

1. 資料查詢及挑選樓盤

根據客戶的購屋條件和預算搜尋合適的物業，提供相關樓盤資料包括價格、面積、地理位置、步行至車站的時間及回報率等。

2. 赴日實地考察

客戶可親自到日本實地看屋/透過Google Map參考環境及房屋外觀。我們會提供房屋外觀照片及影片作參考。如需要我們會提供專人為客戶翻譯及講解。

3. 提出購買申請書

當客戶決定購買後，需要填寫「**購買申請書**」(買付證明書)包括價格、購買時間、家具等其他條件，遞交給賣方議價。

*決定購買前，如有需要我司會提供**房地產背景調查Due Diligence** (另外服務項目)

4. 準備契約文件和訂金

當雙方同意價格後會準備買賣合約(売買契約書)重要事項說明書，並議定簽約日。客戶需要準備**10%訂金**(手付金)及仲介費**50%**。
***如簽約後取消買賣則不獲退還。**

5. 決算交屋和產權登記

委任授權本公司(日本宅地建物取引士)代簽或親身前往日本簽約。交屋日當天賣方確認收妥餘款後，客戶便可取得鑰匙，同時也會進行產權資料登記。

所有產權資料經司法書士確定後，需支付尾款及相關雜費。登記完成後日本政府將約**1-2週內**發行權利書和謄本。我司收到會立刻交到客戶手上。



購賣日本房地產常見FAQ?

Q：如外國人要申請貸款怎麼辦？

A：可自行向日本或所在國家銀行或金融機構聯繫。不過外國人在日本獲許審批機率低，成功申請貸款額也只能取約**40%~50%**，所以我們建議客戶現金購買或是先在所在國家查詢貸款事情以便準備資金。

Q：需要保證人嗎？

A：日本租屋需連帶保證人或保證公司，但購房並不需保證人，除非申請貸款(保證人須是日本人)，但在日本沒有長期居留身份的外國人幾乎難以申請成功。

Q：從甚麼渠道去評估這物業的價格？

A：如有意購買日本的大型物件(觀光設施/土地等)，我們因應客戶要求，實施各種背景調查包括該物件的財務/金融、土地狀況、相關歷史背景等等以委託專業人員作價格評估。

Q：沒有永住也可以購買日本房地產嗎？

A：是的。在日本購買房產沒有限制外國人的居留權資格，外國人與日本國民享有同樣的權利來購買和擁有房地產，外國人只需在購買不動產後20天內向日本銀行提供書面通知。

Q：在日本購房要怎麼付款？

A：需要用日圓付款，可以以現金(需要先取得賣家同意)或是匯款形式付款。不接受其他外幣或虛擬貨幣。

Q：日本購房時的仲介服務費如何計算？

A：一般來說是需支付房價**3% + 6萬日圓**(外加消費稅)的仲介服務費。另加消費稅。其他費用還包括司法書士費,印花稅,名義變更費用等,約房價的**5~8%**(價格變動因應情況)。



お客様のお悩みは
DT Swiftに
任せてください



Website



Facebook



WeChat



Whatsapp



Line



We Speak
Japanese
English
Cantonese
Mandarin

DT Swift 是港人開設的在日綜合性房地產公司。

**大型物件/酒店買賣·房地產調查
土地調查·投資移民·企業M&A**

因應客戶需求提供完善經營投資戰略！歡迎聯絡及追蹤我們。

- Web : <https://www.dtswiftjp.com>
- Tel: 06-6484-7088
- Mail: info@dtswiftjp.com
- Whatsapp: +81-6-6484-7088
- 〒550-0011 大阪市西区阿波座 1-4-9 JLビル 3F