

つなぐ。答えへ。未来へ。

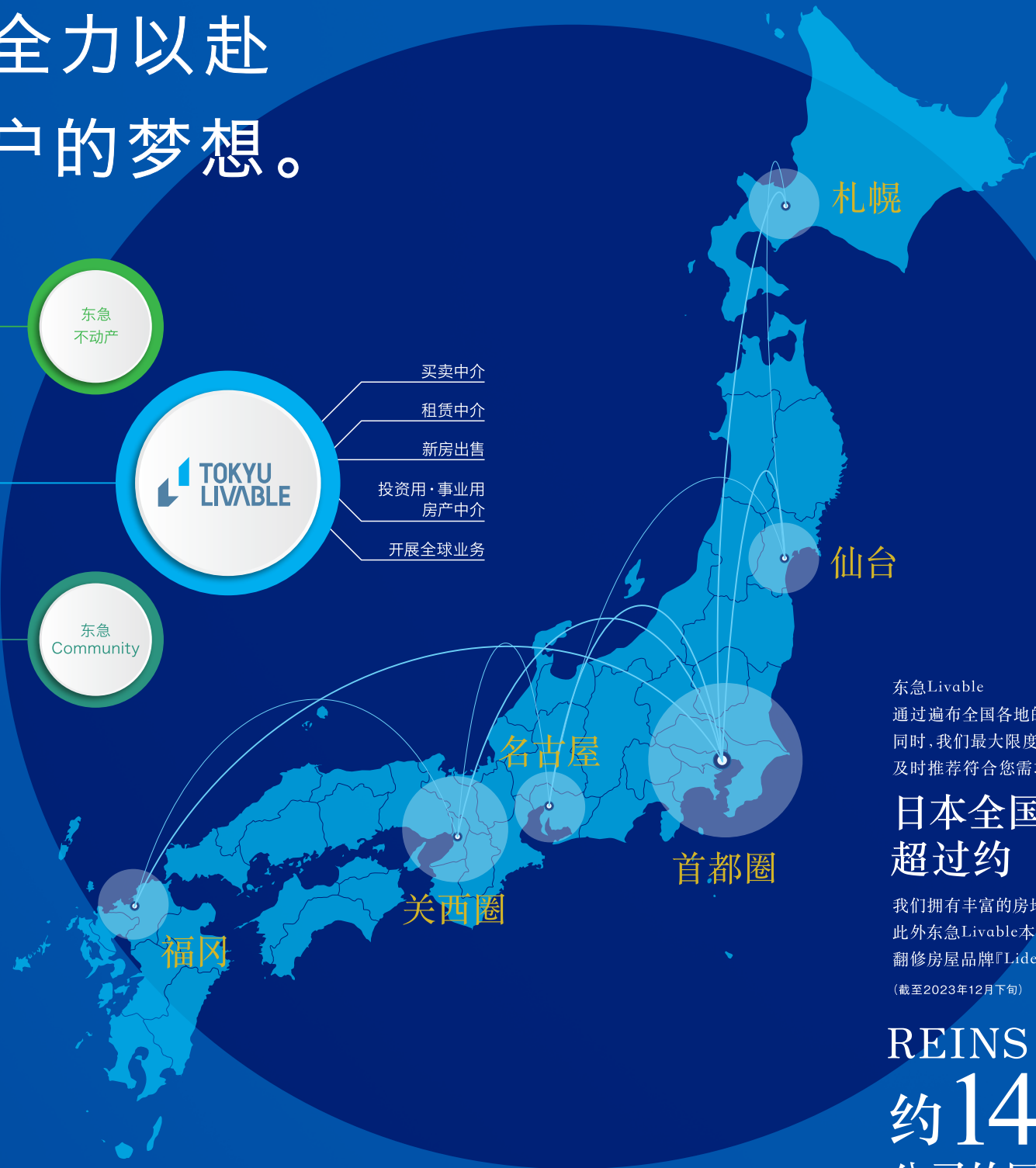


# Partner's Book

— 买房·卖房篇 —

想买房、想卖房，  
从咨询到成交全程跟进服务的读本

依托海量信息，  
我们全力以赴  
圆客户的梦想。



东急Livable  
通过遍布全国各地的网络实现房产信息共享。  
同时,我们最大限度地活用东急不动产控股的海量信息,  
及时推荐符合您需求的房产。

日本全国  
超过约 **89,000** 栋 (二手公寓数据)

我们拥有丰富的房地产信息,仅中古房屋的独家地产信息,也在日本国内包邮最大数量。  
此外东急Livable本身也为卖家,自社商品能提供拥有独立检查标准及保证的  
翻修房屋品牌「Lideas」等市場上难以找到的房地产信息。

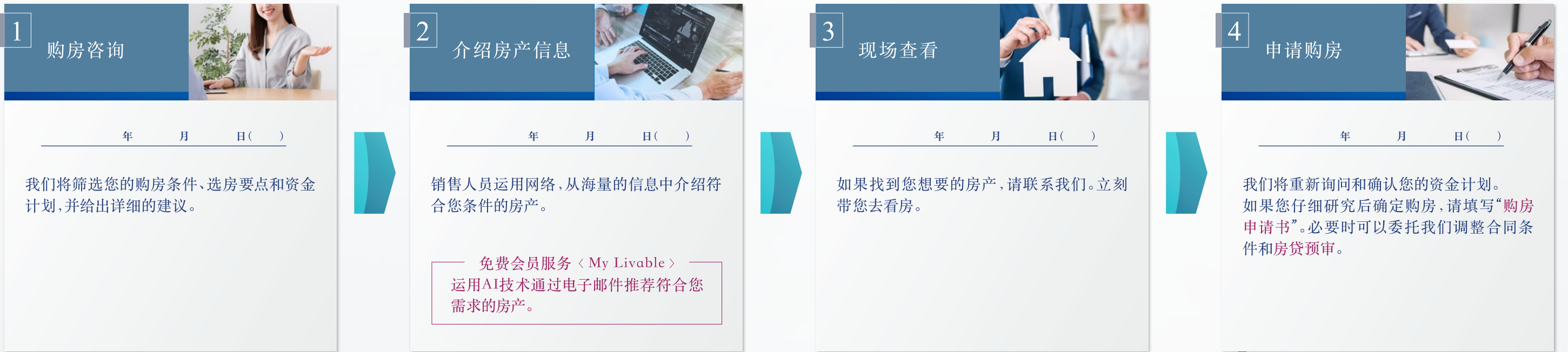
(截至2023年12月下旬)

REINS (指定流通机构)  
约 **145,000** 家  
公司的网络亦可利用。

不仅是东急Livable的独家信息,  
还能利用REINS的网络获取信息。  
从海量的房源中捕捉适合客户的房产信息,  
还向您推荐其他公司的信息。

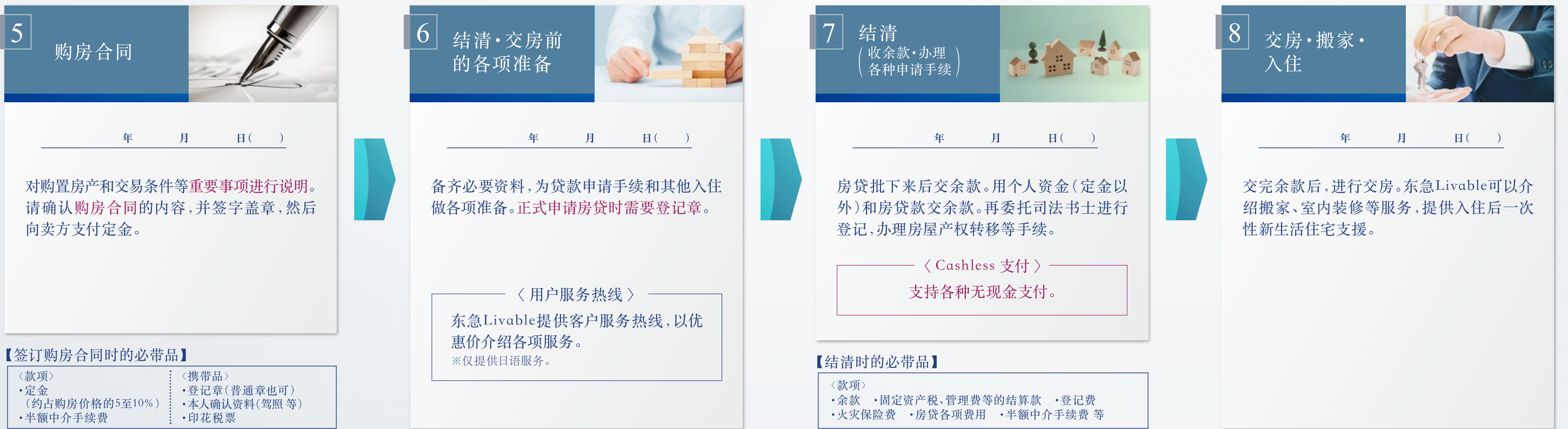
(截至2023年末)

# 购房流程图



**【在线房贷预审】**居住日本时  
 •本人确认资料(驾照等)  
 •前一年的源泉徴収票或近3年份的确定申告书  
※根据购房条件,可能需要提交其他资料。

一般设定为3天后到 1周内



一般需要1至2个月 ※但取决于购置房产的种类和卖方的出售内容。



## 各项购房费用

### 资金计划·各项费用

购房时,除了房产价格以外,还需要支付各项购房费用。请确认购房价格加上各项费用的总额。



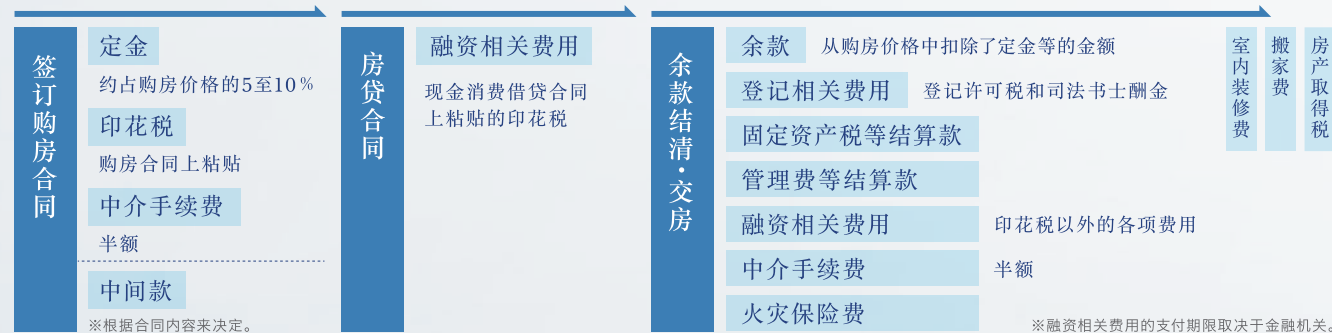
#### 各项购房费用 各项购房费用约占购房价格的6至8%。

买卖合同印花税	印花税额取决于买卖金额。	
本公司规定的中介手续费	购房价格的3%+6万日元(不含税)(购房价格超过400万日元)	
融资相关费用	印花税	取决于融资的种类、贷款期限·贷款金额。
	行政手续费	
	保证费	
	团体信用生命保险费	
登记相关费用 (房屋产权转移、抵押权设定等)	登记执照税	依据行政厅规定的评估金额或者利用融资时的贷款金额等来决定。
	司法书士酬金	
固定资产税等结算款	卖方已支付或计划支付的以按日结算。	
管理费等结算款		
火灾保险费	依据加入期间、有无加入地震保险、有无加入家具·家产保险等情况保险费率相异。	
房产取得税	依据行政厅规定的评估金额来决定。	
搬家费	取决于行李的数量和搬家的距离。	
室内装修费	取决于室内装修内容。	

※购房所需的各项费用的详细情况请咨询销售人员。

#### 何时需要何种费用?

签订购房合同到交房的各个环节上,需要支付如下费用。



MEMO

## 申请购房的方法

### 申请购房以及附带手续

找到中意的房产后申请购房。签订合同为止由房产经纪人帮客户解决后顾之忧。



#### chapter1 购房条件

以购房价格	售房价格为前提,依据买方的资金计划填写所希望的价格。	
填写打算利用融资	有无融资利用和预定金额。	
支付条件	定金	签订购房合同时支付。约占购房价格的5至10%。
	中间款	依据签约到交房的期间长短,有时会设定中间款。
	余款	购房价格 - (定金+中间款)。
时间表	合同日	一般设定为申请日的3天后到1周内。
	结清日	支付余款,房屋产权从卖方转移到买方的日期。一般设定为法务局·金融机关的工作日的上午。
	交房日	原则上与结清日同一天设定,如果卖方进行房屋置换,可能会设定1周左右的交房延期期限。
其他条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 记载有无土地的实测结算以及其单价。如有其他附带条件也要记载。</li> <li>● 确认是否需要做国土交通省规定的“建筑物状况检查”,如果需要则介绍检查公司。</li> </ul>	

#### chapter2 资金计划的重新研提

重新建议适合购置房产的资金计划。房贷的种类和各项费用取决于房产的特点。

注) 根据购置房产的面积和建筑年限,可能无法享受税制上的优待措施和房贷扣除等优惠。

#### chapter3 签订中介委托合同

向本公司委托中介业务的合同。

#### chapter4 房贷预审

购买二手房时,需要对该房屋进行合适的室内装修。我们为买方制定符合要求的室内装修计划和报价单,并在资金计划中体现出来。  
※如果改造内容还未确定,则依据估算金额制定资金计划。

【我们提供的服务】  
● Livable室内装修选装 ● 定额房屋清洁 ● 杀菌·除臭

#### chapter5 室内装修

可以无现金支付定金等费用。

#### chapter6 Cashless Service

根据购房申请书中记载的内容调整合同条件。

#### 调整合同条件

卖方同意所有条件的

按照条件签订购房合同。

卖方提出任何条件时

我们会立即告知您卖方提出的条件。在您再次评估后,我们将您的回应告知卖方。

※如果卖方不同意,则可能无法购房。※原则上购房申请书的有效期为申请后的2周。



## 我们将为您的安心购房保驾护航

### 合同的事先准备

签订购房合同之前，请准备必带品。



#### 签订购房合同时的必带品

- 印章(同时制作房贷申请书时,需要登记章)
- 本人确认资料(准备驾照等带照片可以确认本人的证件)
- 定金: \_\_\_\_\_ 日元(约占购房价格的5至10%。一般支付现金)
- 半额中介手续费: \_\_\_\_\_ 日元(含税)    ※需要准备的总金额: \_\_\_\_\_ 日元
- \_\_\_\_\_ 日元的印花税票
- 其他: \_\_\_\_\_

※非居住者需要另行准备不同文件。

#### 确认房屋共有人

- 本人以外的人提供资金
- 本人以外的人申请房贷



至少勾选上述2项之一

可能需要把购房名义人登记为共有名义。一般来说,根据出资比例来决定房屋产权比例。详情请咨询房屋销售人员。另外,提供免费的法律咨询和税务咨询服务。※仅提供日语服务

#### 代理人签订合同时需要追加的必带品

- 委托书(买方本人签字和盖上登记章)
- 买方的印鑑证明书(1份·3个月以内的)※声明书公证书
- 代理人的印章
- 代理人的本人确认资料
- 其他: \_\_\_\_\_

※需要事先向本人确认交易意向。

## 带您顺利签订购房合同

### 购房合同的手续

购房合同是在买卖双方都理解和接受的基础上签订的。虽然内容有点难,但本公司的销售人员会尽可能简单易懂地进行说明。有不明之处请随时提问。



#### 重要事项说明

房地产经纪人向买方说明与交易房产相关的重要内容,并交付书面资料。请认真确认内容,如有不明之处或不安之处请提问。

- 内容
- 权利关系
  - 法律法规的限制
  - 公寓的管理状态
  - 关于解除合同的事项
  - 是否做了“建筑物状况检查”以及其内容

理解·接受

#### 购房合同

说明完重要事项后,核对“购房合同”“物件状况等报告书”“设备表”。请您确认合同内容、房产的现状、附带设备的有无及其和故障情形。

※如果附带特别约定,可能会包含解除条款,请您仔细确认内容。

理解·接受

#### 签字盖章,支付定金

#### 申请“Livable安心中介保证”

合同终止后

通过用户服务热线,为您介绍必要的搬家等安排事宜。

#### 同时办理其他手续

##### ■ 定金指的是

签订购房合同时,买方交给卖方的钱,约占购房价格的5至10%。一般情况下支付现金,被作为一部分购房款。另外,万一因不得已而解除合同时,根据购房合同中写明的解除定金的条款,在一定期限内如果是买方提出买方可以放弃定金,如果是卖方提出则可以加倍返还给买方定金来解除合同。

##### ■ 申请“Livable安心中介保证”



在购买符合“Livable安心中介保证”的房产时,签订购房合同的同时还需要申请保证。此时,保证范围及保证条款是重要内容,请您确认后申请。

※仅限符合的

## 结清·交房相关的各种手续

### 结清的手续

由房地产经纪人负责帮您办理支付尾款、房屋产权转移、卖方交房的事宜。



结清	买方向卖方支付尾款, 并进行房产登记中的房屋产权转移登记。
交房	如果是建筑物, 则交付钥匙等按照购房合同中规定的内容, 将房产的实际使用权从卖方转交给买方。
固定资产税	由于每年1月1日房屋所有权人有纳税义务, 因此由卖方向市町村缴纳1年的税金, 但是交房以后的部分以1月1日为起点将年额按日结算, 并由买方支付给卖方。

#### chapter1 结清的准备

销售人员会在结清当天的2至3周前以书面形式通知结清当天所需的资料等。

■ 事先确认支付给卖方的现金的货币种类、收款人(收款账户)。

- [ 金钱 ]
- 余款(个人资金部分)
  - 固定资产税、城市计划税、管理费等的结算款
  - 登记费用(登记许可税、司法书士酬金)
  - 半额中介手续费
- [ 资料等 ]
- 印章(抵押权设定时, 需要登记章)
  - 印鑑证明书(3个月以内的)※仅限抵押权设定时※声明书公证书
  - 住民票
  - 本人确认资料(请准备驾照等可以确认本人的证件)
  - 银行印章·存折  其他:

※非居住者需要另行准备不同文件。

#### chapter2 购置房产的最终确认(交房前确认)

在交房前确认房屋是否保持买方和卖方双方签订购房合同时交换的“物件状况等报告书”“设备表”的记载状态。

※另外, 房屋老化以及正常使用导致的磨损、损耗、性能下降等均可免责。

#### 房屋现场的最终确认要点

- 物件状况等报告书的记载内容(关于漏雨、白蚁危害、公寓管理的事项等)
- 设备表的记载内容(确认附带设备之有无、有无故障·缺陷)
- 确认与相邻土地的界标(土地·独栋房)

#### chapter3 结清以及交房当天的流程

■ 日期: 年 月 日( )

■ 地点: \_\_\_\_\_

※地点为买方的指定地点, 例如买方的房贷贷款金融机构。

#### 登记申请的手续

由司法书士代为办理登记手续。

- ①司法书士向买方·卖方进行本人确认。
- ②司法书士确认买方·卖方的登记申请所需的资料。
- ③要求买方·卖方在申请登记所需的资料上签字盖章。
- ④司法书士确认资料后, 委托中介公司以及金融机构实行融资放款。

#### 支付余款·固定资产税等的结算

按照司法书士的指示, 融资款将被落实。向卖方支付余款、固定资产税·管理费等结算款, 向司法书士支付登记相关费用, 向本公司支付中介手续费、火灾保险费费用。由房屋销售人员告知需要支付的款项, 一般情况下由买方承担转账手续费。

#### 交付购置房产

- ①领取钥匙
- ②交接各种资料
- ③其他交接  
交接时说明设备的使用方法、居住注意事项等内容。
- ④交付“交房完成确认证”  
领取钥匙、各种交接完成后, 在“交房完成确认证”上签字盖章。

[参考] Cashless 支付 … 可以节省客户结清时间的服务。

MEMO



# 房产出售的流程图



一般需要1至2个月 ※但取决于出售房产的种类和买方的购房内容。



我们想知道客户对出售房产的相关要求和担心事项

## 希望条件· 出售所需的各项费用

出售房产是一生中为数不多的事情。  
为避免失败，整理一下您的希望和条件。



### chapter1 出售动机·希望条件

#### 1. 咨询内容

- 想知道行情 (能卖出的价格)       想知道售房方法·手续       想比较房产公司

#### 2. 出售动机

- 为了换房       因继承等原因想出售多余资产       其他 (调动工作、变现等)

#### 3. 希望出售完成的时期

- 越快越好       ●●年●●月前售出完       未定

#### 4. 对出售价格的要求

- 短期内能卖多少算多少       想确保●●万日元的到手金额       未定

[参考] 当前的贷款余额: 万日元(截至 年 月 日)

#### 5. 希望的出售方法

- 不想让周围的人知道在售房       优先价格       出售时间优先 等



### chapter2 房产出售所需的各项费用和大致的到手金额

签订购房合同时的印花税	金额取决于房产的状况和售房价格。 详情请咨询销售人员。
本公司规定的中介手续费 (购房价格的3%+6万日元(不含税)) <small>※购房价格超过400万日元</small>	
登记相关费用 (变更住址·抵押权注销等)	
登记执照税	
司法书士酬金	
测量费(边界复原费等)	
转让所得税	
偿还现有的房贷等贷款	
搬家和闲置物品处理等的费用	

到手金额

= 买卖金额

- 上述各项费用

MEMO

通过准确把握房产的特点，为您评估房产价格和提案

## 出售房产的 事先调查

关于影响房产价格的事项，  
从房产买卖的视角进行事先调查。



### chapter1 调查的意义

房产本身及其周边环境等多个因素会对土地和建筑物价格产生影响，因此从各个角度进行调查，并根据从中得到的信息核定出售房产的价格。另外，为了避免出售房产的纠纷，必须向买方说明的重要事项的调查也是很重要的过程。

### chapter2 调查内容

项目	调查对象	内容
调查不动产权利关系	法务局	产权、抵押权 <sup>※1</sup> 、租赁权、地上权、地役权等
调查法律法规的限制	公家机关	建筑基准法、城市规划法等相关的调查 (建筑确认、道路、城市规划等)
可立即使用的设备		燃气公司
	电力公司	燃气的前方道路管线
		电力供应状况调查
【如果是公寓】 调查管理状况	管理公司 管理委员会	管理形态、管理方式、管理费·修缮公积金的调账状况、建筑物修缮、管理规约、使用细则等 <small>※调查需要卖方的协助。本公司进行调查时，需要提供委托书和办理其他手续。</small>

※1 如果有抵押权设定，我们将确认贷款余额，并确认能否偿还。

#### ■ 对出售房产进行调查

土地：形状、高低差、有无界标<sup>※2</sup>、有无越界等  
建物：结构、屋龄、房间布局、设备、采光、景观、使用状况等

※2 确认有无界标

为了把握出售房产的范围和权利关系，我们将确认有无界标。如果找不到界标，需要在交房前进行设置。

#### 【我们提供的服务】

- 暂定测量 (不包括札幌地区)

#### ■ 对周边的事例等进行调查

交易事例：近期交易的房产价格  
售卖事例：当前正在售卖的房产价格  
官方价格：公示地价、基准地价、路线价格

#### ■ 对周边环境和设施进行调查

交通：到最近车站的距离、公交车的便利性、到商业·教育设施的距离等  
环境：街道建设情况(人行道、路灯、行道树等)，有无噪音、震动、臭气，有无影响周边环境的设施

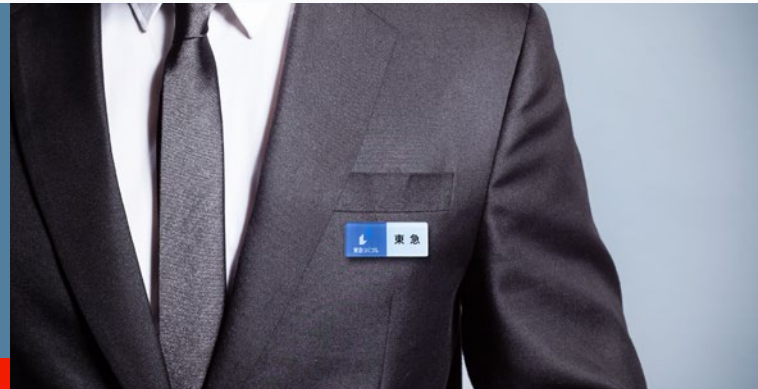
MEMO



## 开始出售所需的手续

### 关于中介委托合同

委托出售房产时，需要签订中介委托合同。



#### chapter1 中介委托合同的种类

中介委托合同分为三大类，也就是“专属专任中介委托合同”“专任中介委托合同”“一般中介委托合同”。

	在“指定流通机构”的注册义务	出售状况的报告义务 (售房活动报告*)	与多家房产中介签约	与卖方自己发现的对方进行交易
专属专任	○ 5个工作日内	○ 1周至少1次	×	×
专任	○ 7个工作日内	○ 2周至少1次	×	○
一般	×	×	○	○

\*售房活动报告... 我们将通过文档或电子邮件向您报告开展售房活动的内容、本公司官网的访问量、买方的咨询情况。另外，本公司也会定期联系签订一般中介委托合同的客户。

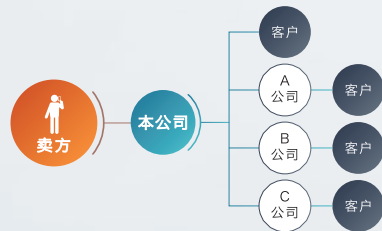
因下列理由，本公司推荐签订专属专任·专任中介委托合同。

- 可使用为了高价、尽快、切实出售房产之敝司独家中介服务。
- 信息可以集中管理，因此减轻卖方的负担。
- 虽然卖方的对口公司只有一家，但在国土交通大臣指定流通机构(REINS)注册后，可通过其他房产公司进行广泛介绍。
- 东急Livable不会“捂住房源”。除了本公司的客户以外，还会积极地与其他房产公司公开信息、寻找买家。

#### chapter2 专属专任·专任中介委托合同和一般中介委托合同的差异

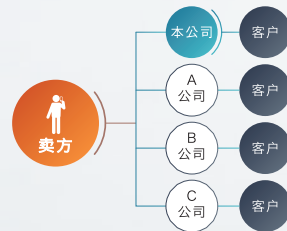
##### ■ 专属专任·专任中介委托合同

- 卖方只有本公司一家对口公司，因此能顺利开展信息管理和售房活动。
- 可以利用“Livable安心中介保证”等本公司中介服务。(有各项条件)



##### ■ 一般中介委托合同

- 卖方可向多家房产公司直接委托售房活动。
- 卖方自己可以联系各家对口公司。(调整内部浏览时间等)



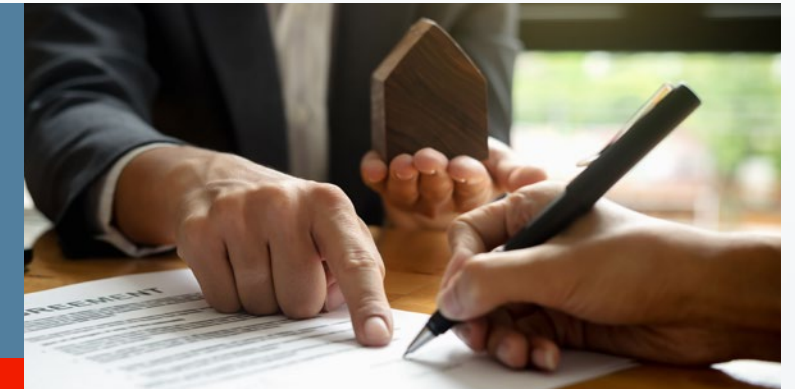
#### chapter3 关于“建筑物状况检查”

签订中介委托合同时，我们会确认客户是否愿意进行国土交通省规定的“建筑物状况检查”，如果愿意我们会介绍检测公司。另外，针对签订专属专任·专任中介委托合同的客户，提供本公司独家建筑物检查·保证服务“Livable安心中介保证”。(有各项条件)

## 中介委托合同上附带的必要资料

### 中介委托合同中附带的手续

签订中介委托合同后，需要做售房活动前的准备。



#### chapter1 填写物件状况等报告书、设备表

##### ■ 何谓物件状况等报告书

卖方告知买方有关发售房屋所知事项(漏水、白蚁危害、给排水管道故障、腐蚀、增改建、与近邻的约定事项、公寓管理事项等)的资料。

##### ■ 设备表

告知买方有关出售房产的附带设备状况及有无情况的资料。

\*上述两种资料不仅是买方，连潜在的购房人也会告知其内容，敬请知悉。

#### chapter2 确认售房活动

请允许我们根据宣传活动承诺书确认卖方的售房条件。建议开展符合“不想让周围的人知道在售房”等卖方要求的售房活动。

#### chapter3 委托在公家机关等处进行调查

本公司调查出售房产时需要卖方的委托书。为了顺利进行调查，请协助制作委托书。

#### chapter4 选择中介服务

可以利用本公司的独家服务。



## 签订购房合同需要各种资料

### 合同的事先准备

签订购房合同之前，请准备必备品。



### 签订购房合同时的必带品

- 登记相关资料(已登记房产证或登记识别信息)※请允许我们确认原件并进行复印。
- 印章(登记章)  印鑑证明书※声明书公证书
- 本人确认资料(准备驾照等带照片的可以确认本人的证件)
- 固定资产税缴款单  半额中介手续费: \_\_\_\_\_ 日元
- \_\_\_\_\_ 日元的印花税票  物件状况等报告书
- 设备表  其他: \_\_\_\_\_

※非居住者需要另行准备不同文件。

#### 关于当天的款项

- 当天需要的款项(半额中介手续费): \_\_\_\_\_ 日元
- 从买方收取的定金 \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ 日元

※当天需要的现金从收取的定金中拨款,其余的可以带走。

### 代理人签订合同时需要追加的必带品

- 委托书(卖方本人签字和盖了登记章)  卖方的印鑑证明书(1份·3个月以内的)※声明书公证书
- 代理人的印章  代理人的本人确认资料

※需要事先向本人确认交易意思。

物件状况等报告书、设备表的重新确认

签订中介委托合同时,请您重新确认与填写的内容有无差异后,各资料上再填写最新的状况。此时,填写的资料将成为购房合同的一部分。

## 购房合同的签订手续的流程

### 购房合同的手续

购房合同是在买卖双方都理解和接受的基础上签订的。虽然内容有点难,但本公司的销售人员会尽可能简单易懂地进行说明。有不明之处请随时提问。



#### 重要事项说明

宅地建筑物交易员向买方说明与交易房产相关的重要内容,并交付书面资料。

- 内容
- 权利关系
  - 法律法规的限制
  - 公寓的管理状况
  - 关于解除合同的事项
  - 是否做了“建筑物状况检查”以及其内容

理解·接受

#### 购房合同

说明完重要事项后,核对“购房合同”“物件状况等报告书”“设备表”。请您确认合同内容、房产的现状、有无设备和故障情形。

※如果附带特别约定,可能会包含解除条款,请您仔细确认内容。

理解·接受

#### 签字盖章,收取定金

#### 申请“Livable安心中介保证”

合同终止后

通过用户服务热线,为您介绍必要的搬家等安排事宜。

#### 同时办理其他手续

##### ■ 定金指的是

签订购房合同时,买方交给卖方的钱,约占购房价格的5至10%。定金被作为一部分购房款。一般情况下支付现金,因此签订合同时扣除必要现金以外剩余的钱可以带走。另外,万一因不得已而解除合同时,根据购房合同中写明的解除定金的条款,在一定期限内如果是买方提出则可以放弃买方的定金,如果是卖方提出则可以加倍返还给买方定金来解除合同。

##### ■ 申请“Livable安心中介保证”



リバブル  
あんしん 仲介保証

在进行“Livable安心中介保证”的检测且结果为符合(部分符合)时,签订购房合同的同时还需要申请保证。此时,保证的地方及保证条款是重要内容,请您确认后申请。

※仅限符合的



## 结清·交房相关的各种手续

### 结清的手续

由销售人员负责帮您办理收取尾款、房屋产权转移、给买方交房。

结清	收取买方的尾款后,进行房产登记中的房屋产权转移登记。
交房	如果是建筑物,则交付钥匙等按照购房合同中规定的内容,将房产的实际使用权从卖方转交给买方。
固定资产税	由于每年1月1日房屋所有权人有纳税义务,因此由卖方向市町村缴纳1年的税金,但是交房以后的部分以1月1日为起点将年额按日结算,并由买方支付给卖方。

#### chapter1 结清的准备

销售人员会在结清当天的2至3周前以书面形式介绍结清当天所需的资料等。

■ 事先确认从买方收取的现金的货币种类、收款人(收款账户)。

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 登记相关资料(已登记房产证或者登记识别情报)     | <input type="checkbox"/> 住民票( )份           |
| <input type="checkbox"/> 银行印章                       | <input type="checkbox"/> 印鑑证明书( )份(3个月以内的) |
| <input type="checkbox"/> 登记章                        |  |
| <input type="checkbox"/> 向买方交接的文件                   |  |
| 建筑·出售时的宣传册、设备的使用说明书·保证书、管理规约、建筑确认通知书、边界确认书、测量图等     |  |
| <input type="checkbox"/> 半额中介手续费                    | <input type="checkbox"/> 登记费(若有抵押权注销登记等)   |
| <input type="checkbox"/> 本人确认资料(准备驾照等带照片的可以确认本人的证件) | <input type="checkbox"/> 存折(能确认收款人账号)      |
| <input type="checkbox"/> 钥匙                         | <input type="checkbox"/> 其他:               |

※非居住者需要另行准备不同文件。

#### chapter2 出售房产的最终确认(交房前确认)

作为卖方的责任,必须按照签订购房合同时的“物件状况等报告书”“设备表”的记载内容保持房屋状态并交付给买方。另外,卖方有“明确界标的义务”(不包括公寓等区分所有权建筑物的交易)。为了进行其最终确认,结清前在买方现场见证下进行交房前确认。万一有差异,请及时联系销售人员。

#### 房屋现场的最终确认要点

- 物件状况等报告书的记载内容(关于漏雨、白蚁危害、公寓管理的事项等)
- 设备表的记载内容(确认附带设备之有无、有无故障·缺陷)
- 确认与相邻土地的界标(土地·独栋房)

#### chapter3 结清以及交房当天的流程

日期: 年 月 日( )

地点: \_\_\_\_\_

※地点为买方的指定地点,例如买方的房贷贷款金融机构。

#### 登记申请的手续

由司法书士代为办理登记手续。

- ①司法书士向买方·卖方进行本人确认。
- ②司法书士确认买方·卖方的登记申请所需的资料。
- ③要求买方·卖方在申请登记所需的资料上签字盖章。
- ④司法书士确认资料后,委托中介公司以及金融机构实行融资放款。

#### 收取余款·固定资产税等的结算

买方按照司法书士的指示支付余款、固定资产税等结算款·管理费等结算款。一般通过转账方式支付。另外,要求卖方支付登记相关费用和中介手续费。  
※有时会用从买方那里收取的现金来充当。

#### 交付待售物业

- ①交付钥匙
- ②交接各种资料
- ③其他交接  
交接时说明设备的使用方法、居住注意事项等内容。
- ④交付“交房完成确认证”  
领取钥匙、各种交接完成后,在“交房完成确认证”上签字盖章。

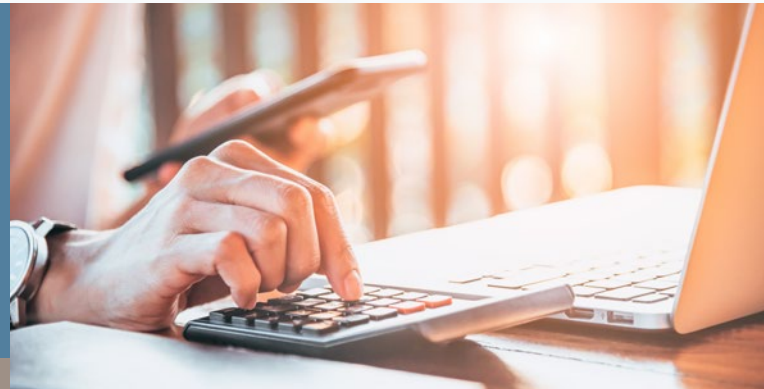
[参考] Cashless 支付 … 可以节省客户结清时间的服务。

MEMO

购房·售房时产生的税务问题

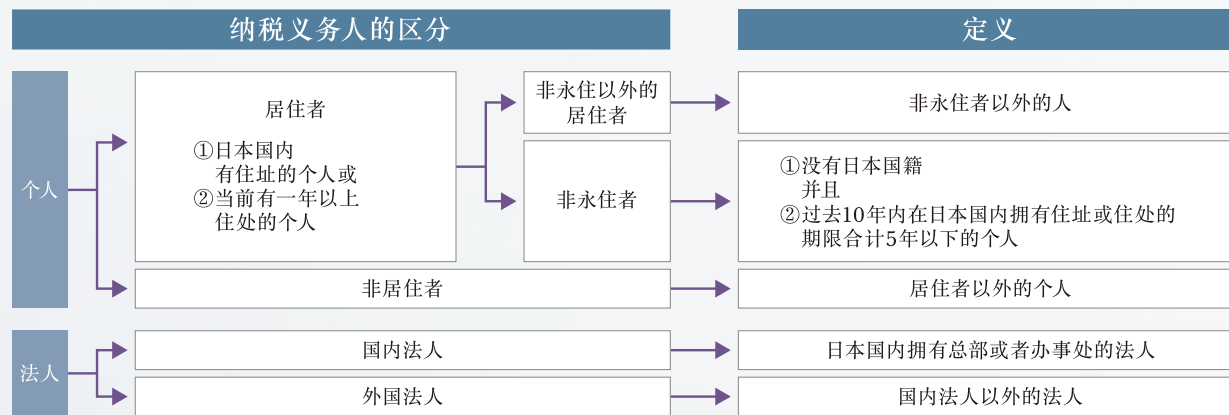
# 非居住者的税务

简单易懂的说明预扣税的义务及其缴纳金额和支付期限。



## chapter1 纳税者的区分

在海外生活及工作的日本人和外国人(非居住者)以及外国法人取得·转让·出租了房产的课税关系与生活重心在日本国内的(居住者)以及国内法人之间在课税范围上有所差异。

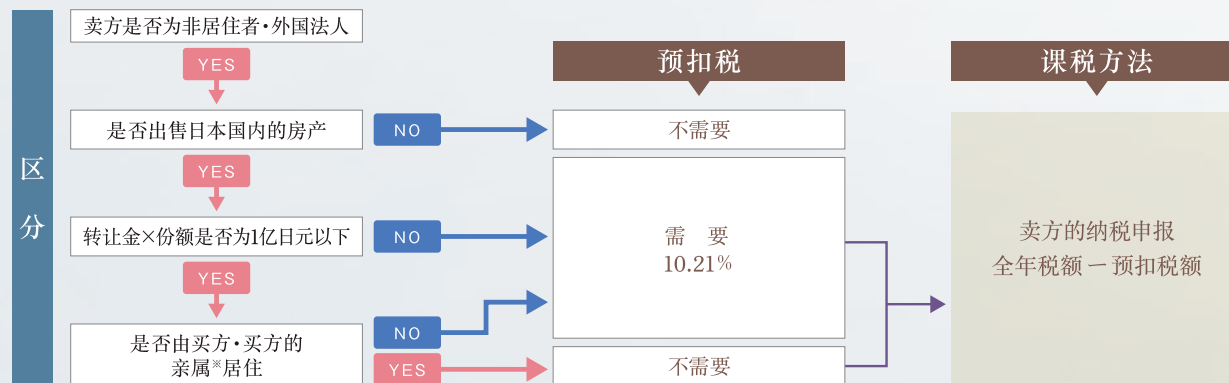


注) 1.住址指的是每个人生活的据点(民法第22条),用客观事实来判断是不是生活的据点。  
2.在日本国内居住的个人,在拥有职业且通常需要在国内持续居住1年以上等情况下,被推定为国内拥有住址的人(居住者)。另外,在国外居住的个人,在拥有职业且通常需要在海外持续居住1年以上等情况下,被推定为在国内没有住址的人(非居住者)。  
3.住处指的是,人在住址以外的地点持续居住相当一段时间的地点。不能说这里就是生活据点。

## chapter2 卖方为非居住者等情况下的购房款等的预扣税

如果房产的卖方为非居住者或者是外国法人,原则上买方每次支付房款时,必须扣除(预扣税)支付金额的10.21%,并且在下个月10日前向税务署缴纳该款项。但如果满足一定的条件,则无需进行预扣税。

买方的预扣税义务 → 预扣税税额 → 定金、预付款、余款、固定资产税的结算金额等 → 每次支付时征收10.21% → 下个月10日前缴纳



\*亲属指的是配偶、6亲以内的至亲以及3代以内的姻亲。

# Partner's Book

MEMO