つなぐ。答えへ。未来へ。

TOKYU LIVABLE

2023.07/001

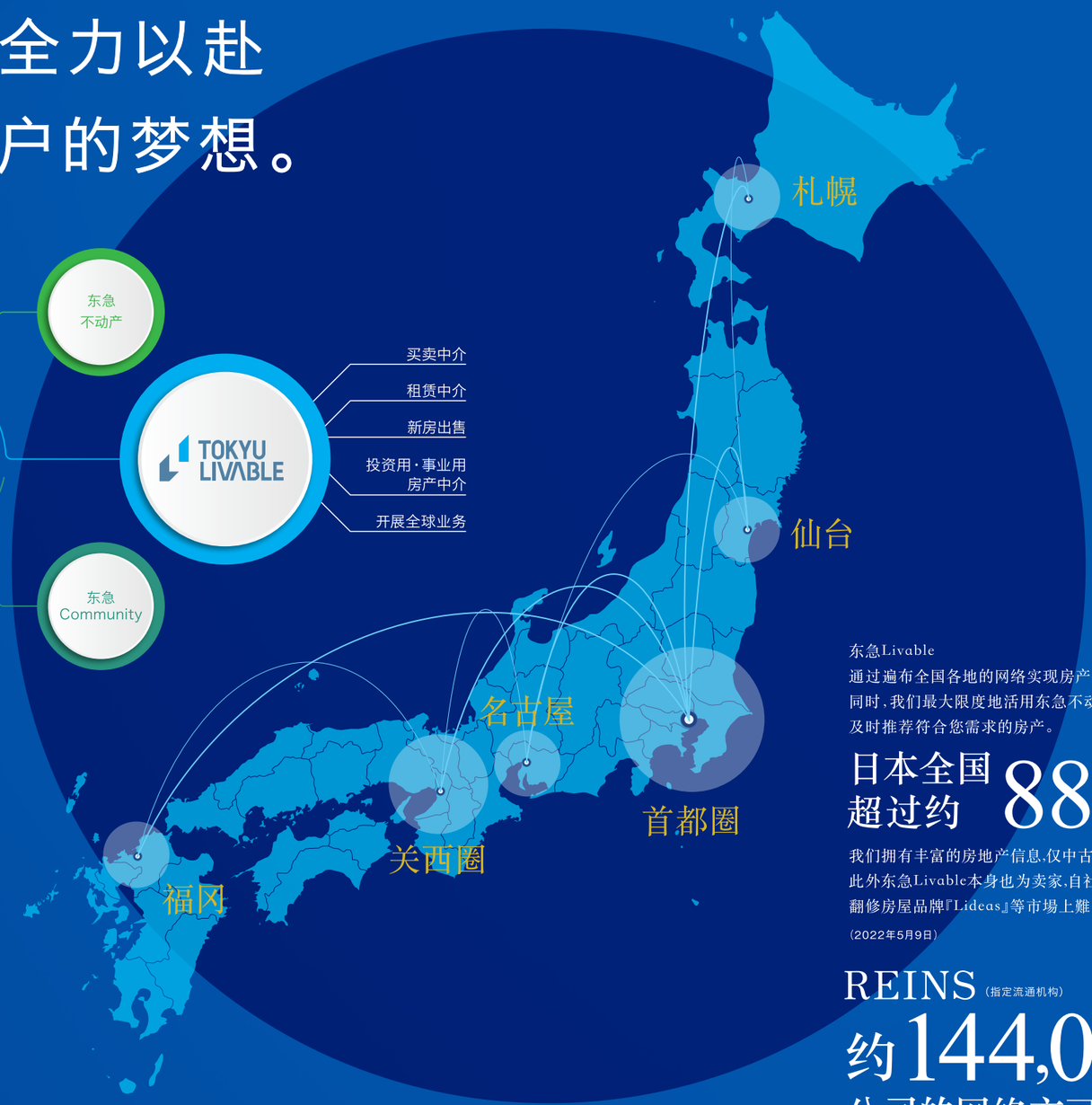
TOKYU LIVABLE

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 88,000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』等市場上難以找到的房地產信息。

（2022年5月9日）

REINS（指定流通机构）
约144,000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2022年末）

购房流程图

1 购房咨询

年　　月　　日(　　)

我们将筛选您的购房条件、选房要点和资金计划，并给出详细的建议。

2 介绍房产信息

年　　月　　日(　　)

销售人员运用网络，从海量的信息中介绍符合您条件的房产。

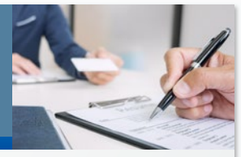
〈 免费会员服务 〈 My Livable 〉 〉
运用AI技术通过电子邮件推荐符合您需求的房产。

3 现场查看

年　　月　　日(　　)

如果找到您想要的房产，请联系我们。立刻带您去看房。

4 申请购房



年　　月　　日(　　)

我们将重新询问和确认您的资金计划。
如果您仔细研究后确定购房，请填写“购房申请书”。必要时可以委托我们调整合同条件和房贷预审。

【在线房贷预审】居住日本时

- 本人确认资料(驾照等)
- 前一年的源泉徵收票或近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

5 购房合同

年　　月　　日(　　)

对购置房产和交易条件等重要事项进行说明。请确认购房合同的内容，并签字盖章，然后向卖方支付定金。

【签订购房合同时的必带品】

〈款项〉	〈携带品〉
・定金 （约占购房价格的5至10%） ・半额中介手续费	・登记章(普通章也可) ・本人确认资料(驾照 等) ・印花税票

6 结清・交房前的各项准备

年　　月　　日(　　)

备齐必要资料，为贷款申请手续和其他入住做各项准备。正式申请房贷时需要登记章。

〈 用户服务热线 〉
东急Livable提供客户服务热线，以优惠价介绍各项服务。
※仅提供日语服务。

7 结清（收余款・办理各种申请手续）

年　　月　　日(　　)

房贷批下来后交余款。用个人资金(定金以外)和房贷款交余款。再委托司法书士进行登记，办理房屋产权转移等手续。

〈 Cashless 支付 〉
支持各种无现金支付。

【结清时的必带品】

〈款项〉
・余款　・固定资产税、管理费等的结算款　・登记费
・火灾保险费　・房贷各项费用　・半额中介手续费 等

※必带品取决于购房内容。

8 交房・搬家・入住

年　　月　　日(　　)

交完余款后，进行交房。东急Livable可以介绍搬家、室内装修等服务，提供入住后一次性新生活住宅支援。

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。

购房合同　　交房

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%。

买卖契约印花税	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	行政手续费	取决于融资的种类、贷款期限·贷款金额。
	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额相异。		
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。

签订购房合同
- 定金：约占购房价格的5至10%
- 印花税：购房合同上粘贴
- 中介手续费：半额
- 中间款

※根据合同内容来决定。

房贷合同
- 融资相关费用：现金消费借贷合同上粘贴的印花税

余款结清·交房
- 余款：从购房价格中扣除了定金等的金额
- 登记相关费用：登记许可税和司法书士酬金
- 固定资产税等结算款
- 管理费等结算款
- 融资相关费用：印花税以外的各项费用
- 中介手续费：半额
- 火灾保险费

※融资相关费用的支付期限取决于金融机关。

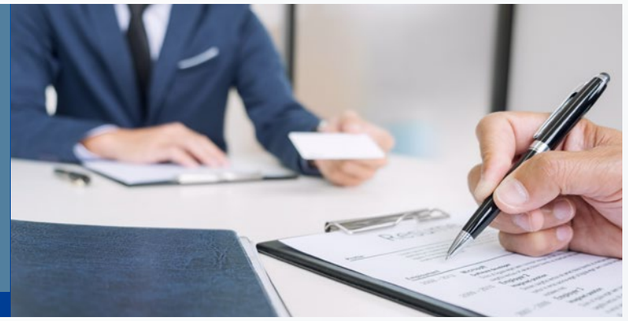
室内装修费　搬家费　房产取得税

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，有时候会设定中间款。
	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	●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。 ●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。	

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

chapter5 室内装修

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

※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

chapter6 Cashless Service

可以无现金支付定金等费用。

调整合同条件

根据购房申请书中记载的内容调整合同条件。

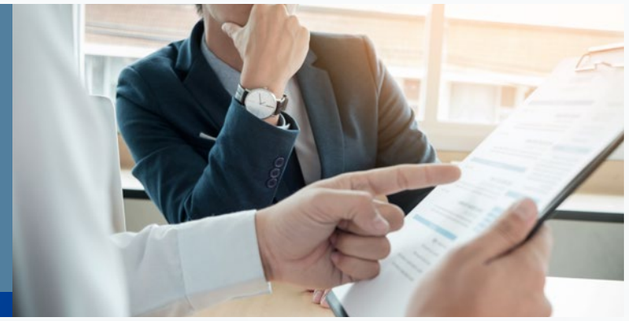
卖方同意所有条件的	卖方提出任何条件时
按照条件签订购房合同。	我们会立即告知您卖方提出的条件。在您再次评估后，我们将您的回应告知卖方。

※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。

MEMO

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”

リバブル
あんしん仲介保証

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

MEMO

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关。

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关实行融资放款。

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、火灾保险费等费用。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

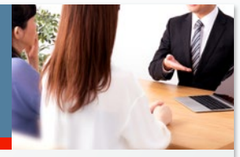
①领取钥匙
②交接各种资料
③其他交接
　交接时说明设备的使用方法、居住注意事项等内容。
④交付“交房完成确认证”
　领取钥匙、各种交接完成后，在“交房完成确认证”上签字盖章。

［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

1 出售咨询



年　　月　　日(　　)

除了根据市场行情提供出售价格、出售时机等建议外，还将举办由税理士和律师的免费咨询会。

2 出售房产的调查·估价以及提供售房建议

年　　月　　日(　　)

从各个方面调查·估价希望出售的房产，根据希望的出售时期和金额提供最佳的方案。

3 签订中介委托合同

年　　月　　日(　　)

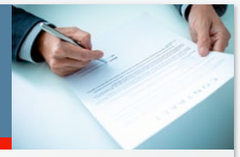
正式委托出售时，卖方将与本公司签订中介委托合同。

4 出售房产的售房活动

年　　月　　日(　　)

通过互联网、报纸折页、邮寄、直发电子邮件等方式全力开展售房活动。另外，配合您的情况，让有意购房的买家实际看房。

5 购房合同



年　　月　　日(　　)

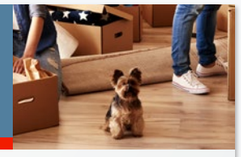
对房产内容和交易条件等进行重要事项的说明。请确认购房合同的内容，并签字盖章，然后从买方收取定金。

【签订购房合同时的必带品】

〈款项〉	〈必带品〉
·半额中介手续费	·房产证或者登记识别情报 ·实印 ·印章证明书(1份·3个月以内的) ·固定资产税缴款单 ·本人确认资料(驾照 等) ·印花税票

※非居住者需要另行准备不同文件。

6 结清·交房前的各项准备



年　　月　　日(　　)

交房日前偿还贷款、办理取消抵押权手续、准备各种资料和搬家。

〈用户服务热线〉

东急Livable提供客户服务热线，以优惠价介绍各项服务。

※仅提供日语服务。

7 结清（收余款·办理各种申请手续）

年　　月　　日(　　)

收到余款后申请办理登记手续。交给买方各种相关资料(房屋产权转移登记所需的资料)后，支付中介手续费等各项费用。

〈Cashless 支付〉

支持各种无现金支付。

【结清时的必带品】

〈款项〉
·半额中介手续费　·测量费　·闲置物品处理费
·抵押权注销费　·住址、名义变更登记费等

※所需必带品取决于出售内容。

8 交房

年　　月　　日(　　)

把钥匙交给买方后交房完毕。售房后也请随时咨询关于纳税申报及购房的问题。

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。

购房合同　　交房

出售咨询

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

Sale questionnaire

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
  [参考] 当前的贷款余额：　　万日元（截至　年　月　日）
- ☐ 未定

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）※购房价格超过400万日元）		
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

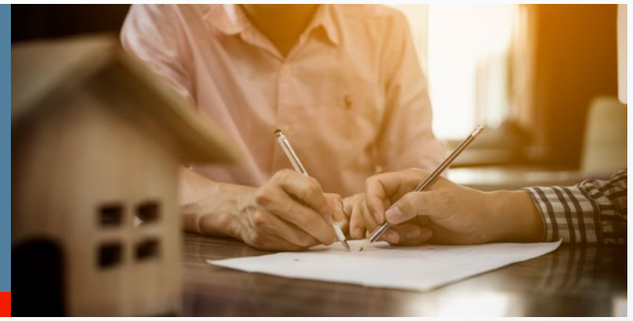
MEMO

出售房产的调查・估价以及提供售房建议

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※1、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		自来水・下水道的前方道路及用地内管线
	燃气公司	燃气的前方道路管线
	电力公司	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 ※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。

※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※2、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，我们将确认有没有界标。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

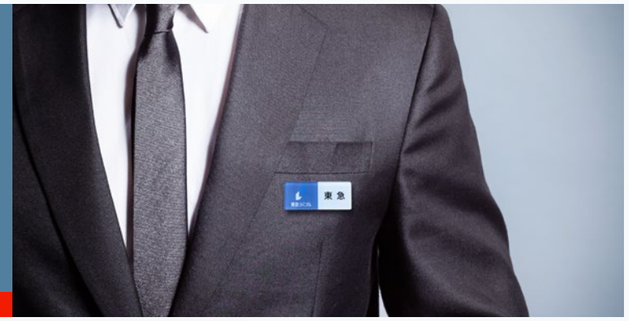
MEMO

签订中介委托合同

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	× 无注册义务	× 无报告义务※	○	○

※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。

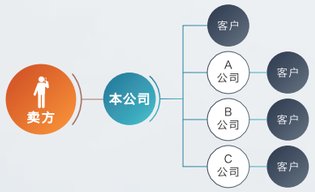
因下列理由，本公司推荐签订专属专任・专任中介委托合同。

- ●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，还会积极地向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

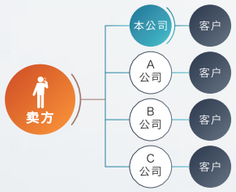
■专属专任・专任中介委托合同

- ●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”

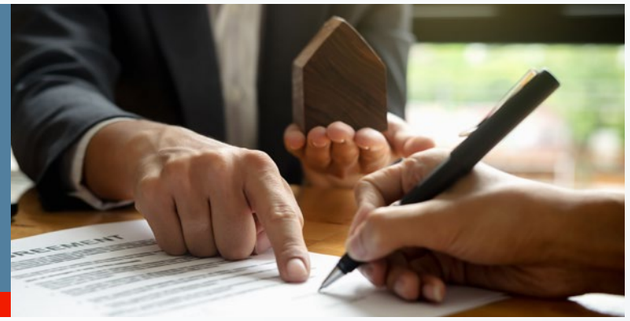
签订中介委托合同时，我们会确认客户是否愿意进行国土交通省规定的“建筑物状况检查”，如果愿意我们会介绍检测公司。另外，针对签订专属专任・专任中介委托合同的客户，提供本公司独家建筑物检查・保证服务“Livable安心中介保证”。（有各项条件）

MEMO

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

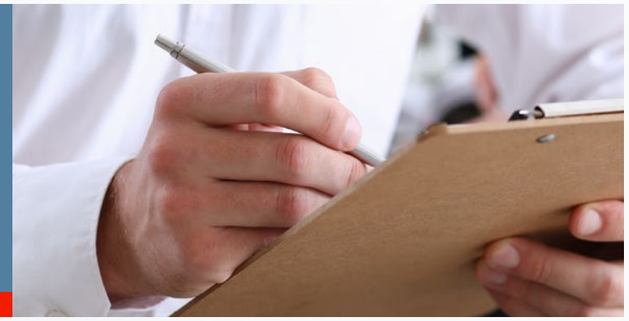
可以利用本公司的独家服务。

MEMO

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，
请准备必带品。



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愿。

物件状况等报告书、设备表的重新确认

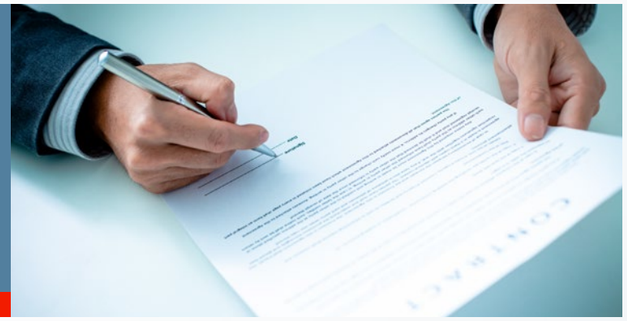
签订中介委托合同时，请您重新确认与填写的内容有无差异后，各资料上再填写最新的状况。
此时，填写的资料将成为购房合同的一部分。

MEMO

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

MEMO

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）。

- ☐ 登记相关资料（已登记房产证或者登记识别情报）
- ☐ 住民票（　　）份
- ☐ 银行印章
- ☐ 印鑑证明书（　　）份（3个月以内的）
- ☐ 登记章
- ☐ 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
- ☐ 半额中介手续费
- ☐ 登记费（若有抵押权注销登记等）
- ☐ 本人确认资料（准备驾照等带照片的可以确认本人的证件）
- ☐ 存折（能确认收款人账号）
- ☐ 钥匙
- ☐ 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关。

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关实行融资放款。

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。

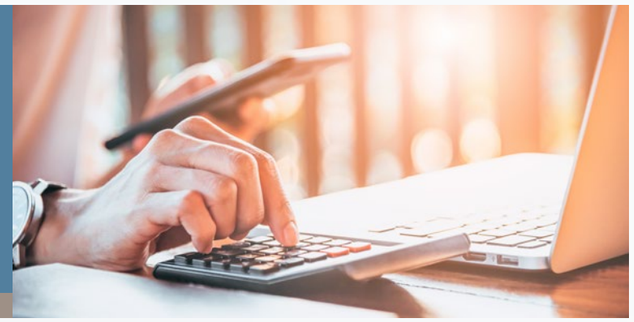
[参考] Cashless 支付 … 可以节省客户结清时间的服务。

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。

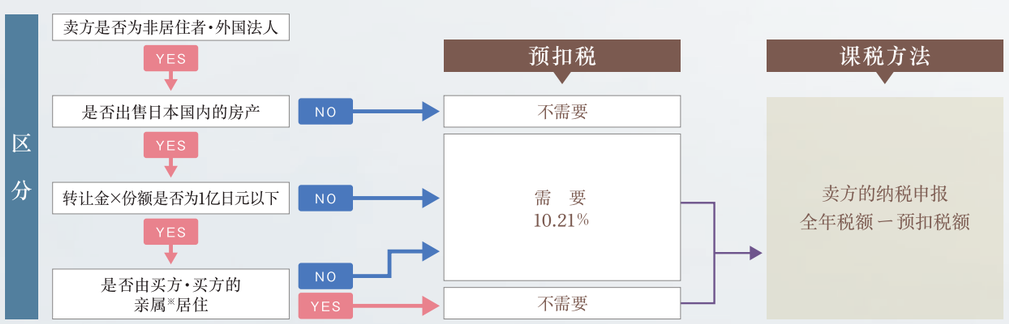
纳税义务人的区分			定义
个人	居住者 ①日本国内有住址的个人或 ②当前有一年以上住处的个人	非永住以外的居住者	非永住者以外的人
		非永住者	①没有日本国籍并且 ②过去10年内在日本国内拥有住址或住处的期限合计5年以下的个人
	非居住者		居住者以外的个人
法人	国内法人		日本国内拥有总部或者办事处的法人
	外国法人		国内法人以外的法人

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国外持续居住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