

つなぐ。答えへ。未来へ。

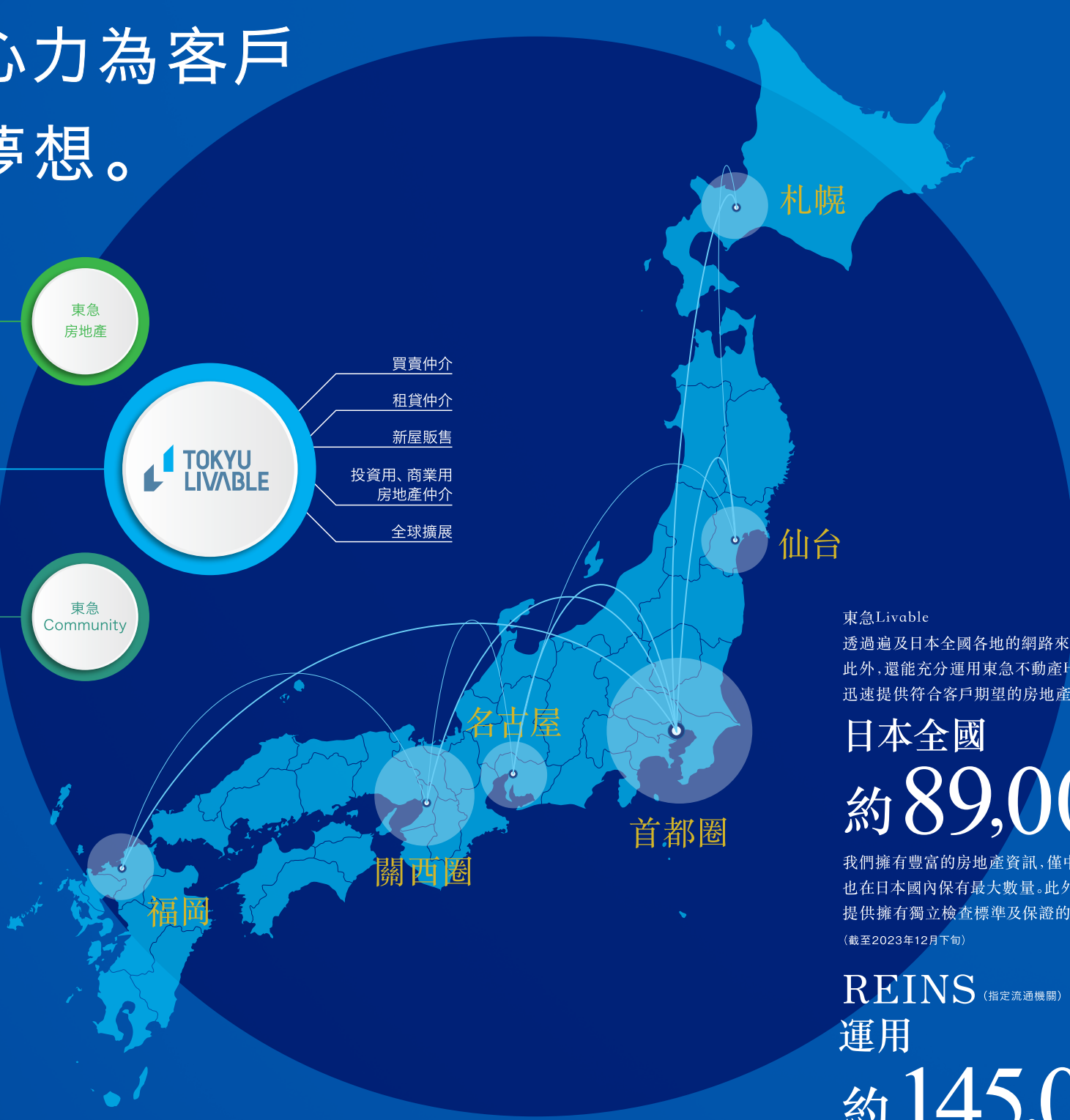


# Partner's Book

— 購屋・售屋篇 —

満足您購買、出售的期望，  
陪伴您從諮詢到交易結束的最佳指南。

透過豐富的資訊量，  
竭盡心力為客戶  
實現夢想。



東急Livable  
透過遍及日本全國各地的網路來共享房地產資訊。  
此外，還能充分運用東急不動產Holdings豐富的資訊能力，  
迅速提供符合客戶期望的房地產。

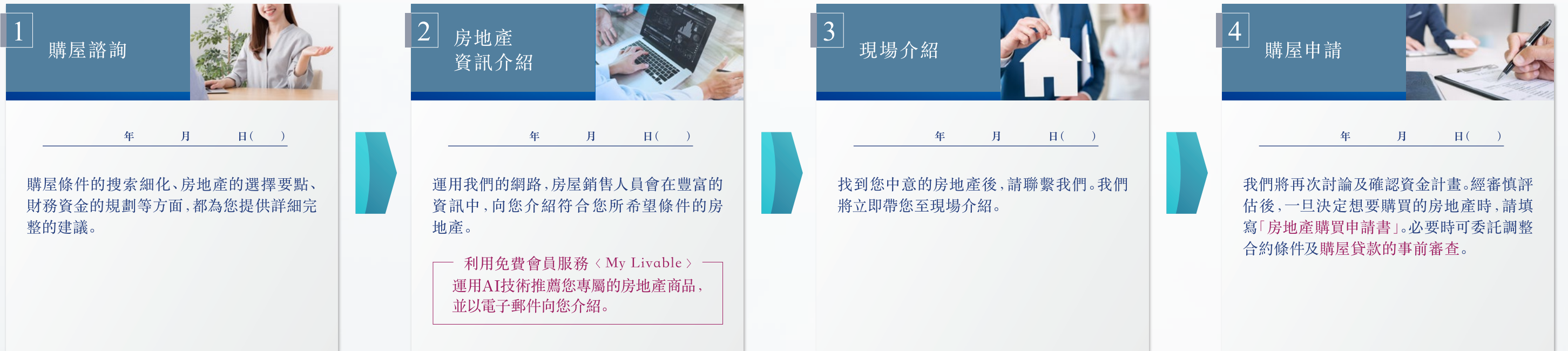
日本全國  
約89,000棟以上 (中古房屋資料)

我們擁有豐富的房地產資訊，僅中古房屋的獨家房地產資訊，  
也在日本國內保有最大數量。此外，東急Livable本身也為賣家、自社商品方面，  
提供擁有獨立檢查標準及保證的翻修房屋『Lideas』等市場上難以找到的房地產資訊。  
(截至2023年12月下旬)

REINS (指定流通機關)  
運用  
約145,000間  
公司的網路。

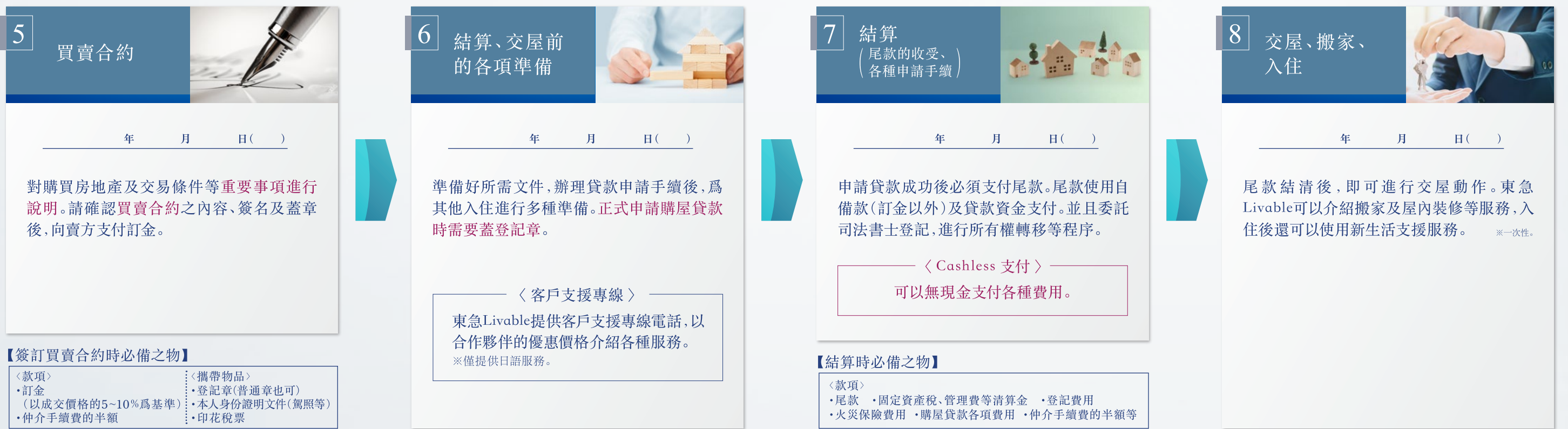
除了東急Livable本身的獨家資訊外，  
還可運用REINS的網路來獲取資訊。  
隨時對資訊保持高度敏銳，掌握適合客戶的房地產資訊，  
並提供其他公司的資訊。  
(截至2023年末)

# 房地產購買流程圖



**【線上購屋貸款事前審查】**居住日本時  
 •本人身份證明文件(駕照等)近  
 •前一年度的源泉徵收票或近3年份的確定申告書  
※依據購屋條件的不同,可能需要其他文件。

一般設定為3天後至1週以內



**【簽訂買賣合約時必備之物】**

〈款項〉 •訂金 (以成交價格的5~10%為基準) •仲介手續費的半額	〈攜帶物品〉 •登記章(普通章也可) •本人身份證明文件(駕照等) •印花稅票
--	--

**【結算時必備之物】**

〈款項〉 •尾款 •火災保險費用 •購屋貸款各項費用	•固定資產稅、管理費等清算金 •登記費用 •仲介手續費的半額等
-------------------------------------	---------------------------------------

※必備之物因購屋內容而異。

買賣合約 **一般為1個月~2個月** 交屋  
※依據購買房地產的種類及賣方的出售內容會有所差異。

購屋相關的各项費用

資金計畫、  
各項費用

購買房地產時，除了房地產價格外，還需支付購買的各種費用。請確認購屋價格加上各種費用的總額。



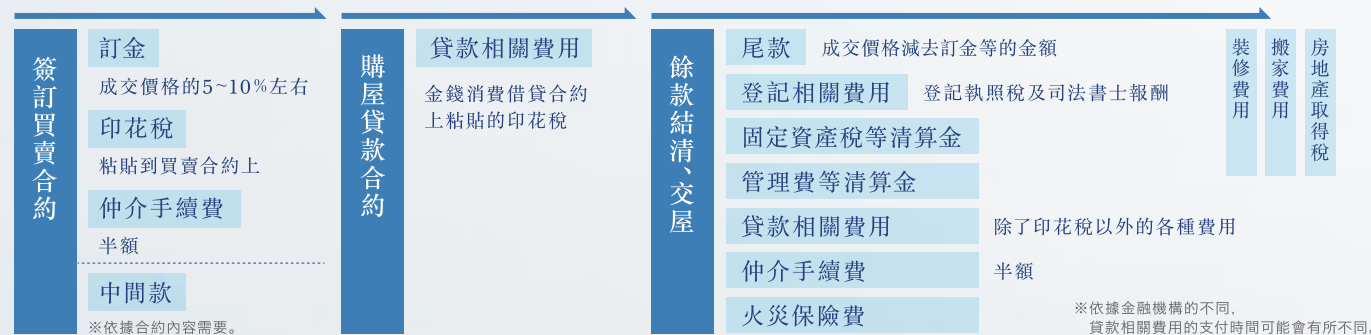
**購買房地產的各種費用** 購買房地產所需的各種費用以成交價格的6~8%為標準。

買賣合約時的印花稅	依成交價格而異。	
本公司規定的仲介手續費	成交價格的3%+6萬日圓(不含稅)(銷售價格超過400萬日圓時)	
貸款相關費用	印花稅	依據貸款種類、貸款期限、貸款金額有所差異。
	辦公手續費	
	保證金	
	團體信用人壽保險費	
登記相關費用 (所有權轉移、抵押權設定等)	登記執照稅	依據行政廳規定的評價額，以及使用貸款時的貸款金額等決定。
	司法書士代辦報酬	
固定資產稅等清算金	賣方按日清算已付或待付款項。	
管理費等清算金		
火災保險費	依據加入期間、地震保險與否、傢俱、家產保險與否等而有所不同。	
房產取得稅	由行政廳規定的評估額決定。	
搬家費用	因行李量及搬家距離而異。	
裝修費用	因裝修內容而異。	

※購買房地產所需各種費用的詳細情況，請諮詢房屋銷售人員。

什麼時候需要什麼費用?

從簽訂買賣合約到交屋的各場合需要以下費用。



MEMO

購屋申請方法

購屋申請及  
附帶手續

如果找到滿意的房地產，下一步為申請購屋。房屋銷售人員會幫助客戶消除簽約前的不安。



chapter1 購屋條件

購屋價格	以銷售價格為前提，並依據買方資金計畫，填寫所希望的價格。	
填寫貸款使用預定	貸款使用與否和預定金額。	
付款條件	訂金	在簽訂買賣合約時支付的金錢，通常是成交價格的5~10%左右。
	中間款	可能會依據訂金金額及交屋前的時長來決定。
	尾款	成交價格 - (訂金+中間款)。
日程	合約日期	一般設定在申請日3天後至1週以內。
	結算日	尾款支付，所有權從賣方轉移到買方的日期。一般設定在法務局、金融機構營業的工作日上午。
	交屋日期	原則上設定為結算日當天，但若為賣方換屋之情況下，可能會有1週左右的交屋寬限期。
其他條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●記載土地實測清算與否及其單價。如有其他附帶條件時亦需進行記載。</li> <li>●確認客戶是否有進行國交省規定的「建築物狀況檢查」的需求，如有需要，我們會為您介紹檢查公司。</li> </ul>	

chapter2 資金計畫重新研提

再次提出適合購買房地產的資金計畫。依據房地產的特點，購屋貸款的種類及各種費用會有所不同。

注) 依據購買房地產的面積及屋齡，有可能無法獲得稅制上的優惠措施及購屋貸款的扣除等資金補助。

chapter3 委賣契約的簽訂

是以委託本公司仲介服務為宗旨的合約。

chapter4 購屋貸款事前審查

購買中古住宅時，住宅通常需要進行重新裝修工程。依據買方需求，提出裝修計畫及報價，並反映到資金計畫中。

※重新裝修內容未確定時，以概算金額制定資金計畫。

**【可使用的服務】**

- Livable裝修精選
- 固定費率的房屋清潔
- 除菌、消臭

chapter5 重新裝修

可以無現金支付訂金等的費用。

chapter6 Cashless Service

調整合約條款 以購屋申請書上記載的內容為基礎，調整合約條件。



※如果賣方不同意，則可能無法購屋。※購屋申請書的有效期限，原則上為申請後2週內。

我們提供詳細導覽，幫助您放心進行交易

## 簽訂合約的事前準備

簽訂買賣合約之前，請先準備好必要的物品及文件。



### 簽訂買賣合約時必備之物

- 印鑑(同時填寫購屋貸款申請書時,需要蓋登記章)
- 本人身份證明文件(請準備諸如駕照等附有臉部照片的本人身分證明文件)
- 訂金: \_\_\_\_\_ 日圓(通常是成交價格的5~10%左右,一般為現金支付)
- 仲介手續費的半額: \_\_\_\_\_ 日圓(含稅) ※準備的金錢合計: \_\_\_\_\_ 日圓
- \_\_\_\_\_ 日圓的印花稅票
- 其他: \_\_\_\_\_

※非居住者需要另行準備不同文件。

### 確認房屋共同持有者

- 有本人以外的資金提供
- 由本人以外的人申請購屋貸款



若上述2個項目中有勾選任何1個項目時

購屋名義人可能必須以共有名義的方式進行。一般情況下,依據出資比例決定所有權持份。詳情請諮詢房屋銷售人員。此外,本公司提供免費使用法律諮詢、稅務諮詢。

### 代理人簽訂合約時需要的額外必備之物

- 委任狀(買方親筆簽名及蓋登記章)
- 買方的印鑑證明書1份(3個月內效期)
- 代理人的印章
- 代理人的身份證明文件
- 其他: \_\_\_\_\_

※本人需事先確認與我們交易的意願。

引導您順暢地進行買賣合約

## 買賣合約手續

買賣合約是在買方、賣方雙方理解、同意的基礎上簽訂的。雖然內容有點困難,但是本公司房屋銷售人員會盡量簡單易懂地進行說明。如有不明之處,請隨時提問。



### 重要事項說明

與房地產交易相關的重要內容,由房地產經紀人向買方說明,並交付書面文件。請仔細確認內容,如有任何疑問或不安之處,敬請提問。

- 內容
- 權利關係
  - 法律上的限制
  - 房屋管理狀態
  - 關於解除合約的事項
  - 「建築物狀況檢查」實施與否及內容等

理解、認同

### 買賣合約

說明重要事項後,閱讀《買賣合約》、《物件狀況等報告書》、《設備表》。請確認合約內容及房地產現狀、附帶設備有無和故障情形。

※附帶特約時,可能會包含解除條款,請仔細確認內容。

理解、認同

### 署(簽)名蓋章,支付訂金

### 申請「Livable安心保障仲介」

合約完成後

透過用戶支援專線(僅提供日語服務),為您提供諸如搬家等必要的安排。

### 同時並行執行其他步驟

#### ■ 何謂訂金

簽訂買賣合約時,由買方交付給賣方,通常是成交價格的5~10%左右。一般用現金支付,做為部分交易款。另外,因不得已的原因解除合約時,依據買賣合約中明示的解除訂金條款,在一定期限內,買方提出時,買方放棄訂金,賣方提出時,賣方可以加倍退還訂金,解除合約。

#### ■ 申請「Livable安心保障仲介」



リバブル  
あんしん仲介保証

購買「Livable安心保障仲介」的房地產時,簽訂買賣合約時需要申請保證。此時,保證部分及保證條款是重要的內容,請確認後再申請。

※僅符合條件時

## 有關結算、交屋的各種程序

### 結算手續

最終交屋尾款的支付、所有權的轉移、賣方交屋等，均由房屋銷售人員負責協助。



結算	買方向賣方支付最終交屋尾款，進行房地產登記上的所有權轉移登記。
交屋	按照買賣契約中制訂的內容，將房地產的實際使用權從賣方交給買方，例如房地產為建築物的話需要交接鑰匙等。
固定資產稅	每年1月1日時所有者有納稅義務，市町村1年的納稅由賣方進行，交付日以後的部分從1月1日開始算起按日清算，由買方支付給賣方。

#### chapter1 結算的準備

房屋銷售人員以結算當天2~3週前為基準，以書面形式說明結算當天需要的文件等。

■ 提前確認向賣方支付的錢的幣種、轉帳帳號(支付管道)。

- [金錢]
- 尾款(自備款部分)
  - 固定資產稅、城市計劃稅、管理費等清算資金
  - 登記費用(登記執照稅、司法書士報酬)
  - 仲介手續費的半額
- [文件等]
- 印鑑(抵押權設定時為登記章)
  - 印鑑證明書(3個月內取得)※僅限抵押權設定時
  - 住民票
  - 本人身份證明文件(請準備駕照等可確認本人身份的證件)
  - 銀行印章、存摺  其他：

※非居住者需要另行準備不同文件。

#### chapter2 最終確認購買房地產(交屋前確認)

交屋前確認買方及賣方雙方是否符合買賣契約時交換之

《物件狀況等報告書》、《設備表》所記載的狀態。

※經年變化及通常使用導致的磨損、損耗、性能降低等均可免責。

#### 現場最終確認要點

- 物件狀況等報告書的記載內容(漏雨或白蟻的危害、房屋管理相關事項等)
- 設備表的記載內容(確認附帶設備的有無、故障及缺陷的有無等)
- 確認與鄰地的界碑(土地、獨棟房屋)

#### chapter3 結算及交屋當日流程

■ 日期及時間： 年 月 日 ( )

■ 地點： \_\_\_\_\_

※地點為買方的購屋貸款對象等，由買方指定的地點。

#### 登記申請手續

登記手續由司法書士代辦。

- ①司法書士確認買方、賣方是否為本人。
- ②司法書士確認買方、賣方申請登記所需的文件。
- ③請買方、賣方在申請登記所需的文件上簽名、蓋章。
- ④司法書士確認文件後，委託仲介公司及金融機構執行資金的申請。

#### 尾款支付、固定資產稅等的清算

根據司法書士的指示執行貸款。向賣方支付尾款、固定資產稅、管理費等清算金等，向司法書士支付登記相關費用，向本公司支付仲介手續費、火災保險費等。您所支付的面額種類會由房屋銷售人員介紹，但一般來說，轉帳手續費需由買方負擔。

#### 購房交付

- ①接收鑰匙
- ②各種文件的交接
- ③其他交接  
交接設備的使用方法及居住注意事項等。
- ④交付「交屋完成確認證」  
鑰匙領取、各種交接結束後，請在「交屋完成確認證」上蓋署名(記)印章。

[參考] Cashless 支付 … 對於結算客戶是可以節省時間的服務。

MEMO

# 房地產銷售流程圖

## 1 賣屋諮詢



年 月 日( )

除了提供符合市場情況的出售價格及出售時機等建議外,本公司提供稅務師和律師的免費諮詢會(部分內容僅提供日語服務)。

## 2 出售房地產的調查、評估及銷售方法的提案



年 月 日( )

從各個方面調查、評估您希望出售的房地產,並根據您希望的出售時間和金額提出最佳計劃。

## 3 簽訂委賣契約



年 月 日( )

當房屋正式被委託出售時,本公司與賣方之間會簽訂委賣契約。

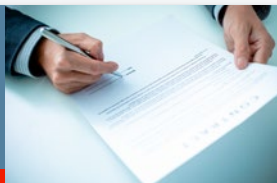
## 4 出售房地產的銷售活動



年 月 日( )

盡全力進行網際網路、報紙插頁、張貼廣告、直接郵寄等銷售活動。此外,依您方便的時間,請讓希望買房者實際看房。

## 5 買賣合約



年 月 日( )

對房地產內容和交易條件等進行**重要事項的說明**。請確認**買賣合約**內容、簽名、蓋章、從買方收取訂金。

### 【簽訂買賣合約時必備之物】

- |  |   |
|--|---|
| <p>〈款項〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 仲介手續費的半額</li> </ul> | <p>〈攜帶物品〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 權利證或登記識別情報</li> <li>• 登記章</li> <li>• 印鑑證明書(1份,3個月以上)</li> <li>• 固定資產稅繳納書</li> <li>• 本人身份證明文件(駕照等)</li> <li>• 印花稅票</li> </ul> |
|--|---|

## 6 結算、交屋前的各項準備



年 月 日( )

到交屋日為止,進行償還貸款、**塗銷抵押權手續**、準備各種文件、搬家等。

### 〈客戶支援專線〉

東急Livable提供客戶支援專線電話,以合作夥伴的優惠價格介紹各種服務。  
※僅提供日語服務。

## 7 結算 (尾款的收受、各種申請手續)



年 月 日( )

領取尾款並申請登記。將各種相關文件(所有權轉移登記所需文件)交給買方,支付仲介手續費等各種費用。

### 〈Cashless 支付〉

可以無現金支付各種費用。

### 【結算時必備之物】

- 〈款項〉
- 仲介手續費的半額
  - 測量費用
  - 不用品的處理費用
  - 抵押權塗銷費用
  - 住所、過戶登記費用等

※所需物品因銷售內容而異。

## 8 交屋



年 月 日( )

把鑰匙交給買方,然後完成交屋。出售後也請隨時諮詢**確定申報**及購買事宜。

一般為1個月~2個月 ※然而,根據出售房地產的種類及買方的購買內容,也會有所差異。

請告訴我們對出售的要求及疑慮

## 所需條件、 出售所需的各種費用

出售房地產是一生中為數不多的事情。  
為了順利出售，整理一下希望及條件吧。



### chapter1 出售動機、希望條件

#### 1. 諮詢內容

- 想知道行情 (銷售價格)       想知道銷售方法、手續       想比較房地產公司

#### 2. 出售動機

- 為了換屋       因繼承等原因出售不需要的資產       其他 (調動、資金化等)

#### 3. 希望出售完成時間

- 儘快       想在●●年●●月之前完成       未定

#### 4. 關於出售價格的要求

- 想以不花時間就能賣出的價格進行銷售       想確保實收金額 ●●萬日圓       未定

[參考] 目前借款餘額: 萬日圓(截至 年 月 日)

#### 5. 希望的銷售方法

- 希望銷售時不會讓周圍人知道       優先價格       優先出售時間



### chapter2 出售房地產所需的各項費用及實收金額的估算

買賣合約時的印花稅	根據房地產情況及成交價格，金額會有所不同。 詳情請諮詢房屋銷售人員。
本公司規定的仲介手續費 (成交價格的3%+6萬日圓(不含稅)) <small>※交易價格超過400萬日圓時</small>	
登記相關費用 (住所變更、抵押權檢銷等)	
登記執照稅	
司法書士代辦報酬	
測量費用(邊界復原費用等)	
轉讓所得相關的稅金	
償還現有購屋貸款等貸款	
搬家及處理不用品等費用	

實收金額

=

成交金額

-

上述各項費用

MEMO

透過確實掌握房地產的特點，提出評估價格及銷售方法

## 對出售房地產的 初步調查

從房地產銷售的角度對影響房地產價格的事項進行初步調查。



### chapter1 調查的意義

由於房地產本身及周圍環境等因素，會影響著土地及建築物的價格，因此我們從不同的角度進行調查，並根據這些調查獲得的資訊進行出售房地產的價格評估。此外，調查必須向買方解釋的重要事項，以避免出售房地產出現問題，也是個極為重要的過程。

### chapter2 調查內容

項目	調查單位	內容
對權利關係的調查	法律事務所	所有權、抵押權*1、租賃權、地上權、地役權等
對法律限制的調查	市政辦公室	建築基準法、都市計畫法等相關之調查 (建築許可、道路、都市計畫等)
		上下水道的用戶接管及屋內配管
調查立即可用的設施	瓦斯公司	瓦斯的用戶接管配管
	電力公司	電力供應狀況調查
【若物件為房屋】 調查管理情況	管理公司 管理委員會	管理型態、管理辦法、管理費及維修準備金的調漲計劃、房屋維修、管理規章、使用細則等 <small>※我們需要賣方在調查方面的合作。可能需要授權書或其他手續來進行調查。</small>

\*1 如果房地產有抵押權設定，我們將檢查貸款餘額，並確認是否能償還貸款。

#### ■ 調查出售房地產

土地：形狀、高低差，是否有界碑\*2，是否有邊界交叉點等  
建築物：結構、屋齡、隔間、設備、日照、景觀、使用狀況等

※2 確認界碑的存在與否

為了掌握標的房地產的範圍及權利，必須確定界碑的存在與否。如果找不到界碑，必須在交屋前安裝。

【可使用之服務】

- 暫定測量 (不包括札幌地區)

#### ■ 調查周邊地區的實例等資訊

交易實例：近期內交易的房地產的價格  
銷售實例：目前正在出售的房地產的價格  
公開價格：告地價、標準地價和路線價

#### ■ 調查周邊環境及設施

交通：到最近車站的距離，公共汽車的便利性，到商業及教育設施的距離等  
環境：街道的整備狀況(人行道、路燈、行道樹等)，有無噪音、振動及臭味，有無影響周邊環境的設施

MEMO

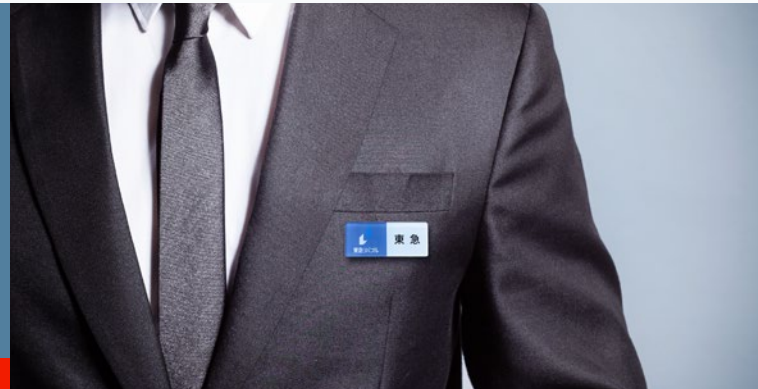


# 簽訂委賣契約

## 開始出售的手續

### 關於委賣契約

委託出售房地產時，需要簽訂委賣契約。



chapter1 委賣契約的種類 委賣契約有「專屬專任委託銷售契約」、「專任委託銷售契約」、「一般委託銷售契約」3種。

	「指定流通機構」的註冊義務	銷售情況報告義務 (營業活動報告*)	與多家房仲業者簽訂的合約	與賣方自己發現的對象的交易
專屬專任	○ 5個工作日內	○ 每週1次以上	×	×
專任	○ 7個工作日內	○ 每週1次以上	×	○
一般	×	×	○	○

\*營業活動報告... 透過文件或電子郵件來報告所實施銷售活動的內容、本公司網站的訪問次數、買方的諮詢情況等。此外，本公司在一般委託銷售契約中也實施定期聯絡。

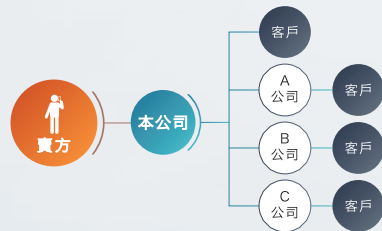
本公司根據以下理由，推薦簽訂專屬專任、專任委託銷售契約。

- 為了高價、快速、確實地銷售，推薦使用本公司仲介服務。
- 可集中管理資訊，減輕賣方的負擔。
- 賣方的窗口公司只有一家，但透過國土交通大臣指定流通機構(REINS)的註冊，可以透過其他房地產公司作廣泛宣傳。
- 東急Livable不進行「養地囤房」。本公司不僅對客戶，也對其他房地產公司，積極廣泛地公開資訊，尋找買方。

chapter2 專屬專任、專任委託銷售契約與一般委託銷售契約的差異

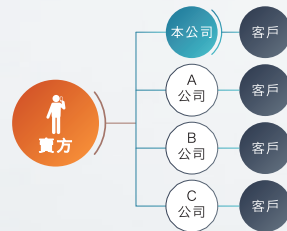
#### ■ 專屬專任、專任委託銷售

- 因為只有本公司是賣方的窗口，因此，資訊管理和銷售活動可以順利展開。
- 可使用「Livable安心保障仲介」等本公司仲介服務。(有各種條件)



#### ■ 一般委託銷售

- 賣方可直接委託多家公司進行銷售活動。
- 與窗口各公司的聯繫全部由賣方自己進行。(調整看屋時間等)



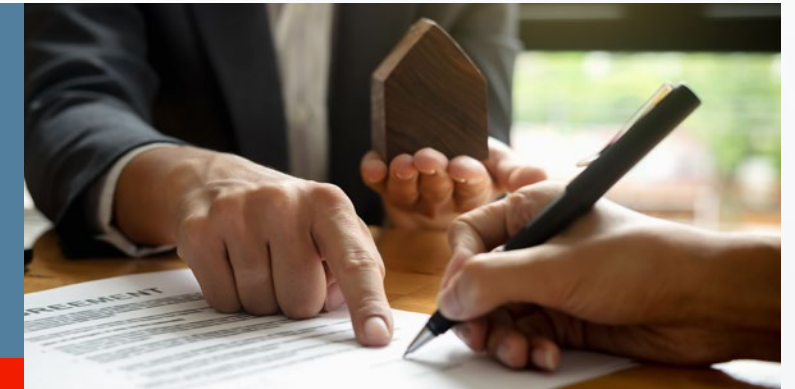
chapter3 關於建築狀況檢查

簽訂委賣契約時，確認是否希望進行國土交通省規定的「建築物狀況檢查」；如有需要，本公司為您介紹檢查公司。此外，對於簽訂專屬專任、專任委賣契約的客戶，本公司提供獨家的建築物檢查及保證服務「Livable安心保障仲介」。(有各種條件)

## 附帶委賣契約所需的文件

### 委賣契約附帶的手續

簽訂委賣契約後，進入銷售活動前需要做好的準備。



chapter1 物件狀況等報告書、設備表的填寫

#### ■ 何謂物件狀況報告等

關於出售的房地產，將賣方所知道的事項(漏雨或白蟻的危害、給排水管的故障、腐蝕、擴建、改建、與附近鄰居的協議事項、房舍管理相關的事項等)，傳達給買方的書面文件。

#### ■ 設備表

是指將出售房地產的附帶設備之有無及情況傳達給買方的書面文件。

※上述2種書面文件不僅會提供買方參考，還會向考慮購買的客戶傳達其內容，敬請諒解。

chapter2 確認銷售活動

關於銷售方法，將透過宣傳活動同意書，以確認賣方需求意願。根據賣方的要求提出銷售方法，例如「希望出售時不讓周圍人知道」等。

chapter3 政府部門等相關調查的委任

本公司調查出售房地產時，需要賣方的委任狀。為了調查順利進行，請協助填寫委任狀。

chapter4 仲介服務選擇

可使用本公司的獨創服務。

## 簽訂買賣合約需要多種文件

### 簽訂合約的事前準備

簽訂買賣合約之前，請先準備好必要的物件。



### 簽訂買賣合約時必備之物

- 登記相關文件(已登記權利證或登記識別情報)※確認是否為原件，並複製一份。
- 印鑑(登記章)  印鑑證明書
- 本人身份證明文件(請準備駕照等可確認本人身份的證件)
- 固定資產稅繳納書  仲介手續費的半額：\_\_\_\_\_ 日圓
- \_\_\_\_\_ 日圓的印花稅票  物件狀況等報告書
- 設備表  其他：\_\_\_\_\_

※非居住者需要另行準備不同文件。

#### 關於當日必要的款項

當日必要的款項(仲介手續費的半額)：\_\_\_\_\_ 日圓

從買方收取的訂金：\_\_\_\_\_ 日圓

※當天需要的錢由訂金充當，餘款請帶回去。

### 代理人簽訂合約時需要的額外必備之物

- 委任狀(蓋有賣方本人署名和印章)  賣方的印鑑證明書1份(3個月內效期)
- 代理人的印鑑  代理人的本人身份證明文件

※本人需事先確認與我們交易的意願。



請再次確認與簽訂委賣契約時製作的內容有無差異，並在各文件中填寫最新狀況。這時所填寫的文件將是買賣合約的一部分。

## 買賣合約流程

### 買賣合約手續

買賣合約需經賣方、買方雙方理解、同意後簽訂。雖然內容有點困難，但是本公司房屋銷售人員會盡量簡單易懂地說明。如有不明之處，請隨時提問。



### 重要事項說明

與房地產交易相關的重要內容，由房地產經紀人向買方說明，並交付書面文件。

- 內容
- 權利關係
  - 法律上的限制
  - 房屋管理狀態
  - 關於解除合約的事項
  - 「建築物狀況檢查」實施與否及內容等

理解、認同

### 買賣合約

說明重要事項後，閱讀《買賣合約》、《物件狀況等報告書》、《設備表》。請確認合約內容及房地產現狀、附帶設備之有無及是否存在問題。

※附帶特約時，可能會包含解除條款，請仔細確認內容。

理解、認同

### 署(簽)名蓋章，訂金領取

### 申請「Livable安心保障仲介」

合約完成後

透過用戶支援專線(僅提供日語服務)，為您提供諸如搬家等必要的安排。

### 同時並行執行其他步驟

#### ■ 何謂訂金

簽訂買賣合約時，由買方交付給賣方訂金，通常是成交價格的5~10%左右。訂金充當成交貨款的一部分。因為一般都是現金支付，所以除了簽約時需要支付的費用以外，剩下的錢直接帶回去。此外，因萬不得已的原因解除合約時，根據買賣合約中明載的解除訂金條款，在一定期限內，若買方提出時，買方放棄訂金以解除合約，若賣方提出時，賣方可退還雙倍訂金，以解除合約。

#### ■ 申請「Livable安心保障仲介」



實施「Livable安心保障仲介」檢查，合格(部分合格)時，於簽訂買賣合約時，可提出保證申請。此時，保證部分及保證條款是重要的內容，請確認後申請。

※僅符合條件時

## 有關結算、交屋的各種程序

### 結算手續

最終尾款的領取、所有權的轉移、對買方的交屋，全由房屋銷售人員負責協助。

結算	從買方收取最終尾款，進行房地產登記上的所有權轉移登記。
交屋	按照買賣契約中制訂的內容，將房地產的實際使用權從賣方交給買方，例如房地產為建築物的話需要交接鑰匙等。
固定資產稅	每年1月1日時所有者有納稅義務，市町村1年的納稅由賣方進行，交付日以後的部分從1月1日開始算起按日清算，由買方支付給賣方。

#### chapter1 結算的準備

房屋銷售人員以結算當天2~3週前為基準，以書面形式通知結算當天需要的文件等。

■ 是指從買方收取的錢的幣種、轉帳帳號(支付管道)等均需於事前確認。

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 登記相關文件(已登記權利證或登記識別資訊)      | <input type="checkbox"/> 住民票( )份            |
| <input type="checkbox"/> 銀行章                        | <input type="checkbox"/> 印鑑證明書( )份(3個月內取得的) |
| <input type="checkbox"/> 登記章                        |   |
| <input type="checkbox"/> 向買方交接的文件                   |   |
| 建築及銷售時的小冊子、設備使用說明書及保證書、管理規章、建築確認通知書、<br>邊界確認書、測量圖等  |   |
| <input type="checkbox"/> 仲介手續費的半額                   | <input type="checkbox"/> 登記費用(有取塗銷押權登記等的情況) |
| <input type="checkbox"/> 本人身份證明文件(請準備駕照等可確認本人身份的證件) | <input type="checkbox"/> 存摺(可確認轉帳的帳號)       |
| <input type="checkbox"/> 鑰匙                         | <input type="checkbox"/> 其他:                |

※非居住者需要另行準備不同文件。

#### chapter2 最終確認出售的房地產(交屋前確認)

賣方有責任確保房地產依照簽訂買賣契約時的「物件狀況等報告書」、「設備表」中記載的狀態，將房地產交給買方。另外，賣方有「明確標示邊界線的義務」(房屋等區分所有建築物的交易除外)。為了最終確認，會在結算前，有買方在場的情況下，進行現場交屋確認。萬一有差異的話，請儘快聯繫銷售負責人。

#### 現場最終確認要點

- 物件狀況等報告書的記載內容(漏雨或白蟻的危害、房屋管理相關事項等)
- 設備表的記載內容(確認設備的有無、故障及缺陷的有無等)
- 確認與鄰地的界碑(土地、獨棟房屋)

### chapter3 結算及交屋當日流程

■日期及時間: 年 月 日( )

■地 點:

※地點為買方的購屋貸款對象等，由買方指定的地點。

#### 登記申請手續

登記手續由司法書士代辦。

- ①司法書士確認買方、賣方是否為本人。
- ②司法書士確認買方、賣方申請登記所需的文件。
- ③請買方、賣方在申請登記所需的文件上簽名、蓋章。
- ④司法書士確認文件後，委託仲介公司及金融機構實行融資放款。

#### 尾款領取、固定資產稅等的清算

根據司法書士的指示，買方將支付尾款及固定資產稅等清算金、管理費等清算金。結算一般運用銀行轉帳進行。另外，賣方還需要支付登記相關費用及仲介手續費。  
※有時需要使用從買方收取的金錢來充當。

#### 交付出售的房地產

- ①交付鑰匙
- ②各種文件的交接
- ③其他交接  
交接附帶設備的使用方法及居住的注意事項等。
- ④交付「交屋完成確認證」  
鑰匙領取、各種交接結束後，請在「交屋完成確認證」上蓋署(簽)名蓋章。

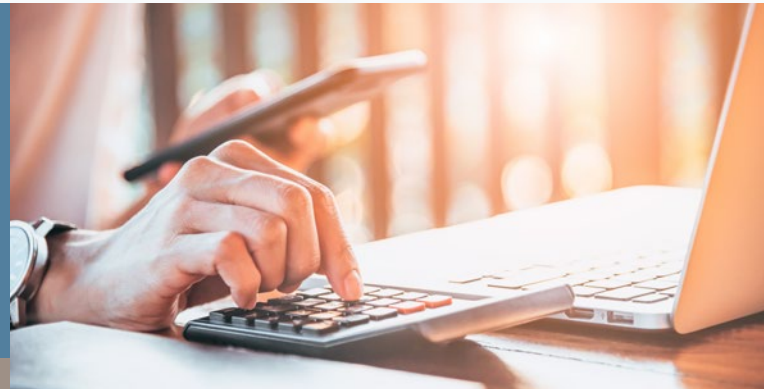
[參考] Cashless 支付 … 對於結算客戶是可以節省時間的服務。

MEMO

關於買賣房地產時產生的稅務資訊

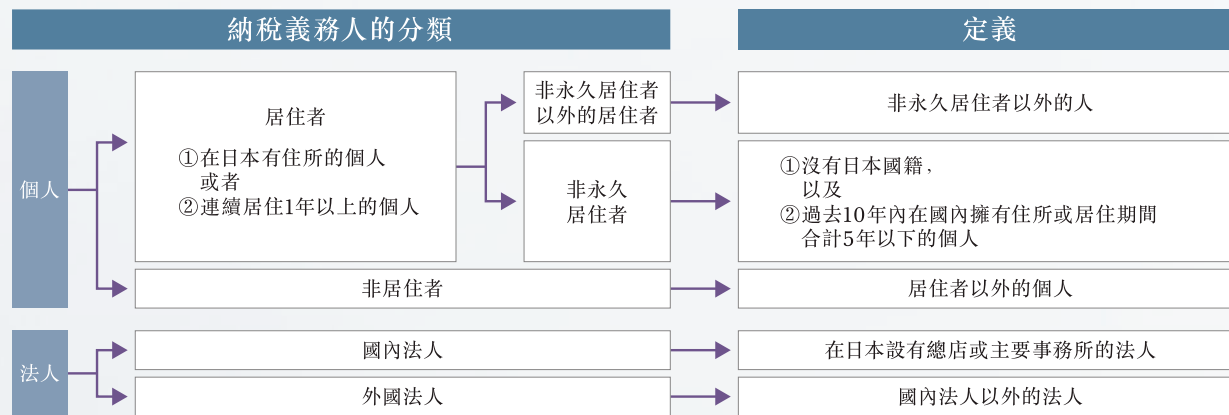
# 非居住者稅務

關於發生預扣所得稅義務的情況，簡單易懂地為您說明。關於具體的繳納額及支付日期提前瞭解一下吧。



## chapter1 納稅人的分類

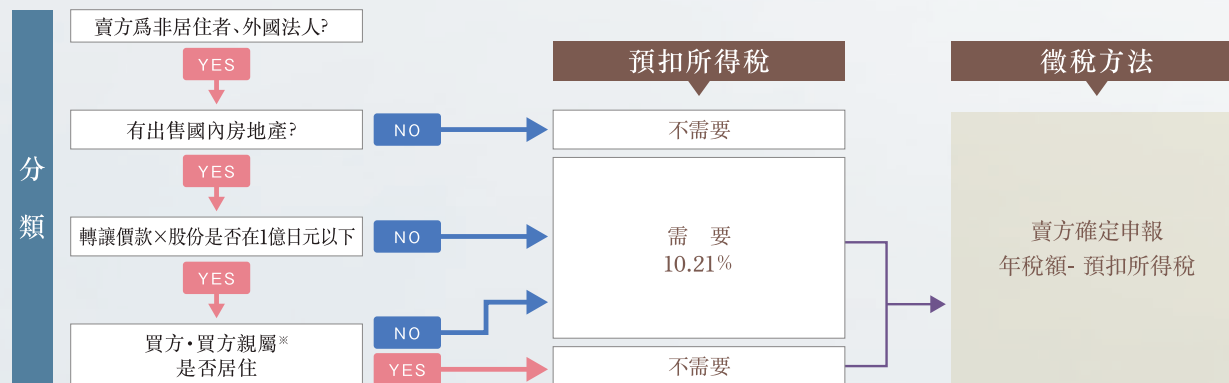
居住在國外工作的日本人或外國人(非居住者)、外國法人取得、轉讓、租賃房地產時的徵稅關係，與居住在國內的人(居住者)或國內法人的徵稅範圍不同。



注) 1.住所是指每個人的生活主要基地(民法第22條)，根據客觀事實判斷是否是生活根據地。  
2.在國內居住的個人，若具有通常需要在國內連續居住1年以上的職業時，則推測為在國內擁有住所的人(居住者)。另外，居住在國外的個人具有通常需要連續在國外居住1年以上的職業時，推定為在國內沒有住所的人(非居住者)。  
3.所謂居所，是指在住所以外的地方，人連續居住相當長的一段時間，但尚未達到生活主要基地的程度。

## chapter2 賣方為非居住者等情況下的交易額等的預扣所得稅

房地產賣方為非居住者或外國法人時，原則上買方每次支付屋款時，必須先行扣除(預扣所得稅)支付金額的10.21%，在下個月10日之前向稅務局繳納，但符合一定條件時，無需預扣所得稅。



\*親屬是指配偶、6等親內的血親及3等親內的姻親。

# Partner's Book

MEMO