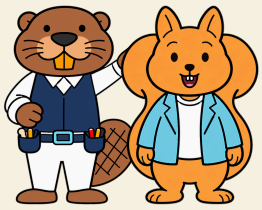
入門篇 #06 複習講義

Biba老師的房東教室



約10%的房價會消失
購屋雜費與不動產取得稅

數字僅為說明用的例子。這一張講義，讓你3分鐘複習影片重點。

1 購屋雜費為物件價格的7～12%

①仲介手續費　②印花稅　③登記許可稅（登録免許稅）　④代書費用（司法書士）
⑤不動產取得稅　⑥火災保險費　⑦貸款手續費

不動產取得稅的繳納單，會在交屋結算之後才寄到（也可能超過100萬日圓）。
不動產取得稅 ＝ 固定資產稅評價額 × 3%（宅地以評價額的1/2作為課稅標準）

2 4,700萬日圓的RC物件，全部加起來

仲介手續費 約162萬日圓（4,700萬日圓 × 3% ＋ 6萬日圓 ＋ 消費稅） / 登記費用 約120～150萬日圓
固定資產稅・都市計畫稅的分攤結算金 約41萬日圓 / 不動產取得稅 約120萬日圓 / 印花稅、保險費等 約7～15萬日圓

合計	450～488萬日圓

結算前要準備 合計 － 不動產取得稅 330～368萬日圓	結算後繳稅 以現金留著 約120萬日圓

建議準備的現金：4,700萬日圓 × 15% ＝ 705萬日圓

3 仲介手續費的上限

超過400萬日圓：3% ＋ 6萬日圓 ＋ 消費稅（超額收費屬違法）
800萬日圓以下的物件，賣方、買方各最多收33萬日圓（含稅）（2024年7月修正）。雙向仲介比較容易議價

4 可以節省的地方

印花稅：電子合約不用課。紙本合約的話，正本請對方準備，自己拿影本
貸款申請代辦手續費（委託業者的部分）：自己去銀行就是零。銀行的手續費另計

想一想

1. 3,000萬日圓的物件。雜費為7～12%的話，是多少到多少？
2. 3,000萬日圓物件的仲介手續費上限是多少？（含10%消費稅）
3. 不動產取得稅是在交屋結算之前繳，還是之後繳？

答案　① 210萬～360萬日圓　② 105萬6,000日圓（3,000萬日圓 × 3% ＋ 6萬日圓 ＝ 96萬日圓，× 1.1）　③ 之後（要把那筆現金留下來）

下一支影片 入門篇 #07　為什麼要用貸款

本講義為一般資訊。投資判斷請自行負責。