para la concesión de las licencias del negocio de bienes raíces.

Para empezar un negocio inmobiliario, puede hacerlo como propietario individual; pero normalmente es mejor que funde una empresa porque debido a las grandes cantidades de dinero que se manejan en el negocio inmobiliario, es más fácil ganarse la confianza de los clientes si se crea una empresa que si se es un propietario individual. También para operaciones con grandes cantidades de dinero, constituir una compañía puede ser más ventajoso en términos de ahorro fiscal que ser un propietario individual.

Para iniciar un negocio inmobiliario, ya sea como comerciante individual o como empresa, se necesita una licencia de comerciante de bienes raíces (Takuchi Tatemono Torihiki Menkyo 宅地建物取引免許). Vamos a presentar los requisitos necesarios para obtener la licencia de negocio de bienes raíces.

2. Persona con Licencia

Necesita una persona que tenga licencia de transacción de bienes raíces (Takuchi Tatemono Torihiki Shi). Debe existir al menos una persona con esta cualificación entre 5 empleados. Por ejemplo, si hay 7 empleados en la compañía se necesitan 2 personas con esta cualificación. Si hay 12 empleados, deben existir 3 personas con esta cualificación.

La persona con licencia debe dedicarse a tiempo completo al trabajo de la empresa, y no puede ser alguien que esté trabajando en otras empresas, a tiempo parcial, o que también sea

estudiante o que sólo trabaje durante cortos periodos de tiempo.

Para obtener esta licencia, necesita aprobar un examen. Este examen se hace una vez en un año. Normalmente durante los meses de octubre, y puede rendir este examen en cualquier prefectura. Cada año aproximadamente 0,2 millones de personas participan en este examen.

3. Depósito

Cuando una persona con licencia de bienes raíces abre su negocio, está obligado a depositar 10 millones de yenes como fianza comercial en la Oficina de Asuntos Jurídicos (Houmukyoku 法務局). Este depósito es para una sede central. Si se añade una sucursal, se necesitan 5 millones de yenes adicionales por sucursal. Este depósito es una garantía, por si acaso los clientes reciban daño económico.

Sin embargo, si se afilia a una asociación como Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (Zenokoku Takuchi Tatemono Torihikigyo Kyokai 全国宅地建物取引業協会) está exento de este depósito.

En su lugar, tiene que depositar a la asociación a la que se haya afiliado una cuota de depósito de "600.000 yenes por la sede central y 300.000 yenes por cada sucursal". Para afiliarse a una asociación se debe pagar una cuota de admisión y una cuota anual. Incluyendo estas cuotas, tendrás que desembolsar en total más de 1,5 millones de yenes.

También se necesita pagar cuotas anuales de afiliación después de fundada la empresa.

En conclusión, sobre el coste inicial, es mucho más recomendable afiliarse a la asociación que no afiliarse. Además, hay otras ventajas para seguir en el negocio en el caso de afiliarse a la asociación. Si se afilian a una asociación, pueden recibir apoyos en su trabajo diario, la posibilidad de descargar los formularios necesarios y ejemplos de documentos, y el acceso a una amplia gama de sesiones de formación y seminarios, etc.

4. Oficina

Al abrir un negocio de bienes raíces, el establecimiento de una oficina está regulado por la Ley de Transacciones Inmobiliarias. La oficina de la compañía necesita mantener la independencia. Necesita tener una entrada y salida exclusiva para la oficina de negocio de bienes raíces. Si piensa establecer una oficina en su vivienda o dentro de otro negocio, necesita cuidar la independencia. La oficina debe ser independiente de otras empresas y espacios vitales.



Las oficinas virtuales y las oficinas compartidas no son adecuadas, ya que es menos probable que mantengan la independencia y no tienen una entrada y salida dedicadas para la oficina.

No hay restricciones en cuanto a la ubicación de la oficina. Por supuesto, no hay restricciones legales, pero desde el punto de vista de negocio, la ubicación debe elegirse con un buen acceso de tráfico y una entrada en una calle transitada, etc.

5. Fundar compañía

Las explicaciones anteriores se basan en el supuesto de que usted inicia el negocio de bienes y raíces después de haber creado una empresa.

Si tramita la creación del negocio de bienes y raíces como empresa, necesita tener la empresa primero. Los trámites y costes de constitución de una empresa son los mismos independientemente del tipo de negocio al que se dedique la empresa.

Cuando se crea una empresa, se necesita

- preparar el capital de la empresa.
- No hay restricción del monto capital. Puede establecerse una compañía con el capital de 1 yen. Sin embargo, el monto de capital otorga imagen y credibilidad a una empresa. Por ello, es recomendable fundar una empresa de bienes raíces con un capital muy bajo.
- Normalmente se han creado con el capital de más de 1 millón yenes. Sin embargo, un capital elevado también es una desventaja.
- Las empresas con un capital superior a 10 millones de yenes no están exentas del impuesto sobre el consumo en el primer año.

El coste de constitución de una empresa de sociedad anónima (Kabushiki gaisha株式会社) es de unos 250.000 yenes.

6. Coste total

El costo total para empezar una empresa de bienes raíces varía según cada empresa. Normalmente,

- se necesitaría de 5 millones de yenes a 10 millones yenes.
- Pago de crear empresa sería 250,000 yenes,
- El pago a la asociación en total sería más o menos 2 millones ~ 2,5 millones yenes.
- Estos costes son requisitos para todas las empresas de bienes raíces: Los costes de alquiler de oficina, construcción de interiores, preparación de maquinaria y equipo de oficinas u otras varias cosas varían según cada empresa. Pero, se dice que normalmente se necesitaría de 3 millones a más.

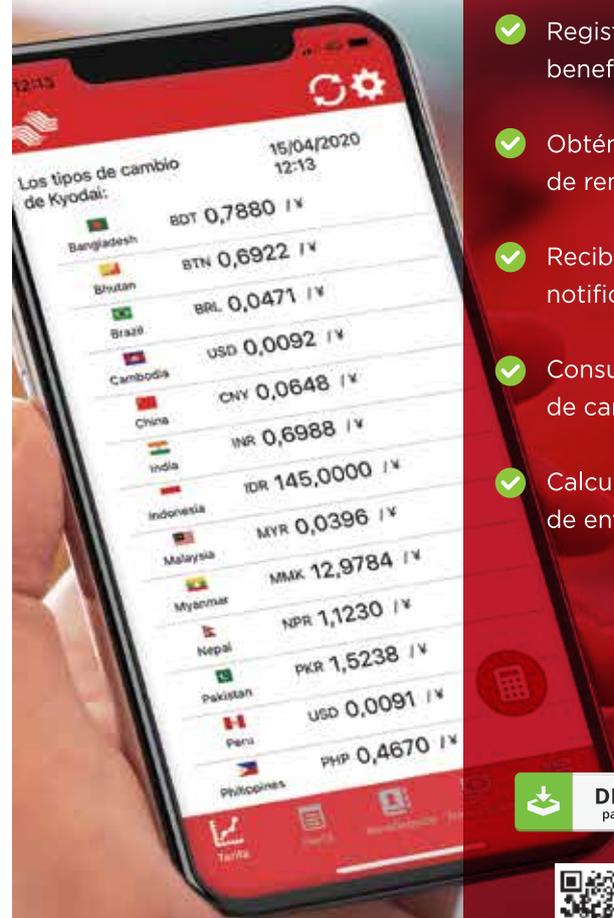
7. Relación con el visado de residencia

Personas con visados de residencia permanente, de cónyuge y de residente permanente no tienen ningún problema para establecer cualquier negocio y aplican para crear una compañía de bienes raíces.

Sin embargo, sí poseen solo visado de trabajo, necesitan obtener una visa de gestión para crear empresa y empezar un nuevo negocio con su propia empresa. ■



KyodaiApp



- ✓ Actualiza datos
- ✓ Registra beneficiarios
- ✓ Obtén el historial de remesas
- ✓ Recibe notificaciones
- ✓ Consulta el tipo de cambio
- ✓ Calcula el monto de envío

DESCARGUE para iOS y Android



iOS



android



¿Cómo registrarse?

<https://kyodairemittance.com/es/kyodai-app>



Fax: 03-5422-6713



E-mail: oday@hp-lf.jp