



東急房地產

日本購屋手冊

邁向美麗新時代－東急集團



東急房地產股份有限公司



INFORMATION
購屋相關資訊

- 02 服務流程
- 03 購屋流程
- 04 台日房地產比較
- 05 相關費用及稅金
- 06 租賃管理服務

INFORMATION

購屋相關資訊



/// 服務流程

step 1

購屋前諮詢



東急房地產將熱誠親切傾聽您的需求及向您說明日本市場現況：

- 1 購入動機・希望條件
- 2 費用討論・資金計畫

step 2

不動產情報介紹 ※另外提供線上參觀服務，以及物件內觀影片。若有需求，敬請聯絡。



依照您的需求提供客製化服務，收集物件並提案介紹：

- 1 物件介紹說明
- 2 若找到感興趣的物件，建議您到現場實地參觀
本公司將為您安排專屬看屋行程並陪同現場翻譯及介紹周遭環境等

step 3

購入申請



若您挑中欲購買物件，將協助進行購買申請。

- 1 填寫「不動產購買申請書」，不需支付斡旋金
- 2 居中協調簽約相關條件及行程

step 4

簽立不動產買賣契約



提供您安心・安全的正式簽約。

- 1 針對物件進行「重要事項說明」
- 2 說明完畢後若買賣雙方無異議，進行不動產買賣合約簽署
- 3 需向賣方支付訂金

step 5

協辦房貸申請



提供您銀行貸款詢問窗口。

- 1 推薦8家台系銀行在日分行及當地日本銀行

step 6

交屋



為確保交屋當天的流暢，事前將向雙方說明匯款及過戶流程。

- 1 根據簽約當時交付的房屋相關資料進行現地確認並交付鑰匙
- 2 交付尾款予賣方
- 3 委託司法書士(代書)進行過戶登記

step 7

租賃代管



幫您打理租賃相關事宜，讓您輕鬆當房東。

- 1 介紹物業管理公司

// 購屋流程



註1 簽訂買賣合約

訂金：買賣價格的5~10%左右
印花稅：需貼於買賣合約書上
仲介費：先支付50%

註2 當地辦理貸款銀行

台系銀行

兆豐商業銀行
彰化銀行
第一商業銀行
台灣銀行
中國信託商業銀行
台新銀行
玉山銀行
台灣中小企業銀行

日系銀行

東京之星銀行

註3 支付尾款/交屋過戶

尾款：買賣價格扣除訂金
登記相關費用：登記費用及司法書士費用
管理費等清算金
固定資產稅等清算金
融資手續費用
仲介費：剩下的50%

// 台日房地產比較

在購入海外房地產時，切勿以台灣經驗一式走天下。
多了解日本文化與銷售模式，選購優質物件更得心應手。

日本 JAPAN	VS	台北 TAIPEI
權狀為室內實際使用面積 公設，梯間，附屬建物部分不計價	面積	權狀為登記面積，含公設陽台停車位等等 屋內僅權狀上60~70%面積
「㎡」平方公尺 「坪」同台坪 「疊」2疊約1坪	單位表示	「坪」3.3058平方公尺 多用坪表示
多為永久所有權 另有，地上權借地權使用權	產權	多為土地建物分開所有權
預售新成屋單戶不需仲介服務費 中古、整棟、商用，3%+6万	仲介服務費	預售新成屋不需仲介服務費 中古買方2%，賣方4%
價格公開議價空間少 熱門房型需要抽籤	新屋銷售	開價與成交落差太大 各別業務談價空間不同
精裝修 家具進入即可入住	裝潢	需另花裝潢費用
管理費供大樓日常營運用 修繕積立金未來大規模整修使用	管理費	管理費 鮮少作修繕
房東通常不自主管理 委外給代管公司費用約總租金3~5% 房東可收禮金，更新費，房客由保證人 公司審查後才可入住	租賃相關	代管風氣未興，自主管理事情繁瑣

相關費用及稅金

不動產購入時

稅金	其它費用	購買時費用
① 不動產取得稅 ② 不動產登錄免許稅 ③ 印花稅 ④ 建物消費稅 註 是否課徵建物消費稅會依據賣家身份而不同	① 司法書士(代書)費用 ② 仲介手續費 ③ 匯款手續費 ④ 貸款手續費用 註 貸款手續費用為額外收取，費用會依照顧客條件有所不同。(請另外聯繫辦理銀行) ⑤ 火災保險費 ⑥ 固都稅雜費清算	約成交價格的6~9%

不動產持有時

稅金	其它費用	持有時費用
① 固定資產稅 } 註 類似台灣房地合一稅 ② 都市計畫稅 } ③ 源泉稅 (預繳所得稅) ④ 所得稅 【個人的情況】淨利分離課稅稅率5-45.9% 註 台灣所得稅稅率淨利5-40% 【法人的情況】23.2%	① 大樓管理費BM ② 房客管理費用PM ③ 修繕費 ④ 納稅代理人費用	約成交價格的1~2% (不含所得稅/法人稅)

不動產出售時

稅金	其它費用	銷售時費用
① 印花稅 ② 登錄免許稅 (抵押權抹銷) ③ 源泉稅 ④ 【個人的情況】所得稅 (※分離課稅制度) 長期持有：5年度以上 15.315% 短期持有：5年度以下 30.63% 【法人的情況】法人稅 註 類似台灣房屋出售時的增值稅，財產交易所得稅等等	① 仲介手續費： (買賣本體價格×3%+6萬)×消費稅 ② 司法書士(代書)費用 ③ 還款手續費用	約成交價格的3%~ (不含所得稅/法人稅)

所得稅 (非居住者的個人所得稅)

課稅所得	稅率	扣除額
195万円以下	5.105%	0円
195万円超過 330万円以下	10.210%	99,548円
330万円超過 695万円以下	20.420%	436,478円
695万円超過 900万円以下	23.483%	649,356円
900万円超過 1800万円以下	33.693%	1,568,256円
1800万円超過 4000万円以下	40.840%	2,854,716円
4000万円超過	45.945%	4,896,716円

法人稅 (外國法人相同)

課稅所得	稅率	扣除額
800万円以下 (資本額1億円以下)	15.0%	0円
800万円高過 (※資本額超過1億)	23.2%	0円

註 1,000万円課稅所得計算、800万円部份為15%、剩下200万円部分為23.2%課稅。

註 以上稅率適用於2022年4月1日以後會計年度。



/// 租賃管理服務

招租仲介服務費	租賃契約簽訂後，向屋主收取租金的一個月份為服務費。
管理服務費	約每月總租金收入的5%。
更新續約手續費	通常為1個月租金份。
代繳相關費用	水，電，瓦斯等相關雜費。
租金匯款定期報告	定期將租金匯到指定的帳戶，並提供管理報告。
其他服務	若遇備品需要修繕，通知屋主取得許可後修繕。
驗屋服務	竣屋後相關代理交屋檢查。水電瓦斯申請開通，台風地震後代理各樣現場確認等服務皆有提供(另外收費)。