

CONTENTS

公司概要 COMPANY PROFILE 会社概要	02
服務項目 - 買賣仲介 / 租賃物管 / 物業代管 SERVICES 事業內容 - 賣買仲介 / 賃貸管理 / 物件管理	03
購入流程 PURCHASING PROCESS 購入の流れ	04
出售流程 SALES PROCESS 売却の流れ	05
費用負擔 / 準備文件 PURCHASING TAXES AND FEE 費用負担 / 必要書類	06
視訊看屋 / IT 重說 / 遠距售屋服務 ONLINE PROPERTY TOUR オンライン内見 / IT 重要事項説明 / 遠隔売却サポート	09
租賃物管 RENTAL PROPERTY MANAGEMENT 賃貸管理	10
物業代管 PROPERTY MANAGEMENT 物件管理	11
購買名義 OWNERSHIP STRUCTURE 購入名義	12
都心 5+1 區 TOKYO 5+1 WARDS 都心 5+1 エリアのご紹介	14

公司概要 COMPANY PROFILE

会社概要

公司名 商号	株式会社 Keyvest Japan Keyvest Japan Co.,Ltd.
登録證號 登録免許	東京都知事（2）第 105143 号
地址 所在地	東京都中央区築地 2-1-16 STRADA GINZA EAST 8F
聯絡資訊 連絡先	TEL: 03-6264-1394 FAX: 03-6264-1395
設立 設立	2020 / 3 / 24
資本金 資本金	500 万円
負責人 役員	代表取締役 黃士軒
事業內容 事業內容	日本不動産買賣仲介 不動産売買仲介 日本不動産租賃仲介 不動産賃貸仲介 日本物業管理 不動産物業管理 日本不動産投資開發 海外投資家向け不動産 日本不動産諮詢（融資、繼承、共有、簽證等） コンサルティング（融資、相続、ビザ等） 移居日本顧問服務（Relocation Service） 東京転居コンサルティング（リロケーションサービス）
專業顧問 專屬顧問	法律顧問 淀屋橋・山上合同 / 稅務顧問 BAMC 弁護士法人 淀屋橋・山上合同 / 稅理士法人 BAMC
交易金融機構 取引金融機構	きらぼし銀行 / みずほ銀行 / 中國信託商業銀行
相關企業 関連企業	丰睿國際股份有限公司 Keyvest Global Co. Ltd. (台湾) 105 台北市松山區敦化北路 170 號 12 樓 D 室 No.170, Dunhua N. Rd., Songshan Dist., Taipei City 105, Taiwan

SERVICES 服務項目

売買仲介 / 賃貸管理 / 物件管理 - 事業内容

不動産買賣仲介 Real Estate Brokerage 不動産売買仲介

提供專業不動産顧問服務，協助您穩健拓展資產版圖
専門的な不動産コンサルティングサービスを提供し、資産ポートフォリオの安定的な拡大をサポートいたします。

不動産物業代管 Property Management 不動産管理代行

物業管理零煩惱，專業代管守住資產價值
物件管理の煩わしさを解消し、専門的な管理体制で資産価値を守ります。

不動産賃貸管理 Rental Property Management 不動産賃貸管理

租務專責管理，完整掌握物業狀況
賃貸業務を専門的に管理し、物件状況を常に的確に把握いたします。

買方

購屋流程 PURCHASING PROCESS

購入の流れ 買主様向け

1 諮詢服務 / 資金計畫
ご相談 / 資金計画

購入動機、希望條件、費用討論、資金計畫
購入動機・希望条件・費用に関するご相談・資金計画

2 物件紹介 / 實地 & 遠距看屋
物件のご紹介 / 現地内見・オンライン内見

物件紹介説明、實地 & 線上賞屋、翻譯及周邊環境（建議預約實地賞屋）
当社のコンサルタントが現地に同行し、周辺環境、交通、生活利便施設などを総合的にご紹介いたします。

3 購入申請
購入意向

若挑中物件，請填寫「不動産購買申請書」協調相關條件及行程（若有貸款需至銀行審核條件）
購入希望の物件に対して「買付証明書」を提出し、売主と交渉・調整を行います。ローンを利用される場合は、この段階で銀行の事前審査承認が必要です。

4 簽立不動産買賣契約 註1
購入意向

針對物件「重要事項説明」完畢後買賣雙方無異議即進行合約簽署（此階段須向賣方支付訂金）
弊社の宅地建物取引士が「重要事項説明書」の説明を行います。その後、不動産売買契約を締結し、手付金（契約金）を売主にお支払い頂きます。

5 協辦房貸申請 註2
住宅ローン申請

準備必要審査資料，並完成融資手續。期間提交司法書士登記前手續文件
銀行とのやりとりや必要書類の準備をサポートし、融資手続きを進めます。

6 交屋 註3
引渡し前確認・引渡し手続き

簽約時房屋相關資料進行確認並交付鑰匙、尾款予賣方，委託司法書士（代書）進行過戶登記
契約時に交付された物件関連資料に基づき確認を行い、鍵を引き渡すとともに、残代金を売主へ支払い、司法書士（代書）に所有権移転登記を委託します。

7 物業代管 & 租賃管理
物件管理 & 賃貸管理

交屋後3～4週領取登記識別權利書（權狀）購買收益中的物件買方則進入物業管理程序
引渡し後3～4週間ほどで、登記識別情報（権利証）を取得します。収益物件を購入された場合は、引渡し後、物件管理プロセスに入ります。

賣方

SALES PROCESS 出售流程

売却の流れ 売主様向け

- 1 諮詢服務 / 價格查定
ご相談 / 價格查定

根據物件條件或是周邊的成交情報提供最佳的售屋方案
物件の条件をもとに、対象物件や周辺エリアの最新の成約事例を提供し、最適な売却プランをご提案いたします。
- 2 媒介締結 / 販售活動
媒介契約の締結 / 販売活動

締結出售媒介契約，公開在政府機構共享情報，依公司客戶配對、自社網站與各媒體宣傳
売却の媒介契約を締結、国土交通省指定機構に登録する、既存の買主顧客とのマッチングや、
自社サイト、主要な国際メディアを通じて広く宣伝し、迅速なご売却を目指します。
- 3 文件確認 / 重說製作
書類確認 / 重要事項説明書作成

與屋主定期報告，買方出示申購書交渉之餘，確認物件產權狀況等情報公開
売主様には定期的に販売状況をご報告し、買主様から購入申込書（買付証明書）が提示された際
には交渉対応を行います。
- 4 簽立買賣合約 / IT 重說 視訊簽約
売買契約締結 / オンライン重說・契約

依雙方合意價格條件等製作完契約，向賣方說明「不動産買賣契約書」内容，完成契約締結。
売買条件が合意に至った後、「不動産売買契約書」を作成し、内容を売主様にご説明のうえ、契
約を締結いたします。
- 5 交屋前手續
引渡し前手続き

交屋前搬家準備屋況再確認，銀行房貸塗銷聯絡以及司法書士（代書）提前確認委任塗銷文件。
引渡しに室内確認を行い、住宅ローンが残っている場合は抹消手続きのための銀行連絡および、
司法書士（登記代理人）による事前書類確認と委任状のご準備をお願いいたします。
- 6 交屋
引渡し

結算買賣交易尾款以及諸費用的清算，最後簽署交屋結案單。
売買残金および各種費用の精算を行い、最後に「引渡確認書」に署名のうえ、引渡し完了となります。
- 7 售後服務
アフターサービス

交屋後讓渡所得稅申告（稅理士可代理）隔年度源泉徵收稅結算
引渡し後のフォローとして、讓渡所得稅の確定申告（稅理士による代理申告可）、および翌年度
の源泉徵收稅の精算などもサポートいたします。

買方

購屋流程 註譯 PURCHASING PROCESS

購入の流れ 買主様向け

註1 簽立不動産買賣契約 購入意向

訂金：買買價格の5～10%左右
手付金：売買價格の約5～10%
印花稅：需貼於買賣合約書上
印紙稅：売買契約書に貼付
仲介費：先支付50%
仲介手数料：50%を先払い

註2 協辦房貸申請 住宅ローン申請

台系銀行
中國信託商業銀行
台灣中小企業銀行

兆豐商業銀行
第一商業銀行

彰化銀行
台灣銀行

台新銀行
玉山銀行

日系銀行
東京之星銀行

註3 交屋 引渡し前確認・引渡し手続き

尾款：買買價格扣除訂金
殘代金：売買價格から手付金を差し引いた金額
登記相關費用：登記費用及司法書士費用
登記関連費用：登記費用および司法書士費用
管理費等清算金
管理費等の精算金
固定資産稅等清算金
固定資産稅等の精算金
融資手續費用
融資手数料
仲介費：剩餘50%
仲介手数料：残り50%

費用負擔 / 準備文件 SALES & PURCHASE

費用負担 / 必要書類

出售所得 讓渡所得 (不動産売却時)

讓渡所得稅 取得不動産五年内出售
取得から5年以内に売却した場合 所得稅：讓渡所得金額 X 30%
住民稅：讓渡所得金額 X 9%

取得不動産五年以上出售
取得から5年超で売却した場合 所得稅：讓渡所得金額 X 15%
住民稅：讓渡所得金額 X 5%

讓渡所得金額為：出售金額 - (購入金額 + 讓渡諸費用) - 特別扣除額 = 讓渡所得
※非日本居住者沒有住民稅發生

買賣交易仲介服務費 売買仲介手数料

買賣不動産總價 X 3% + 6 万円 (另加消費稅)
計算式：不動産總額 X 3% + 6 万円 (別途消費稅)

階段	購屋價金 / 日幣 價格帶	仲介費率	仲介手数料率
1	200 万円以下	5%	
2	200-400 万円	4%	
3	400 万円	3%	

費用細節
費用の詳細

有租金收入 賃料収入がある場合

所得稅 請參照 P12 購買名義、個人所得稅、海外法人所得稅、日本法人所得稅表
購入名義・個人所得稅・海外法人所得稅・日本法人所得稅については、P12 をご参照ください。

源泉徴収稅 源泉徴収稅

計算方式：賣屋價格 × 10.21%

註：政府針對居住在國外的自然人法人（日本人亦同）出售給特定對象時預扣所得稅，於隔年精算完稅金退給申報人。

※補足：日本に住民票を有しない個人・法人（日本人を含む）が、特定の相手に不動産を譲渡する場合には、源泉徴収稅が課され、翌年の確定申告により精算されます。

Keyvest Japan Tips

源泉徴収稅類似台灣的所得稅代扣，預先繳交的概念。在日本的薪水、海外屋主持有房屋租給法人等等都有源泉數收稅的項目，隔年申報所得多退少補，所以源泉徴収稅並非真正的稅金。

源泉徴収稅は台湾の「所得稅の源泉徴収」に似た仕組みであり、給与や法人への不動産賃貸などにも適用される「前払いの税金」です。翌年に申告することで、所得に応じた過不足が調整されます。

購入不動産 不動産購入時

1 印花稅
印紙代

2 登記規費 \ 固定資產稅評價額 × 2%
登録免許稅 \ 固定資產稅評價額 × 2%

3 司法書士費用 | 代書費（登記移轉 質權設定 登記抹消）
司法書士報酬（所有權移轉、担保權設定、抹消登記等）

4 不動産買賣仲介服務費
不動産売買仲介手数料

5 不動産取得稅 < 契稅 >
不動産取得稅

※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、物件相關（各相分算...等）

※司法書士費用、融資費用、銀行振込手数料、物件に関する各種精算金等、別途費用が発生する場合がございます。

出售不動産 不動産売却時

1 印花稅
印紙代

2 司法書士費用（質權塗銷登記抹消）
司法書士報酬（担保權抹消登記）

3 不動産買賣仲介服務費
不動産売買仲介手数料

4 讓渡所得稅：扣除賣所有手續可以抵稅費用實際淨所得的所得稅（個人）
讓渡所得稅：売却益から各種控除・必要経費を差し引いた実質所得に対する所得稅（個人）

5 出售源泉徴収稅（08 頁有詳細註解）
売却時の源泉徴収稅（詳細は 8 ページをご参照ください）

費用負擔 / 準備文件 SALES & PURCHASE

費用負担 / 必要書類

準備文件
必要書類

買方 買主様

- 1 護照 (日本居住者可用在留卡)
パスポート (日本在住者は在留カードでも可)
- 2 印鑑證明 (三個月内)
印鑑証明書 (3ヶ月以内)
- 3 戸籍謄本 (三個月内)
戸籍謄本 (3ヶ月以内)
港、新、馬可使用政府認證過的宣示書，內容註明護照號碼、出生年月日、居住地點加本人簽名樣式。
香港・シンガポール・マレーシアの場合は、政府認証済みの宣誓書で代用可能。内容にはパスポート番号、生年月日、現住所、本人署名サンプルを明記。

賣方 売主様

- 1 護照
パスポート
- 2 印鑑證明
印鑑証明書
- 3 戸籍謄本 (港、新、馬同上)
戸籍謄本 (香港・シンガポール・マレーシアの場合は上記と同様)
- 4 固定資産税評価證明書 (同台湾土地房屋稅單)
固定資産税評価証明書 (台湾の土地・建物税通知書に相当)
- 5 登記識別情報書 (同台湾的權狀)
登記識別情報通知書 (台湾の権利証に相当)
- 6 若為收益案件: 另準備租賃合約書、承租方情報、保證公司申請書等
收益物件の場合: 賃貸借契約書、借主情報、保証会社の申込書等
- 7 若為整棟物業: 另準備土地境界書、修繕記錄表、物件狀況報告書等
一棟物件の場合: 土地境界確認書、修繕履歷表、物件狀況報告書等

購入 購入時

印花稅		
契約金	1001万円 ~ 5000万円	印花稅 1万円
契約金	5001万円 ~ 1億円	印花稅 3万円
契約金	1億円 ~ 5億円	印花稅 6万円
契約金	5億円 ~ 10億円	印花稅 16万円

登録免許税 稅額 = 固定資産税評價額 X 2%
登録免許税 計算式: 固定資産税評價額 × 2%
不動産取得税 稅額 = 固定資産税評價額 X 4%
不動産取得税 計算式: 固定資産税評價額 × 4%

持有不動産 不動産の保有時

固定資産税 | 固定資産税額 = 固定資産税評價額 X 1.4%
都市計畫税 | 固定資産税額 = 固定資産税評價額 X 0.3%

※ 稅單通知書只送到日本國內地址，需設立納稅管理人，屋主需付管理人費用。

※ 稅金の通知書は日本国内住所宛のみ送付されるため、納稅管理人の選任が必要となり、費用は所有者負担となります。

費用細節
費用の詳細

ONLINE PROPERTY TOUR 視訊看屋 / IT 重說 / 遠距售屋服務

オンライン内見 / IT 重要事項説明 / 遠隔売却サポート

視
訊
看
屋

オ
ン
ラ
イ
ン
内
見

買方 買主様向け

近年活用科技節省不必要的移動與接觸，漸漸變得普及，活用科技也是價值。透過視訊看屋，由我們東京現地的服務人員配合，您在家裡或咖啡廳裡，也可以輕鬆享受2000公里外的賞屋服務，節省往來時間以及交通成本。

近年、テクノロジーを活用し、不要な移動や接触を避ける手段としてオンライン内見が広く普及しています。テクノロジーの活用もまた一つの「価値」であり、当社の東京現地スタッフが対応することで、お客様はご自宅やカフェなどにいながら、2,000km離れた物件の内見を快適にご体験いただけます。移動時間や交通費を大幅に削減できるサービスです。

買方 買主様向け

購屋流程中需要經過一項跟買方做不動產重要事項説明(編按:重說),才可以進行買賣契約的程序,而此項法律也因為肺炎疫情的擴大,日本政府2021年3月正式執行,連線買方時確保:1 網路保持暢通 2 契約正本在買方中 3 可辨識雙方的影像及聲音及契約內容 即符合IT重說的要件。

詳:日本国土交通省 IT 重要事項説明

不動産購入の手続きにおいては、「重要事項説明(略称:重說)」を受けた後でなければ売買契約を締結することができません。

この法律手続きは、2021年3月より日本政府により正式にオンライン対応(IT重說)が認められ、以下の条件を満たすことで適用されます:

1. インターネット接続が安定していること
2. 契約書の正本が買主様の手元にあること
3. 双方の映像・音声・契約内容が識別可能であること

詳細は、日本国土交通省発表「ITを活用した重要事項説明及び書面の電子化について」をご参照ください。

賣方 売主様向け

若有現居地往返問題，所有售屋服務亦可透過網路遠距服務，節省您的時間，確定找到買家之後也可以就狀況決定是否前來日本現地。

準備文件:

- 1 出售媒介契約書 2 售屋手續授權書(委任狀) 3 護照影本、印鑑證明、戸籍謄本
- 4 司法書士產權移轉委任狀交屋當下會做海外身份確認手續

現在お住まいの地域と日本間の移動が困難な場合でも、売却に関わる一連の手続きはすべてオンラインで対応可能です。買主が確定した後も、ご自身の生活状況に応じて、日本現地に来訪するかどうかをご判断いただけます。

ご準備いただく書類:

1. 媒介契約書
2. 売却手続きに関する委任状
3. パスポートのコピー・印鑑証明書・戸籍謄本
4. 司法書士への所有権移転委任状
(引渡し時に海外居住者確認手続きを行います)

IT
重
說

IT
重
要
事
項
説
明

遠
距
離
售
屋
服
務

遠
隔
売
却
サ
ポ
ー
ト

租賃物管 RENTAL PROPERTY MANAGEMENT

賃貸管理

日本租賃契約種類
日本の賃貸契約種類

普通賃貸契約 普通賃貸借契約

一般租期兩年，承租方有優先承租權，屋主不得任意請承租方退租，更新租金需要雙方合意。

一般的な契約期間は2年間で、借主には更新時の優先継続権が認められます。賃主は正当な理由なく退去を求めることはできず、賃料の変更には双方の合意が必要です。

定期契約 定期借家契約

屋主如果有回收自己使用的計畫，建議使用「定期契約」，唯日本搬家找新的租屋的成本約房租的3~6個月租金成本，所以除非必要或是租金有優惠，買方才會願意選擇「定期契約」。

賃主が将来的に自己使用の予定がある場合、「定期借家契約」の利用が推奨されます。ただし、日本では引越し費用が家賃の約3~6ヶ月分と高額なため、特別な事情や賃料の割引がない限り、借主が「定期契約」を選択するケースは限定的です。

※租賃期間退租，一般承租客戶提前1-2個月提出解約不會有違約金的發生。居住在海外的屋主(日本人亦同)，出租給法人或個人店鋪的時候，租金的20.42%要預先繳交租金的源泉徵收稅，隔年報稅後多退少補稅金。

一般租賃需要支付的費用：
租金保證公司保險費 + 承租方火災保險 + 禮金押金 + 租賃仲介手續費 + 第一個月租金 + 退室清潔費 + 其他

※賃貸中の解約および税金関連
借主が解約を希望する場合、通常は1~2ヶ月前の予告で違約金は発生しません。海外在住のオーナー様(日本人を含む)が法人や個人店舗へ貸し出す場合、賃料の20.42%が源泉徴収税として事前に納付され、翌年の確定申告により精算(過不足調整)されます。

賃貸契約時にかかる主な費用：
家賃保証会社加入費 + 借主火災保険料 + 礼金敷金 + 賃貸仲介手数料 + 初月家賃 + 退去時清掃費 + その他諸費用

租賃契約簽訂後，向屋主收取1個月租金 總收入作為業務委託契約金(外加消費稅)
賃貸借契約成立後，賃主より賃料1か月分(消費稅別)を業務委託料として申し受けます。
月租金的5% + 消費稅(招租期間不收費)
管理手数料：月額賃料の5% + 消費稅(空室期間中は費用不要)

租賃管理基本服務：
基本管理サービス内容：

- 1 房客入居期間各種問題對應、需求處理、管理費修繕費用代理繳交
入居者対応：入居中の各種トラブル・要望対応、管理費・修繕費等の代理支払
- 2 租金代收，每個月定期向承租方收取租金
家賃の代行集金：毎月定期的に借主から家賃を回収
- 3 收支報告書：每三個月一次租金報告書提供，詳實紀錄出款入款
收支報告書：3ヶ月に1度、收支報告書を発行し、入出金を明確に記録
- 4 租金匯款：每三個月租金定期匯款至客戶指定帳戶(手續費由屋主負擔)
家賃送金：3ヶ月に1度、指定口座へ家賃を送金(送金手数料はオーナー負担)

承租客戶緊急修繕對應：5萬日幣以下由業者先行施工(費用由屋主負擔)
緊急修繕対応：5万円以下については、当社にて先行対応いたします(費用はオーナー様ご負担)

租約續約時：協助對應承租客戶更新租賃契約手續，收費半個月租金。(外加消費稅)
契約更新対応：借主との賃貸契約更新手續を代行。更新手数料：家賃の0.5ヶ月分(消費稅別)

承租客戶退租時：室內確認手續，確認室內屋況以及驗屋手續，確保與房客間權利義務結清，室內確認手續費用1万円(另消費稅)+原狀恢復費用依照個案報告。
退去時：室內確認・立会い・現状回復の確認を実施，入居者との權利義務の精算を確実にいたします
退去時室内確認手数料：1万円(+消費稅)原狀回復費用：別途実費・個別見積もり

租賃管理方案
賃貸管理プラン

服務內容 サービス内容	計算方式 算定方法	費用 料金
<p>代繳管修費、固都稅、水、電、瓦斯、網路費、領收信件 物件関連費用の管理・支払い、管理費、固定資産稅・都市計畫稅、水道・電氣・ガス・インターネット料金、郵便物の受領</p>	年	90,000 円 (未稅)
<p>管委會事務 (出席管委會會議) 管理組合対応 (管理組合總會・理事会への出席・対応)</p>	次	35,000 円 (未稅)
<p>鑰匙寄送 鍵の發送・管理</p>	次	3,000 円 (未稅)
<p>線上 / 電話 管家服務 例：預約修繕、開通水電瓦斯、配送、清潔、線上家具及家用採買、餐廳預約等… オンライン / 電話によるコンシェルジュサービス 例：修繕手配、電氣・水道・ガスの開通手続き、配送手配、清掃手配、オンラインでの家具・生活用品の購入代行、レストラン予約等</p>	次	3,000 円 (未稅)
<p>現場對應 管家服務 例：現場巡視通水通風、監工換鎖、清潔、修繕、開通瓦斯、收大型物件、家具及用品採買等… 現地対応コンシェルジュサービス 例：現地巡回(通水・換氣確認)、鍵交換工事の立会い・管理、清掃・修繕対応、ガス開通立会い、大型荷物の受領、家具・生活用品の購入代行等</p>	小時	5,500 円 (未稅)

- 以上限東京都物業，以外地區另行報價。
本料金は東京都内の物件を上限とし、その他の地域につきましては別途お見積りとなります。
- 管家服務需於服務前 3-5 個工作天電話預約，若有特殊需求或情況請儘早與我們聯繫。
コンシェルジュサービスは、原則としてご利用日の 3～5 営業日前までにお電話にてご予約ください。特別なご要望や状況がある場合は、できるだけお早めにご連絡ください。
- 人員交通費及任何公務所產生之費用皆實報實銷，現場對應費用計算從通勤起始。如未滿一個小時將以小時計算。
スタッフの交通費および業務遂行に伴い発生する諸費用は、すべて実費精算といたします。現地対応費用の算定は、通勤開始時点から計算し、1 時間未満の場合でも 1 時間分として算定いたします。
- 依客戶委託提供代購服務，範圍僅包含購買行爲、必要費用之代付及協助保管。提供管家服務前需另行簽署免責聲明。
お客様のご依頼に基づき代行購入サービスを提供する場合、その範囲は購入行爲、必要費用の立替および一時的な保管に限定されます。コンシェルジュサービスの提供にあたっては、事前に免責同意書へのご署名が必要となります。
- 稅務項目因個別情況不同而異，請與您的稅務顧問或 Keyvest Japan 確認。
稅務に関する項目は個別の状況により異なりますので、詳細につきましてはご担当の稅務顧問または Keyvest Japan までご確認ください。

購買名義 OWNERSHIP STRUCTURE

購入名義

常見名義與所得稅稅率	名義	實效稅率 実効税率の目安
	個人	収入減扣除額後依級距課徴 5% 至 45% 不等 所得控除後、課税所得に応じて 5% ~ 45% で課税されます
	日本法人	各種税率，簡言之實效税率課税所得金額（淨利）約 33%~35% 税率は複数ありますが、概ね実効税率は課税所得（純利益）の約 33% ~ 35%。
	海外法人	課税所得金額（淨利）在 800 萬日幣以下法人税率為 15%;800 萬日幣以上為 23.2% 課税所得（純利益）が 800 万円以下の場合法人税率 15%、800 万円超の場合は 23.2%。

1 初次投資且並不打算持續購入，建議使用個人名義購買
初めての投資であり、今後の継続購入予定がない場合 → 個人名義での購入を推奨。

2 若未來課税所得預計會超過 800 萬日幣，則考慮使用法人持有
今後課税所得が 800 万円を超える見込みがある場合 → 法人保有の検討を。

3 依照投資需求而定
投資目的に応じて選択。

例：金額大筆且持有期長，建議海外法人
金額が大きく長期保有予定 → 海外法人が推奨。

例：不動產收益 & 有持續經營的事業想取得投資經營簽證，建議日本法人
不動產收益 + 継続的な事業運営で投資經營ビザを取得したい → 日本法人が推奨。

級距表	所得金額	税率	扣除金額控除額
税率表	195 万円以下	5%	0 円
	195 万円超 ~ 330 万円以下	10%	97,500 円
	330 万円超 ~ 695 万円以下	20%	427,500 円
	695 万円超 ~ 900 万円以下	23%	636,000 円
	900 万円超 ~ 1,800 万円以下	33%	1,536,000 円
	1,800 万円超 ~ 4,000 万円以下	40%	2,796,000 円
	4,000 万円超	45%	4,796,000 円

個人讓渡所得稅	出售房產時，淨賺金額中扣除的稅費： 不動產を売却した際の利益部分に課される税金で、計算式によって求められます：
	售價 - (購入時所支付物件之費用以及其他雜費 + 售出時所需之雜費) 売却価格 - (購入時に支払った物件代金および各種諸費用 + 売却時の諸費用)
	當初買物件日期到物件售出那年的一月一日為止： 物件購入日から売却年の 1 月 1 日時点までの保有年数により、以下のように課税方式が異なります： 超過 5 年按照長期讓渡所得計算 5 年超の保有長期讓渡所得として計算 / 15.315% 住民稅：讓渡所得金額 5%
	低於 5 年按照短期讓渡所得計算 5 年以下の保有短期讓渡所得として計算 / 30.63% 住民稅：讓渡所得金額 9%

例：2020 年 8 月 21 日購買不動產，2025 年 11 月 21 日販售的話，實際上不動產持有時間為 5 年 3 個月，但依照讓渡所得的方式下去計算，只有 4 年 6 個月尚未滿 5 年。

例：2020 年 8 月 21 日に不動產を購入し、2025 年 11 月 21 日に売却した場合、實際の保有期間は 5 年 3 ヶ月となりますが、讓渡所得稅の計算上は 2025 年 1 月 1 日時点で保有期間が 4 年 6 ヶ月であるため、「5 年未滿」として短期讓渡所得が適用されます。

JAPAN VS TAIPEI 台日房地產比較

日本・台湾不動産比較

日本 JAPAN		台北 TAIPEI
<p>權狀爲室內實際使用面積 公設、梯間、附屬建物部分不計價 登記面積は室内の実使用面積 共用部分・階段・附屬建物は含まれません</p>	面積	<p>權狀爲登記面積，含公設、陽台、停車位等等 屋內僅權狀上 60～70% 面積 登記面積には共用部分・バルコニー・駐車場等を含む 室内実使用面積は登記面積の約 60～70%</p>
<p>「㎡」平方公尺、「坪」同台坪、「疊」2 疊約 1 坪 「㎡」平方メートル、「坪」台湾と同様、「疊」2 疊で約 1 坪</p>	單位表示	<p>「坪」=3.3058 平方公尺，多用坪表示 「坪」= 3.3058 ㎡主に坪表示</p>
<p>多爲永久所有權，另有地上權、借地權使用權 永久所有權が主流,地上權・借地權などの使用權も存在</p>	產權	<p>多爲土地建物分開所有權 土地と建物の分離所有が一般的</p>
<p>價格公開，議價空間少，熱門房型需抽籤 價格は公開され、値引き余地は少ない 人気物件は抽選制</p>	新屋銷售	<p>開價與成交價落差大，業務談價空間不同 表示價格と成約價格の差が大きい 営業担当により交渉余地が異なる</p>
<p>精裝修，家具進入即可入住 家具設置後すぐ入居可能</p>	裝潢	<p>需另花裝潢費用 別途内装工事費が必要</p>
<p>管理費用於大樓日常營運，修繕積立金供未來修繕 管理費は日常運営費用 修繕積立金は将来の大規模修繕用</p>	管理費	<p>管理費、幾乎沒有作修繕 管理費、大規模修繕への活用は少ない</p>
<p>房東多不自管理，委外代管費約租金 3～5% 可收禮金、更新費、房客需經保證公司審查 貸主は管理会社へ委託するケースが多い 管理費は賃料の約 3～5% 礼金・更新料の設定あり,保証会社の審査後に入居</p>	租賃相關	<p>代管風氣未興，自主管理事務繁瑣 管理委託はまだ一般的でなく 自主管理による負担が大きい</p>

在日本，無法在進入店頭後立即要求帶看，帶看須事前預約，可先電話或 LINE 詢問需求，最快隔天可看屋。

日本房仲業大多週二週三公休：預售 / 新成屋週三週四公休，需留意避免白跑一趟。

日本では、来店後にすぐ内覧を依頼することはできず、内覧は事前予約制となっております。まずはお電話や LINE にてご希望条件をお伺いし、最短で翌日以降の内覧が可能となります。

また、日本の不動産仲介業者は火曜日・水曜日が定休日となる場合が多く、新築・分譲物件については水曜日・木曜日が定休日となるケースが一般的です。ご来店の際は、事前に営業日をご確認のうえ、無駄足とならないようご注意ください。

都心 5+1 區 TOKYO 5+1 WARDS

都心 5+1 區

千代田區 | 番町 飯田橋

日本國內政經的中心，天皇居住所在地皇居，以及政治起點國會議事堂、首相官邸等皆位於此，江戶時代保護德川將軍的大名據點「番町」及商人居住的「趣町」位在此地，「飯田橋」此處有牛込見附、牛込濠、等守護皇居為著名，高級住宅地段等您體驗。

日本の政治経済の中心であり、天皇の居住地である皇居をはじめ、国会議事堂や首相官邸などの政治の中核機関が集中する地域です。江戸時代には徳川将軍家を守る大名の屋敷が集まった「番町」、商人の町である「趣町（おもむきちょう）」もこの地域に含まれています。飯田橋周辺には皇居を守るための牛込見附、牛込濠などがあり、高級住宅地として知られ、都心での上質な暮らしを体験いただけます。

港区 | 六本 木青山

享受最高級異國風情居住地非港区莫屬，八十多個國家大使館、國際企業總部、酒吧匯集的「六本木」「麻布十番」時尚精品「青山」、赤坂御所及恭迎外國訪客迎賓館旁的「赤坂」及「白金台」皆屬於高級住宅區，國立新美術館、東京都庭園美術館、東京鐵塔芝公園等匯集於港区，高薪白領國際菁英群聚，特別日本人以擁有港區的不動產以彰顯身份地位。

港区は、最も洗練された国際的な居住エリアとして知られており、80カ国以上の大使館や外資系企業の本社、バーや高級レストランが立ち並ぶ「六本木」「麻布十番」、ハイブランドが集う「青山」、赤坂御所や迎賓館に近接する「赤坂」「白金台」など、全てが高級住宅街です。国立新美術館、東京都庭園美術館、東京タワーや芝公園なども港区に位置しており、高収入のビジネスエリートや国際人材が集まる地域として、日本人の間でも「港区に不動産を所有すること」が一種のステータスとされています。

中央区 | 銀座 日本橋 勝鬨

日本道路網路的起點「日本橋」彙集了日本的銀行證券界聚集的核心，儼然日本的華爾街。再轉往紫醉金迷繁華街充滿了多樣化的美食以及國際精品「銀座」，日本全國最高地價也位於此。另外人形町築地月島等都是尋覓江戶幕府時代歷史的好去處。另外尚有日劇金魚妻的生活背景「勝鬨」(勝どき)為日本年輕人注目的熱門地點，河岸邊衆多高層樓住宅可以盼望整個東京灣的美景，勝どきを衆人所知的高級地段。

日本の道路の起点である「日本橋」は、日本の金融・証券業界が集中するエリアで、まさに「日本のウォール街」といえます。その隣には、多彩なグルメと世界的なブランドが軒を連ね、日本一の地価を誇る繁華街「銀座」があります。さらに、人形町・築地・月島など、江戸の歴史と文化を色濃く残す地域も含まれています。ドラマ『金魚妻』の舞台となった「勝どき」は、近年若者に人気の高いエリアであり、東京湾を望む高層住宅が立ち並ぶことで、高級住宅街としての地位を確立しています。

涉谷區 | 表參道 惠比壽

「表參道」為明治神宮創建時，正面側的參道興建道路的稱呼，因為參拜人口衆多，兩側商家日漸繁榮成為了商圈聚集地，此處有國際級高級品牌名店。「惠比壽」是 Sapporo 株式會社啤酒釀造公司的惠比壽啤酒工廠舊址，此處的惠比壽花園廣場聚集了博物館美術館跟美食購物中心於此，建築物的 38 樓也可以眺望東京美景，住宅氣氛相當悠閒也是東京指名度相當高的地段。

「表參道」は、明治神宮建立の際に正面参道として整備された通りで、参拝客の増加に伴い商業エリアとして発展し、今では国際的ハイブランドショップが集まるエリアとなっています。「恵比寿」は、もともとサッポロ株式会社の恵比寿ビール工場跡地であり、現在では恵比寿ガーデンプレイスに美術館・博物館・ショッピングモールが集まり、38階から東京の絶景を望める住宅エリアとして、非常に人気の高い地域です。

新宿區 | 新宿御苑 四谷

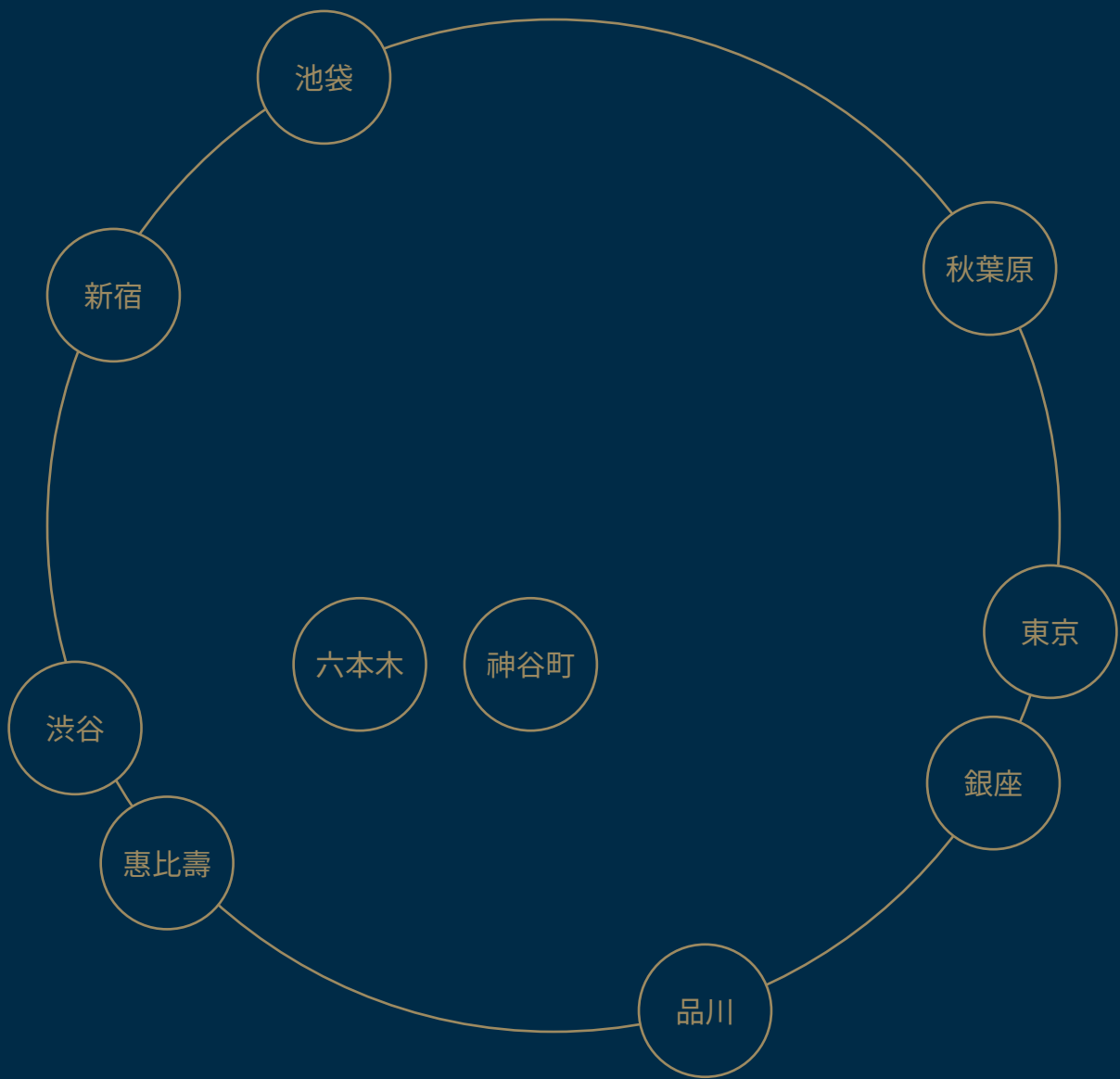
「新宿御苑」早期為德川將軍家臣的住宅用地，歷史輾轉變遷成為了天皇家庭院，現在為環境省做維護管理下因御苑之名以及一年四季不同的景色在繁榮的都市裡添加難得的綠意，為周邊住戶自傲的居住環境。「四谷」一帶也因西擁新宿御苑東抱迎賓館南面明治神宮外苑北面日本防衛省，周邊環境位置絕佳，有相當高的指名度。

「新宿御苑」は、元々は徳川将軍家の家臣の屋敷地であり、後に皇室の庭園を経て、現在では環境省が管理する国民公園となっています。春夏秋冬の景色を楽しめる貴重な緑の空間として、都市部にありながら豊かな自然を享受できることから、周辺の居住者にとって誇りとなる住環境です。「四ツ谷」エリアは西に新宿御苑、東に迎賓館、南に明治神宮外苑、北に防衛省と、非常に恵まれた立地を持ち、高い人気を誇る住宅地です。

文京區 | 東大前 後樂園

談到名門公立小學學區房的話，就一定要提到文京區的 3S1K，其中為誠之小學校、千駄木小學校、昭和小學校跟窪町小學校，教育環境第一之外，有此一說是文京區東大學生在此當學生家教，把這裡的小學生都教的相當聰明，所以日本的家長因為孩子的關係做了公立國小移民購置該區域的不動產不在少數，而為了通學方便「東大前」周邊的物件也是人氣所在，據統計文京區中學生有 46% 都進了私立國中（日本教育資源是集中在私立學校，要通過層層考試才可以學）。另外「後樂園」車站因為小石川後樂園日本庭園及東京巨蛋而有名，周邊生活機能便利日本歷史名人夏目漱石、樋口一葉、川端康成、宮澤賢治等五十多位文人雅士多半居住在這一帶，使得文京區有文人區的美名。

「名門公立小学校の学区」として語られるのが文京区の「3S1K」—誠之小学校・千駄木小学校・昭和小学校・窪町小学校です。教育環境が整っているだけでなく、東大生が家庭教師として教えるという文化もあり、「文京区の小学生は頭が良くなる」といわれるほどです。そのため、子どもの教育のためにこの地域へ引っ越し・不動産購入をする親も少なくありません。「東大前」駅周辺の物件は特に人気があります。統計によると、文京区の中学生の 46% が私立中学校に進学しており、教育水準の高さがうかがえます。「後樂園」駅は、日本庭園である小石川後樂園と東京ドームに近接し、生活利便性が高いだけでなく、夏目漱石、樋口一葉、川端康成、宮澤賢治など、名だたる文豪たちが多く住んでいたエリアとして、「文の京（ふみのみやこ）」の名にふさわしい文化的な街です。





WEB



LINE

株式会社 Keyvest Japan Keyvest Japan Co.,Ltd.

東京都中央区築地 2-11-16 STRADA GINZA EAST 8 F
No.170, Dunhua N. Rd., Songshan Dist., Taipei City 105. Taiwan

TEL : +81 3-6264-1394

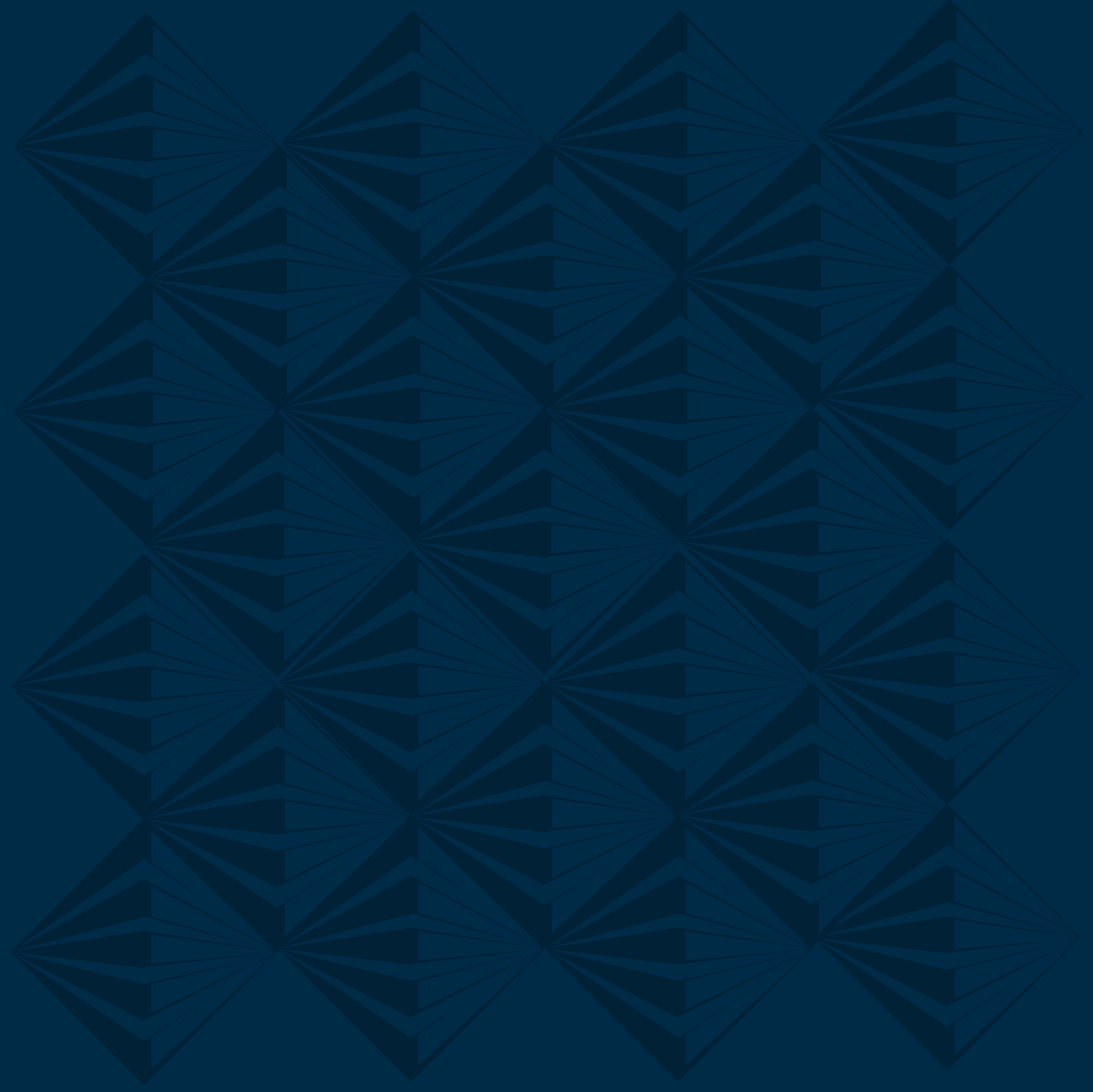
FAX : +81 3-6264-1395

丰睿國際股份有限公司 Keyvest Global Co. Ltd.

台北市松山區敦化北路 170 號 12 樓 D 室
No.170, Dunhua N. Rd., Songshan Dist., Taipei City 105. Taiwan

TEL : +886 2-2719-5580

FAX : +886 2-2719-5590



信頼できる日本不動産投資のパートナー
Key & Invest 投資とカギの融合

東京都知事（2）第105143号 台北市不動産仲介經紀業：1070110
国外不動産投資，具有風險性，請投資人詳細閱讀文件並審慎考慮後再行交易