

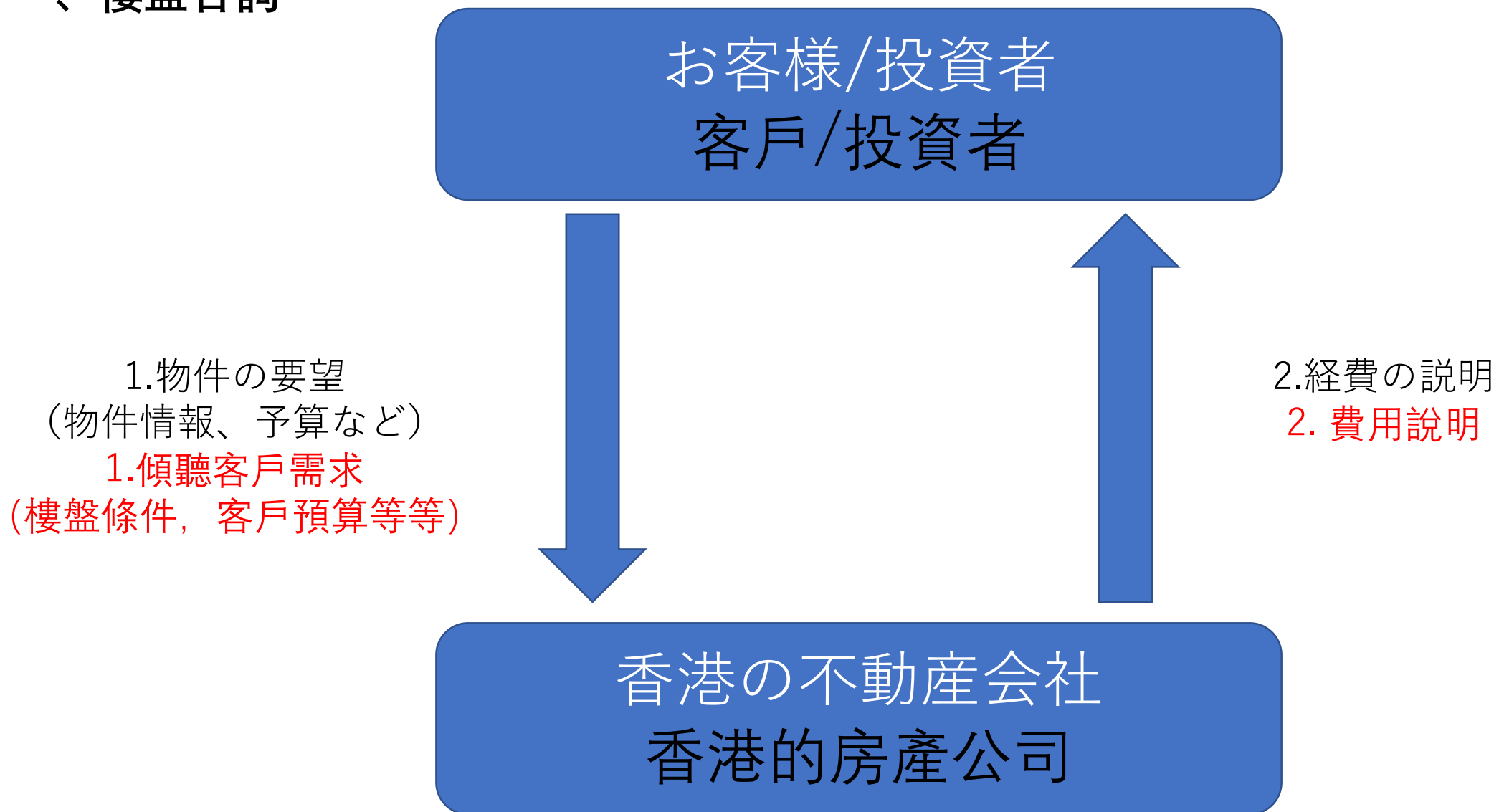
購入プロセス

購買流程

日新スペース株式会社

一. 物件情報のお問い合わせ

一、樓盤諮詢



2.経費の説明

2.費用説明

状態	項目	費用
購入	仲介料（香港の不動産会社）	会社による（大体3%+6万円）
	司法書士費用	
	印紙税	契約書と領収書分けてあり（ 図面① 、 図面② ）
	登録免許税*1	固定資産税評価額（課税標準）×2%
	不動産取得税	固定資産税評価額（課税標準）×4%
持つ	固定資産税*2	固定資産税評価額（課税標準）×1.4%
	都市計画税*2	固定資産税評価額（課税標準）×0.3%
	建物管理費	
	賃貸管理費（家賃振込手数料を含む）	
	修繕積立金	
	火災保険料	
	他（ごみ代、水道、電気、ガス代など）	
賃貸	所得税	総所得金額（ 収入金額③ - 必要経費④ ）×税率 - 控除額 - 各種税額控除（住宅ローンなど）（ 図面⑤ ） - 源泉徴収税額（ 図面⑥ ）
譲渡	短期譲渡税（5年以下）	39.63%
	長期譲渡税	5年超：20.315% 10年超：課税譲渡所得6,000万円以下の部分14.21% 課税譲渡所得6,000万円超の部分20.315%

*1土地の登録免許税税率：平成31年3月31までは0.015%、平成31年4月1日以後は0.02%

*2固定資産税と都市計画税は個人情報なので、売主様のご返事によって、出します。

*1土地的登録免許税税率，2019年3月31日前為0.015%，2019年4月1日后起為0.02%

*2固定資産税及都市計劃稅涉及賣家個人信息，能否提供，需經賣家同意。

図面①：契約書印紙税

図①：契約書印花税

記載金額	不動産売買契約書	工事請負契約書	金銭消費貸借契約書
1万円未満	非課税	非課税	非課税
10万円以下	200円	200円	200円
50万円以下	200円	200円	400円
100万円以下	500円	200円	1,000円
500万円以下	1,000円	200~1,000円	2,000円
1,000万円以下	5,000円	5,000円	10,000円
5,000万円以下	10,000円	10,000円	20,000円
1億円以下	30,000円	30,000円	60,000円
5億円以下	60,000円	60,000円	100,000円
10億円以下	160,000円	160,000円	200,000円
50億円以下	320,000円	320,000円	400,000円
50億を超える	480,000円	480,000円	600,000円
記載のないもの	200円	200円	200円

図面②：領収書印紙税

圖②收據印花稅

記載金額	印紙税法
5万円未満	非課税
100万円以下	200円
200万円以下	400円
300万円以下	600円
500万円以下	1,000円
1,000万円以下	2,000円

記載金額	印紙税法
2,000万円以下	4,000円
3,000万円以下	6,000円
5,000万円以下	10,000円
1億円以下	20,000円
2億円以下	40,000円
3億円以下	60,000円

記載金額	印紙税法
5億円以下	100,000円
10億円以下	150,000円
記載のないもの	200,000円

③収入金額に含まれるもの

- ・水道代、電気代、清掃代など共益費
- ・敷金、保証金（返還しないもの）権利金
- ・家賃、地代
- ・更新料
- ・礼金

③収入詳細

- ・水電費、清掃費等公共費用
- ・押金
- ・租金、経済租
- ・續約金
- ・礼金

④必要経費

- ・ 入居者募集のための広告宣伝費
- ・ 税理士への報酬
- ・ 減価償却費
- ・ 立退料
- ・ 共用部分の水道光熱費
- ・ 土地の購入・建物の建築の借入金金利
- ・ その他雑費（掃除、消耗品代等）
- ・ 土地・建物に係る固定資産税・都市計画税
- ・ 事業税
- ・ 消費税
- ・ 収入印紙代
- ・ 修繕費
- ・ 損害保険料（掛け捨てのもので、その年分のみ）
- ・ 不動産会社への管理手数料
- ・ 管理組合への管理費

④必須費用

- ・ 招租廣告費
- ・ 税理士の酬金
- ・ 折舊費用
- ・ 合約期內房東要求租客搬離時支付的違約金
- ・ 水電、煤氣等公共費用
- ・ 購地、購房時的貸款利息
- ・ 其他雜費（清掃費、易耗品的費用）
- ・ 土地及房屋的固定資産税、都市計劃税
- ・ 事業税
- ・ 消費税
- ・ 收入印花稅
- ・ 修繕費
- ・ 財產保險（不退還的部分）
- ・ 支付给房產公司的佣金
- ・ 支付给管理公司的管理費

圖面⑤：稅率及控除額

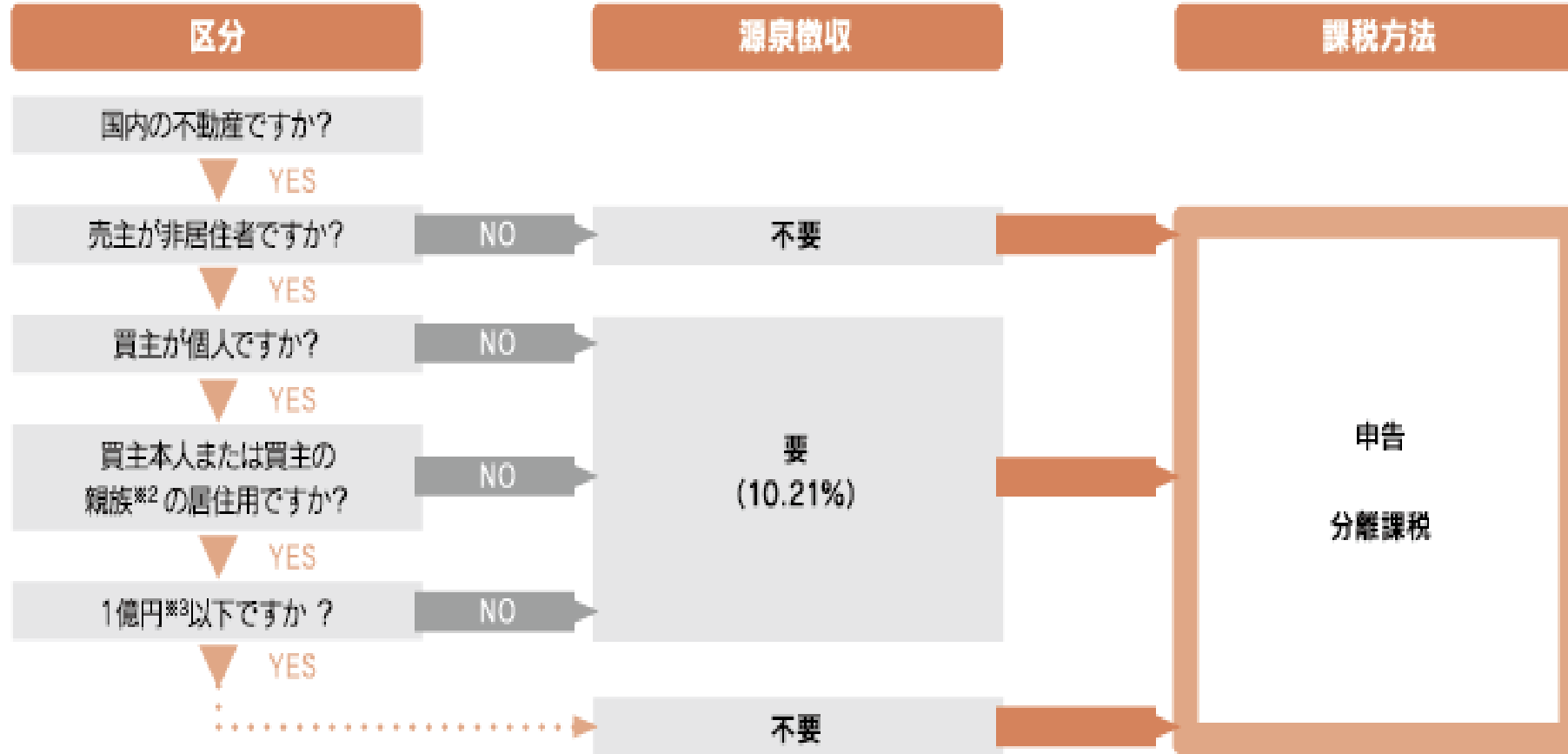
圖⑤：稅率及扣除金額

課稅所得金額	稅率	控除額
195万円以下	5%	—
330万円以下	10%	9.75万円
695万円以下	20%	42.75万円
900万円以下	23%	63.60万円
1,800万円以下	33%	153.60万円
4,000万円以下	40%	279.60万円
4,000万円超	45%	479.60万円

図面⑥：不動産売買時の源泉徴収義務の判定

圖⑥：房產買賣時對是否征收所得稅的判定

- 買主が個人の場合、日本の税務署に申告し、売買代金の10.21%を払う。
- 買家は個人的情況，需向日本稅務署申報并繳納交易額的10.21%。

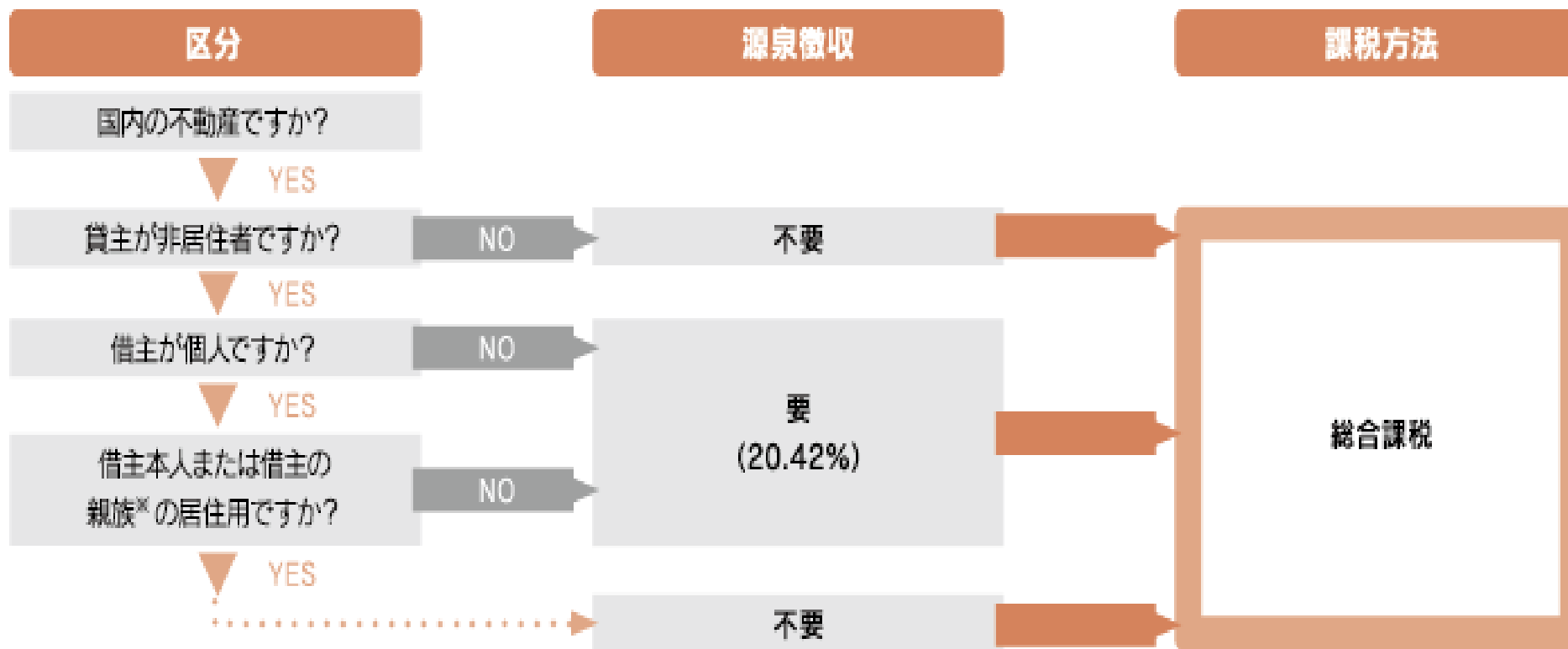


- 買主が法人の場合、香港の税務署に申告。
- 買家は公司的情況，需向香港的稅務署申報繳稅。

図面⑦：不動産賃貸時の源泉徴収義務の判定

圖⑦：房產出租時對是否征收所得稅的判定

- 貸主が個人の場合、日本の税務署に申告し、家賃の20.42%を払う。
- 出租人是個人的情況，需要向日本的稅務署申報并繳納房租收入的20.42%。



- 貸主が法人の場合、香港の税務署に申告。
- 買家は公司的情況，需向香港的稅務署申報繳稅。

二.物件のご提供

二、根據要求提供相應樓盤資料

お客様のご要望により物件を提供する。
根據客戶的要求、預算提供符合條件的樓盤。

三.内見を伴う

三、陪同實地考察樓盤

- ① 關東以外の物件は物件種類、金額、売買成立の確実性による、案内できない可能性があります。また、売主と打ち合わせして、案内を頼みます。
 - ①能否陪同考察關東以外的樓盤，需根據樓盤種類、價格、交易成立的可能性大小來判斷。又或者和賣家商量，讓賣家代為陪同。
- ② 關東の場合、空港（成田、羽田）から現地案内は可能。但し、航空券代、宿泊代などはおお客様でご負担ください。
 - ②地處關東的樓盤，敝司提供從機場（成田、羽田）

四.購入の申し込み

四、申請購買

買付証明書を売り主に提出していただきます。（価格相談可能）

向賣家提出購買證明書（可議價）

*本人確認が必要です。

*需要確認本人身份。/需本人前來。

*住宅ローンの事前確認

*需事先確認貸款是否可行。

五. 売買契約の締結

五、 簽訂契約

双方が重要事項（価格、売買条件、引渡期日）を確認後、購入契約を締結します。
双方確認過重要事項后（價格、買賣條件、交付日期等），簽訂買賣契約。

*本人確認が必要です。

*需要本人前來。

*必要書類などは司法書士にお聞きください。

*有關必需的文件，請諮詢司法代書人。

➤日本で住民登録をしていない香港人の方（香港在住の方）

①宣誓供述書（名前、生年月日、戸籍住所地、身分証明書番号、本人に間違いのない旨、及び本人の署名様式、本人の印鑑様式が記載された上で、香港国内の公証人の認証があるもの）

②本人確認書類（パスポート、身分証明書など）

➤未在日本辦理住民登録手續的香港人（現居香港）

①宣約書（公證書）（由香港的公證機關出具的證明本人的姓名、出生年月日、戶口所在地、身份證號碼以及本人簽名、本人印章等純屬真實無誤的公證書）

②用以確認本人身份的證件（護照、身份證等）

➤日本で住民登録をしている香港人の方

① 現金で購入する場合：

住民票、印鑑（認印可）、本人確認書類（パスポート、運転免許証、在留カードなど）

②銀行借り入れをする場合：

住民票、印鑑証明書（発行後3ヶ月以内のもの）、印鑑登録済み印鑑（実印）、本人確認書類（パスポート、運転免許証、在留カードなど）

➤已在日本辦理住民登録手續的香港人

①用現金購買時：

住民票、印章（形式自便）、用以確認本人身份的證件（護照、駕照、在留卡等）

②用貸款購買時：

住民票、印章證明書（發行三個月以內有效）、進行印章登錄手續的印章（在市役所登錄過的印章）

④ 用以確認本人身份的證件（護照、駕照、在留卡等）

*契約後、5%の手付金を払う必要があります。（現金か銀行振込か）

*簽訂契約后，需事先支付5%的押金。（現金或銀行匯款均可）

六.所有権渡し

六、交付産権

所有権の資料を登録完了後、残金を支払います。
産権交付的手續完成後，支付尾金。

七.アフターサービス

七、售後服務

① テナント探す（家賃の1か月分仲介手数料が発生する）

①可代為募集租客（收取相當一個月租金的佣金）

②管理（管理費が発生する）

②可代為管理（收取管理費）

③賃料の振り込み

③可代為收租

④入居前の準備（水道、電気、ガスなどの手續）。

④可代為辦理水電煤氣等手續