

# 購屋相關資訊

## 房地產大不同

### TIPS! 安東林提醒您

在日本，無法在進入店頭後立即要求帶看，必須預約。可先電話詢問需求，最快隔天可看屋。房仲業週二、週三公休；預售/新成屋週三、週四公休，須留意以免白跑一趟。



計價面積	專有面積(不含附屬建物、公設等其他空間)。	專有面積+附屬建物+公設。
面積標示單位	以「平方公尺(m <sup>2</sup> )」標示，平方公尺(m <sup>2</sup> )×0.3025=坪。另外，1坪=2疊(帖)。	台灣在權狀上雖是以平方公尺(m <sup>2</sup> )為面積之登記，但在買賣習慣上會換算成「坪」來交易。平方公尺(m <sup>2</sup> )×0.3025=坪。
交易產權	大部分為土地、建物所有權，但也有地上權的物件。	絕大部分為土地、建物所有權。
預售/新成屋銷售方式	分期公開銷售。沒有工程款、交屋前無法轉讓、非「先著順」戶別可能要抽籤。	業務行為管控銷售。
仲介服務費 預售/新成屋，買方不須付仲介服務費。	中古屋仲介服務費，買賣雙方各自支付3%+6萬日圓(外加消費稅※註)。	中古屋仲介服務費，賣方為4%、買方為1~2%。
新屋交屋	交屋為精裝修，已有衣櫥、各式收納櫃等基本裝潢。	可能毛胚交屋，購屋人必須自己找裝潢公司來裝修房子。
格局規劃	大部分單面採光、有暗房的機會大，一般都只有一套衛浴設備且廁所與浴室分離。	衛浴合併，1~2套以上衛浴。
管理費 修繕積立金	除了管理費，多一筆修繕積立金，並根據建物的老舊程度，會適當調整每月繳交之修繕積立金的金額。	一般每月均只須繳交管理費。
租賃相關	日本可收禮金、續約費；房客承租時須提供日本籍的連帶保證人。 合約期間內房客於一個月前通知退租時，沒有違約金。	台灣沒有禮金、續約等費用。合約期間內房客提早退租時，房東可收一個月的違約金(押金不還)。

※註：消費稅率於2019年10月調整為10%。

# 購屋流程

台日兩地攜手守護您的日本置產夢想，不僅安心、更加放心。

	您可選擇	支付購屋款項	需準備資料
<b>1 看屋</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 視訊看屋</li> <li>2. 在日親友代看 + 視訊看屋</li> <li>3. 親自赴日看屋</li> </ol>		
<b>2 提出申請</b>			
<b>3 簽約</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 授權在日親友或代理人簽約</li> <li>2. 親自赴日簽約</li> </ol>	簽約款 (總金額之20%)	護照、委任狀、戶籍謄本
<b>4 交屋</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 授權株式會社安東林進行</li> <li>2. 授權在日親友進行</li> <li>3. 親自赴日交屋</li> </ol>	交屋款 (總金額之80%) +讓渡所得稅	

### TIPS!安東林提醒您

若同期有其他人對同一戶登錄時則需要公開抽籤。如想知道有多少人登錄可詢問銷售人員。預售屋(新成屋)如有標註「先著順」則不必抽籤可以直接購買。

### TIPS!安東林提醒您

預售屋或新成屋在公開期時無法議價，甚至於可能還要抽籤才能購得。但在銷售期尾聲所剩的餘屋，會因個案的不同或許會有議價的機會。中古屋一般都可以少許議價，看屋主及物件狀況而定，也會有不降價的屋主。但絕對沒有如台灣一樣的議價幅度。

### TIPS!安東林提醒您

購買中古屋如填寫購屋需求時可放寬屋齡、預算的界線，因日本房仲較不會靈活建議。例如填寫屋齡10年內，仲介就會自動放棄11年的房屋推薦。



## 台灣人購屋所需文件

護照

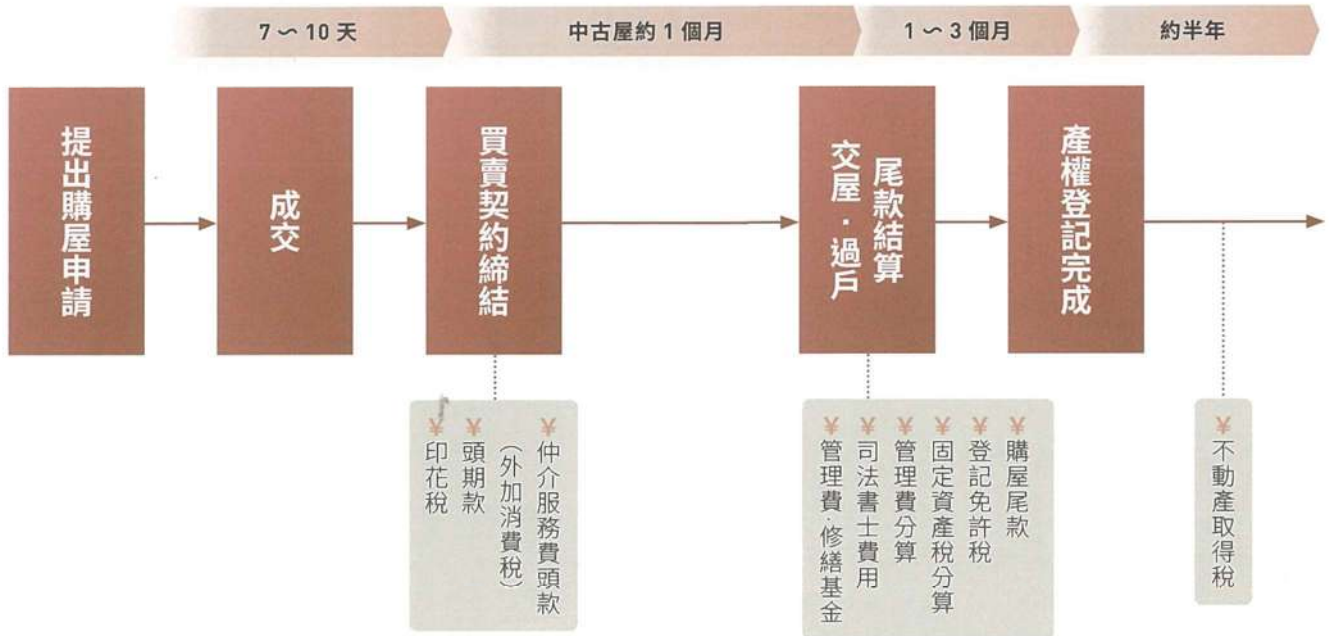
個人戶籍謄本

## 物件比較表

	新屋/預售屋		中古屋 (資產價值型)	中古屋(投資報酬率型)	
	都心區部			15年以內	25年以上
租金表面投報率	2~4%	3~4.3%	2~3.5%	3~4.5%	4.5~6%
可能發生的隱性成本	10年內幾乎沒有設備維護成本。			修繕費用逐漸增加。	修繕費用普遍偏高，可能面臨設備汰換的週期。
物件特性	1LDK總價約7,000萬日圓起。重視全體規劃品質，保值性強，較多大型建案。	1LDK總價約4,000萬日圓起。家庭式規劃，適合使用空間較大的需求。	1LDK 50m <sup>2</sup> 以上，總價約8,000萬日圓起，自住大房型居多，知名大樓有公設及管家服務。	1LDK 50m <sup>2</sup> 以下總價約4,000~6,000萬日圓，較適合長期持有收租。	1DK 30m <sup>2</sup> 以下總價約2,000萬日圓內，多位於外圍區域。
耐震性	大建案會有制震或免震結構。適用新耐震法規。			1981年6月1日後發照之物件適用新耐震法規。	1981年5月31日前發照之物件舊耐震法規的物件。
租金變化	租金行情穩定，依照週圍都更發展，有增加可能性。	租金行情穩定，但隨屋齡增加，離車站距離較遠的物件行情會有下降的可能性。	租金行情穩定，物件稀有支撐高租金水準。	租金較穩定，但類似房型較多時屋齡增加行情下降。	原租客退房後租金下修可能性大。
招租與空置期	招租期短，租客穩定性高。		招租期短，租客穩定性高，好地點相對空置期少。	租客轉換率相對高，視屋況影響空置期長短。	退租後需重新裝修汰換設備，空置期有較長的可能性。
租客族群	高薪上班族，有一定經濟基礎，可能為黃金單身或小家庭。	以上班族或小家庭為主。	租客大多為高端收入客戶、法人機構承租或外派人員。	工作較穩定的上班族或較富裕的學生。	剛出社會上班族、學生及平均收入偏低的客群為主。
購屋前屋況確認	有樣品屋可參觀，依建築進度可挑選建材顏色、選配格局。		空屋或屋主住在裡面的都可確認，帶租約時無法確認屋況。	一般都為帶租約物件，無法確認屋況。	
物件室內設備	新屋為精裝修，均有一般生活上會使用的到的設備，新屋大多會有地熱設備、廚餘處理機、大樓宅配箱、24小時保全系統等，並有保固期，也可另外加購設備。		一般生活上會使用的到的設備外，高級物件大多會有天然大理石、地熱設備、廚餘處理機、大樓宅配箱、24小時飯店式管理等。	設備普通，瓦斯爐、熱水器等基本配備。	設備皆為古早期配備，更新時或許已無相關零件，有可能整套要更新。
未來出售	出售較容易，保值抗跌。	出售容易，保值性普通。	稀有價值物件保值抗跌性高，通常不論物件新舊都可為持高價水準。	帶租約出售時售價會被投報率所抑制住，相同類型物件較多。	帶租約出售時售價會被投報率所抑制住，且屋齡較高，保值性極低。

# 費用相關

## 買賣各項費用繳付時機



## 日本購屋仲介服務費相關規定

階段	購屋金額 (日幣)	仲介費率	仲介費用
1	200萬以下	5%	
2	200萬 ~ 400萬	4%	2萬日幣
3	400萬以上	3%	6萬日幣

註：消費稅率於2019年10月調整為10%。

### TIPS!安東林提醒您

購買新成屋或預售屋，買方不用付任何服務費用。買賣中古屋時由日本國土交通大臣所律定，依日本宅建業法第46條規定買賣雙方之仲介費用的收取各自為是依總價分為三階段累加式。

## 日本買賣中古屋的仲介服務費 =

(買賣方各付購屋總價的3%) + 6萬日幣 ※外加消費稅

### 舉例說明 |

以物件4,800萬總價的購買金額為例，可拆成以下三個部分來看：

200萬以下的部分的5% = 10萬 ..... ①

200萬~400萬部分的4% = 8萬 ..... ②

400萬以上的4,400萬部分的3% = 132萬 ..... ③

故，服務費為 (①+②+③) × 1.1 (消費稅) 合計 = 165萬

若直接帶入公式計算

(4800萬 × 3%) + 6萬 = 150萬 + 消費稅 (其實是會得到相同的數字)

依目前交易金額均超過400萬日幣，簡言之：

日本買賣中古屋的仲介服務費 =

(買賣方各付購屋總價 × 3%) + 6萬日幣 ※外加消費稅

# 不動產相關稅金 非居住者 / 外國人

時機	稅的種類	日本稅金說明	類似台灣稅金
購入不動產	印紙稅	契約金額1,001萬~5,000萬日圓→印紙稅1萬日圓 契約金額5,001萬~1億日圓→印紙稅3萬日圓 契約金額1億~5億日圓→印紙稅6萬日圓 根據不動產的買賣合約所記載金額確定稅額。 同一合約製作多份時，每份合約都需貼印花稅票。	類似台灣購屋時所繳納的 <b>印花稅</b> 。
	登錄免許稅	稅額=固定資產稅評價額×2% 買賣所有權轉移登記時發生的稅金。	類似台灣購屋時所繳納的 <b>登記規費</b> 。
	不動產取得稅	稅額=固定資產稅評價額×4% (如購買住宅於2021/3/31前稅率為3%) 在取得不動產後約3~6個月之間會收到「納稅通知書」，非居住者必須要設立納稅管理人。	類似台灣購屋時所繳納的 <b>契稅</b> 。
註：還會有其他費用產生，如：司法書士（代書）、貸款相關、銀行匯款手續費、火災保險、物件相關（各項分算...等）			

時機	稅的種類	日本稅金說明	類似台灣稅金
持有不動產	固定資產稅 都市計畫稅	固定資產稅額=固定資產稅評價額×1.4% 都市計畫稅額=固定資產稅評價額×0.3% 由於納稅通知書只發送到日本國內的地址，所以必須要設立納稅管理人。	在東京約每年5~6月時繳納。類似台灣每年須繳納之 <b>房屋稅、地價稅</b> 。
註：有可能會產生設立「納稅管理人」之相關費用			

時機	稅的種類	日本稅金說明	類似台灣稅金
租金收入	所得稅	所得稅稅額= 淨所得×稅率(5%~45%)×復興特別所得稅率(102.1%) 租金總收入-必要經費=淨所得。	台灣的所得稅率為5~40%。
註：①有可能會產生稅理士代為申報所得稅之相關手續費用 ②復興特別所得稅：依2011年12月公布「東日本大地震復興再生特別措施法」之規定，於西元2013年1月1日~西元2037年12月31日之期間，徵收所得稅之際，合併徵收復興特別所得稅。合計稅率(%)=所得稅率×102.1%			

## 日本的個人所得稅稅率

淨所得金額	稅率	扣除額	淨所得金額	稅率	扣除額
195万円以下	5%	0円	900万円~1,800万円	33%	1,536,000円
195万円~330万円	10%	97,500円	1,800万円~4,000万円	40%	2,796,000円
330万円~695万円	20%	427,500円	4,000万円以上	45%	4,796,000円
695万円~900万円	23%	636,000円			

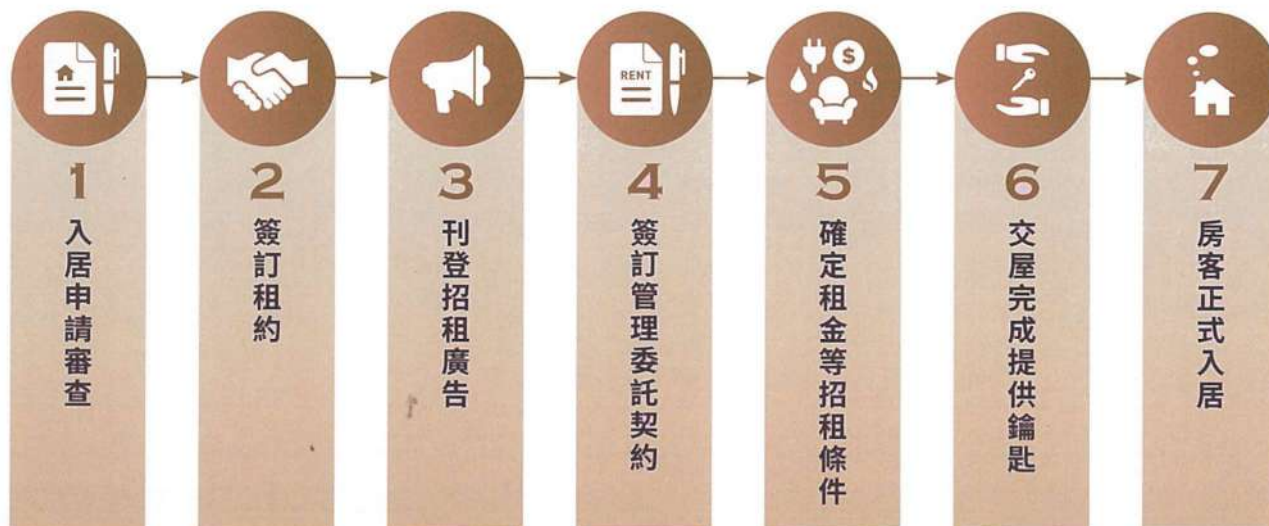
時機	稅的種類	日本稅金說明	類似台灣稅金
出售不動產	讓渡所得稅	<b>取得不動產5年度以內出售時</b> 所得稅：讓渡所得金額×30.63% (含復興特別所得稅) 住民稅：讓渡所得金額×9%	台灣出售房屋時要繳納 <b>土地增值稅、財產交易所得稅、房地合一稅</b> 。
		<b>取得不動產超過5年度以上出售時</b> 所得稅：讓渡所得金額×15.15% (含復興特別所得稅) 住民稅：讓渡所得金額×5% <b>讓渡所得金額的計算方法為</b> 收入金額(售屋) - {取得費(當時購屋) + 讓渡費用} - 特別控除額 = 讓渡所得金額	
註：日本非居住者不徵收住民稅			

**TIPS!安東林提醒您**

國際匯款時需負擔銀行相關手續費喔!

# 台日租賃大不同

## 招租流程



## 日本租賃大不同

日本租賃法規上屬於房客主義，與台灣的租賃習慣上不同的有下列事項：

日本租賃契約種類	台灣的租賃契約類型多為「定期契約」，契約期滿後必須重新簽約。而在日本主要分為以下兩種契約類型：
	<p><b>1. 普通借貸借契約</b> ※根據物件、地域的不同，可能沒有續約金的習慣。</p> <p>通常為期兩年，期滿時承租方支付續約金並擁有優先續約權，<b>屋主不得中途要求解約及租約期滿不續約或擅自請房客退租。</b></p>
	<p><b>2. 定期借家契約</b> ※在日本，定期契約比例只佔全體的10%以下，一般都為普通契約。</p> <p>屋主對於自己的物件將來若有收回自住的計畫時，建議採用「定期契約」，<b>此種合約是期滿無法續約。</b>因某種程度上會造成房客的不便，所以在日本，「定期契約」不如「普通契約」普遍，招租時的租金條件也因此需要比普通契約優惠，才能受房客青睞。定期契約不會有續約金的產生。</p>
租約期間的退租	不論是普通契約或定期契約，房客在租約期間內退租時，只要於解約日前1個月以書面告知，就不需負擔違約金。
租約更新	在東京地區，2年普通契約期滿時，房客會支付相當於1個月租金作為更新費給屋主。在接獲更新通知時，屋主及房客雙方皆可提出調整租金的要求，但必須在雙方合意的情況下才能調整租金。
法人承租時，租金收入須預繳所得稅 (20.42%)	非日本居住者的屋主，當房客是法人或個人作店鋪或事務所使用時，則需預繳所得稅。隔年申報年度綜合所得稅時，若有溢繳的情況，稅理士將協助申請退稅。
刊登廣告後的招租條件變更	為保障消費者權益，日本對不動產招租廣告規範嚴格，一旦招租廣告公開後，屋主無法任意調高租賃條件，否則容易引起消費者投訴廣告不實。
刊登廣告租金設定	由於東京很少有殺價的習慣，因此在設定租金時，建議用一般行情即可，設定過高的租金等待房客殺價很可能會造成空室期間過長。

# 租賃管理服務

## 租賃管理服務

由株式會社安東林用心管理您的家業，  
讓您輕鬆當房東。

租賃管理服務費

**5%** 方案

	TOKYO 東京	OSAKA 大阪
仲介服務費 (一次性)	租賃契約簽訂後，向屋主收取 <b>1個月租金</b> 總收入作為仲介服務費 (外加消費稅)。	租賃契約簽訂後，向屋主收取 <b>1.5 ~ 2個月租金</b> 總收入作為仲介服務費 (外加消費稅)。
租賃管理服務費	每月收取租金總收入的 <b>5% (外加消費稅)</b> 作為物業的租賃管理服務費。	
更新(續約) 業務手續費 ※註	契約期滿續約時，向屋主收取 <b>續約金之50%</b> 作為更新處理手續費 (外加消費稅)。	契約期滿續約時，向屋主收取 <b>2萬日圓</b> 作為更新處理手續費 (外加消費稅)。 ※若採法定自動更新，不製作契約備忘錄，則不收取更新手續費。
解約作業業務	房客退租時，租賃管理公司會協助屋主進行驗屋作業，確保房客履約與清算押金等作業。 解約作業手續費為 <b>1萬日圓 (外加消費稅)</b> 。	
租金匯款	每 <b>3個月</b> 將租金收入匯至屋主的指定帳戶，並同時寄送同期收支報告書。	
修繕相關	代屋主協調處理修繕事宜。如單件修繕費用低於5萬日圓則由業者先行施工處理 (超過5萬者需先獲屋主核可才先實施)，費用由屋主負擔。	
代繳服務	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每月代繳建物管理費及修繕積立金予大樓管理委員會。(匯款手續費需屋主負擔)</li> <li>2. 每年代為將固定資產稅、都市計畫稅及所得稅的稅款，轉匯予稅理士。(每次業務委託手續費2,000日圓及匯款手續費需屋主負擔)</li> </ol>	

※註：視契約內容，也有屋主不向房客收續約金的情形。但租賃管理公司仍會向屋主酌收續約業務手續費，收費標準依契約規定為準。