



tensei 株式会社 天成
大连新创商务咨询股份有限公司

关注我们，获得各种日本投资资讯！

注册日本公司
获得投资经营签证

投资日本不动产
全家移民日本

永久居留和入籍
拓展日本乐天雅虎商机

海外客户也可以自由的在日本购买房产，且是永久所有权！

非日本居民的客户购房流程



房产咨询

房产类型，建造时间，投资金额，所在区间，面积等信息的查问，详细说明中介费，税收等房屋需缴纳的相关费用



根据客户的要求，确认客户是要购买投资用房产还是居住用房产而进行 1 对 1 策划



提供房源信息

介绍符合顾客要求的精品房源



通过电话，微信，QQ 等通讯方式给客户id提供房源，且保证房源的真实性



了解周边房源

提供顾客感兴趣的房屋产周边环境。交通情况等信息，以方便您的确认



如果客户不能去现场确认的话，我们会帮助客户去确认现场及评估物件



申请购买

确定具体来日时间, 准备所需资料。填写房地产购买申请书。签订媒介合同（媒介合同由住宅建筑物交易协会制定），此时需支付定金。



和房东交涉价格和再次确认房屋的相关信息，再各个方面客户都没有异议的情况下，递交购买申请书。如果需要贷款的客户，贷款的手续同时进行。



签订房地产购买合同

双方就所购买房屋的内容，购买条件等重要事项说明达成一致后，签订购买合同。如买主无法亲临日本，可委托日本司法书士代理签约。签订合同后，支付房价的10%作为首付。



再房东和客户的意见都达到一致后，准备相关买卖契约合同及签约。若客户不能来日本的情况下，都是由我们公司代理签约和确认相关资料。然后客户准备相关材料。



全款支付

各项申请房产交付确认房权变更登记所需资料。剩余款项在签约后的一个月内付清。确认款项到帐后，完成房屋产权交付手续。手续完成后，将购房合同、房屋所有权等文件的原件邮寄给客户。



全款一般需要再签署房产买卖合同后1个月内清款，如果需要时间上的调整的话，请事先通知担当。每一步付款都会有正规的收据发票。



后续服务

产权交付手续结束后，我们将提供招租代理，租金汇款等各项服务，使您能安全放心，轻松自在地拥有日本房地产

然后我们会有签证及税金上的辅助，所以有什么疑问或者想法的话，都可以和担当咨询

株式会社天成

東京都台東区上野 3-16-4

TEL 03-6803-0748

FAX 03-6803-0552

担当 张小姐 (080-5696-2926)

微信 xiaohang0119

www.tensei-jp.com

购买日本房产时所需要费用

1, 中介费 (根据房价不一样, 中介费用不一样)

房屋价格	中介费
400万日元~	房屋价格的3% + 6万日元 (不含消费税)
200万日元~400万日元	房屋价格的4% + 2万日元 (不含消费税)
~200万日元	房屋价格的5% (不含消费税)

2, 房屋产权相关费用

在日本无论是土地或建筑物，购买者都可成为房屋的永久拥有者。

因此，在购买房产时，需要通过日本政府，将该房产的产权变更到您的名下。从此，日本政府会保护您所有的产权。

此费用基本上为税，其费用大约为交易价格的1~2%左右。

通过此手续，您的房产产权将会被日本政府安全保护，房产继承时也可受到保障。

①**登录税（国税）**（房屋清款时直接缴纳给司法书士）

将房产的产权名义变更时所需的税

土地评估价格×1.0%

房产评估价格×0.3%

②**房产所得税（地方税）**（登记后会有税单来，然后拿着税单缴纳）

买房时所发生的税

土地评估价格×1.5%

房产评估价格×3%

③**印花税（国税）** 签约买卖合同时缴纳

1000 万日元以下 10,000 日元

5000 万日元以下 15,000 日元

10000 万日元以下 45,000 日元

④**产权转移登记手续费**

代办房产转移的所有手续的司法书士费用，和登录税金一起给司法书士

⑤**保险费**：比如火灾保险，地震保险等费用

这个费用根据加入的公司不同而变化，是任意加入

※什么是房产评估价格/土地评估价格

为了便于管理，每年 6 月日本政府会统一对日本所有的房产评估其价值，并备案。

然后根据政府评估的价位而计算相关税金。

购买房产后持有房屋时所需费用

①**固定资产税**（每年缴纳一次，每年的 1 月 1 日政府会计算好后邮寄给持房人）

土地评估价格×1.4%

房产评估价格×1.4%

②**都市计划税**（每年缴纳一次，一般和固定资产税一起邮寄过来）

房产所有者每年需向日本地方政府支付的税（支付给该房产所在地政府）

土地评估价格×0.3%

房产评估价格×0.3%

③**每月物业费，修缮金**（这个费用只有针对楼房所有者，一户建的情况下没有）
每套房屋，根据物业公司有所不同，房屋交易时会有明确表示。

④**代管理服务的服务费**（每月房屋租金的 5%）

我们公司为客人提供购房后房屋及租金的管理服务。代管理项目包括代收租金，代缴费等。

⑤**每年收入所得申报**（税理士代理）

日本政府要求所有房东主动申报房租等收入，无论多少套房屋，只需要一位税理士办理申告。