


・
SUMITOMO FORESTRY
HOME SERVICE
・

不动产交易流程

收益不动产咨询部

 住友林業ホームサービス株式会社

日本不动产购置要点

S U M I T O M O F O R E S T R Y H O M E S E R V I C E

- 1 充分理解日本的税制**
: 可以为您介绍外籍员工在职的税务师事务所
- 2 充分确认买卖合同的内容**
: 通过我司外籍员工的翻译, 详细说明合同内容
- 3 购置后委托可靠的管理公司进行租赁管理**
: Sumitomo Forestry Residential Co., Ltd. 的介绍 (外籍员工在职公司)
- 4 选定纳税管理人、
交由可靠的人士办理实际收入申报手续**
: 同①



筹备购置 计划

STEP 1

欲成功投资不动产、就有必要慎重探讨作为投资对象的物业。为了能在有限的预算、有限的时间内寻找到您独一无二的物业，应详细收集意中地区的房地产行情和特征等信息。

Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的优势

我们将加强与遍布日本首都圈、中部、近畿地区、九州的店铺网络以及以住友林业株式会社为中心的集团各公司的合作、以满足客户对房地产相关的各种要求。

同时、我们将通过与日本全国的房地产公司伙伴的合作、提供大范围、高密度的服务。





制定资金计划。在探讨投资不动产时、想必会探讨大致的资金运用方式、但这里将制定更详细的计划、即自己有多少购房资金、贷款将控制在何种程度、以及税金等各项费用是否已掌握等。另外、还需要计划考虑房租下跌、空房率以及购置后所需维护费用等因素。

确定预算

STEP 2

Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的优势

我们将为考虑贷款的客户介绍金融机构、为希望了解日本税制的客户介绍Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 合作伙伴的税务师。同时、住友林业集团还拥有Sumitomo Forestry Residential Co., Ltd.、因此,可以为您提供从购置到购置后的房产运营为止的大范围、高密度一条龙服务。



找到中意的物业后、现场确认至关重要。在未对周边环境及建筑物状态进行确认的情况下便开始投资的风险极大。建筑外观是否优美以及是否存在裂缝、如有空房、则房间内的状态如何等、均应在现场进行确认。

赴现场 参观

STEP 3

Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的优势

参观物业时，由Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的资深负责人陪同。为了更能详细的了解物业，为顾客准备各种资料与信息，使顾客能够综合的掌握周边环境与物业信息。





如已决定购置不动产、则在“购置申请书”“预购证明”等文件上签字盖章后报名。请注意、该报名并非正式合同、而是表示暂时保留此物业。在此阶段、交涉购置价格、设定正式合同日期及交房日期等。

购置报名

STEP 4

Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的优势

为了让买卖双方满意并愉快签约、我们将发挥Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的经验进行交涉。不仅对购置价格、而且对交房等各项条件也严格加以确认。



如果使用不动产担保按揭,需要在签约前接受金融机构及担保公司的审查后、获准融资。请注意、贷款期限、贷款额度、担保份额等根据各金融机构而异。

事前审查所需资料 (范例)

※ 根据各金融机构而异

【共通资料】

- 事前审查申请书
- 个人信息使用等相关同意书
- 本人身份确认证件

【薪金所得者】

- 完税证明
- 在职证明

【个体户】

- 收入申报表

【公司经营者】

- 完税证明
- 公司财务报表
- 公司简历事项全部证明

融资的 事前审查

STEP
5



签订不动产 买卖合同

STEP 6

下一步、签订正式的买卖合同。首先、接受《重要事项说明书》中的说明。这里有记载物业相关的权利关系及法令相关事项等重要内容、请充分理解后再进行签约。之后、在“不动产买卖合同”上签字盖章、支付定金后、合同即告完成。

Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的优势

由于不动产买卖合同原则上用日文记载、有时难以理解合同内容。Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 配备有精通中文、英文的工作人员、可在签署买卖合同时对其内容进行详细说明。



签订不动产 担保按揭 合同

STEP 7

如果利用不动产担保按揭、则在签订买卖合同后、通过金融机构进行正式审查并签订合同。

正式审查所需的文件（范例）

※ 根据各金融机构而异

【共通资料】

- 正式审查申请书
- 本人身份确认证件
- 印章证明
- 实际住所证明书

【薪金所得者】

- 完税证明
- 市县民税纳税证明等
- 在职证明

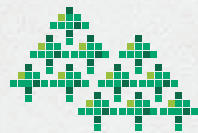
【个体户】

- 收入申报表
- 纳税证明

【公司经营者】

- 完税证明
- 市县民税课税证明等
- 公司财务报表
- 公司简历事项全部证明





在日本投资不动产时、购置后的管理也非常重要、需要委托租赁管理公司管理。虽然因不动产管理公司略有差异、但大致都可提供以下服务：

- ①招租住户
- ②应对住户纠纷
- ③管理房租
- ④垫付未缴纳房租
- ⑤空房时的租金收入保障服务等

签订租 赁管理合同

STEP
8

Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的优势

住友林业集团旗下的“Sumitomo Forestry Residential Co., Ltd.”、专门从事租赁管理、管理物业超过30,000户、也可从一间公寓起、提供转租（包租）服务。常驻外籍员工、可以放心委托购置后的租赁管理。



在购置不动产后、日本税务署将会邮寄不动产取得税及固定资产税等税金缴纳单、凭此纳税。如果是外籍人士、因不在日本、则需选定代办纳税手续的“纳税管理人”。另外、如果是投资购置不动产、则需将房租作为不动产收入、进行收入申报。

选择纳税 管理人

STEP 9

Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 的优势

Sumitomo Forestry Home Service Co., Ltd. 与面向海外投资家提供服务的税务师进行合作、尽可放心委托我司介绍的税务师一并办理纳税管理人业务、收入申报手续。



接收房产

STEP 10

交房准备就绪后、支付余款。与此同时、自卖方接收房产、并注册不动产。

