



熊本半導體 設廠實務

土地篇 | 日本法人設立與園區共榮分享

賴建豪 | LAI株式會社

半導體・科技

台積電 / MS Link Semicon Corp. / 先晶方科技 / 成心科技 / HYT・
浚議科技 / Flops.ai LLC / Cassette Tek / 新大電子科技 / 滿拓科技
/ 金兆鎔科技 / 利益達半導體設備

建設・營造・不動產・設計

紅帆開發 / 豐泰營造 / 巨達營造 / 福鑫營造 / 未來城市科技室內設
計 / 大家房屋湖口幸福加盟店 / 株株設計

金融・會計・商社

台灣三井物產 / 三井物產九州支社 / 華南銀行龍江分行 / 日商肥後銀行
/ 日商肥後銀行台北辦事處 / 資誠聯合會計師事務所

研究・學術・產業機構

紡織產業綜合研究所 / ITRI / 國立台灣師範大學東亞所 / 陽明交通大學
/ 陽明交通大學國際半導體產業學院 / 新竹縣工業會

物流・國際・企業服務

NIPPON EXPRESS CO., LTD. / SMCキャリア株式会社 / 續策國際 / 泰竣企
業 / 緯登實業 / coswift international marketing co ltd / 巨泰國際事業

能源・其他產業

賀喜能源 / 珍興鑽 / 株式会社大三元 / 怡統株式會社 / BioBunBan
/ 翰祥 / 台灣北壽心



Taiwan × Japan → Kumamoto

團隊介紹

LAI株式会社

TW 台灣人的理解力

YESTA不動產事務所  熊本在地的執行力

賴 建豪 | 取締役・台灣企業對接窗口

商務溝通・整合在地資源

杉本 真穂 | 代表取締役・宅地建物取引士

日本專業・20年宅建士・支援安心交易

高本 慎太郎 | 代表取締役

土地開發・各行各業創業申請

高本 紫穂 / 森 敦也 | 宅地建物取引士

熊本在地執行力・協助安心交易

今天的內容

- 1.熊本縣的半導體產業發展
- 2.日本創業及投資最常見課題
- 3.從搜尋土地到伴同協助解決上訴課題
- 4.不動產持有的成本（法人或是個人持有哪個有利?）
- 5.購買日本（熊本）不動產十大必查清單
- 6.服務案例分享
- 7.未來市場「5個 TEAM TAIWAN」

熊本新產業軸 | 未來經濟核心走廊

熊本市 → 合志市 → 菊陽/JASM → 大津 → 熊本機場

熊本市



- 商業、行政、醫療中心
- 企業總部、研發據點
- 人才與生活機能核心

合志市



- 半導體相關企業聚集
- セミコンテクノパーク
- 交通便利、宜居城市

菊陽町



- TSMC JASM核心據點
- 上下游供應鏈集聚
- 工業用地需求強勁

大津町



- 物流、倉儲、加工產業
- 龐大用地與發展潛力
- 阿蘇山觀光資源豐富

阿蘇熊本機場



- 九州門戶、國際連結
- 航空物地與商務往來
- 新大空港構想推進中

E3 九州縱貫自動車道

57

57

JR隈水站

直連セミコン
テクノパーク
通勤巴士運行

中九州橫斷道路 (建設中)

JR豊肥本線

325

熊本半導體產業發展與投資環境

JASM | 台積電熊本廠

一廠：2024年底正式量產

二廠：製程升級為 3奈米，因應AI強勁需求，預計 2028年量產

AVSM | 索尼×台積電

總投資 約7,470億日圓，預計
2029年量產次世代影像感測器
索尼 62.2% | 台積電 37.8%

TEL | 東京威力科創

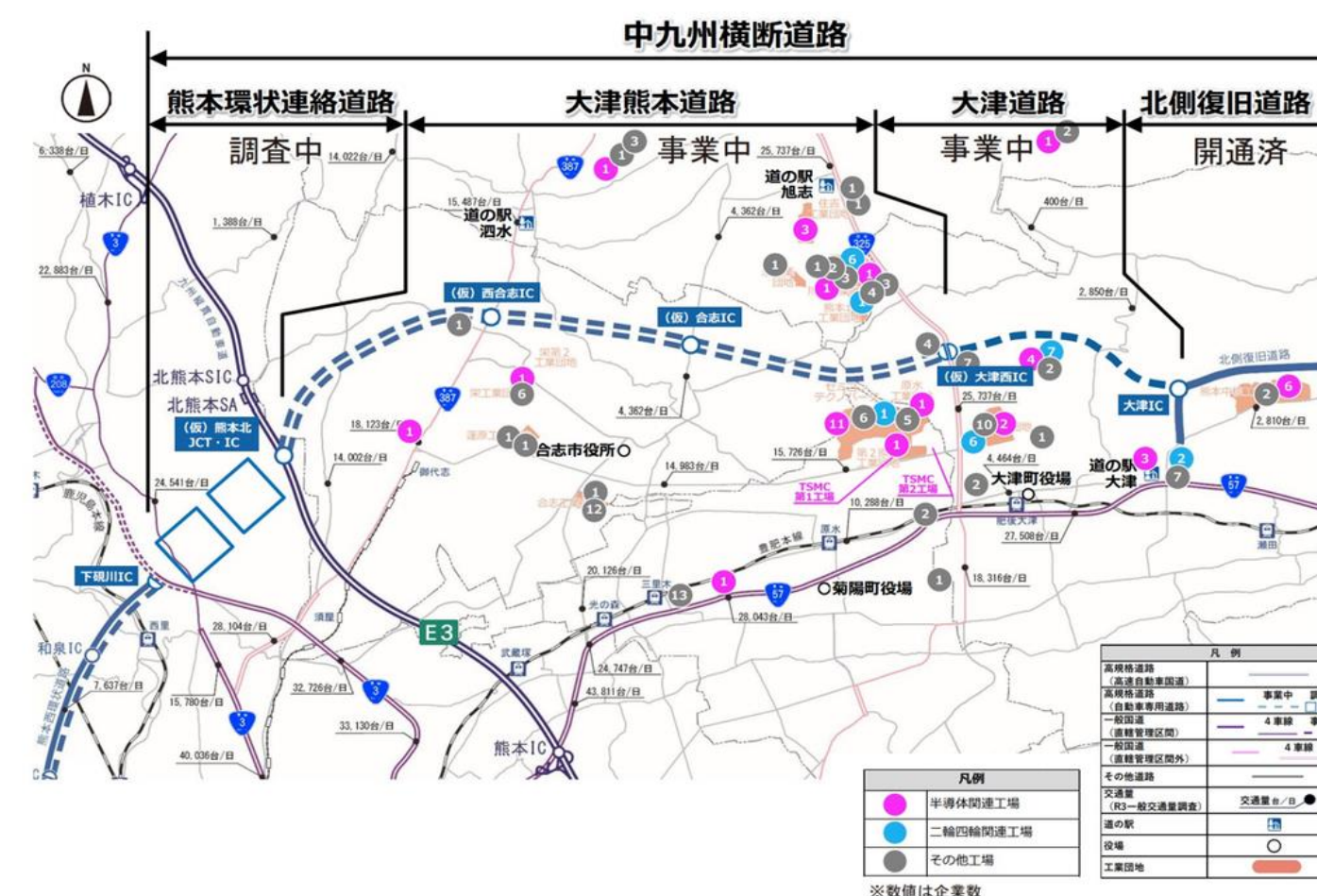
1奈米研發中心：2026年春季「製程開發大樓」落成啟用

**加碼擴建：合志市東部工業園區 11
萬平方公尺（約3.3萬坪）**

熊本核心四大交通建設

- 1 — 2027年
熊本機場聯絡鐵道（機場線）開始興建
- 2 — 2028年
縣道30號拓寬完工・中九州橫斷道路及新
交流道竣工
- 3 — 2029年
JR豐肥本線「新車站」開業，周邊大規模市地重劃
「知識聚落群」
- 4 — 2034年
熊本機場聯絡鐵道整體完工通車

③中九州横断道路(熊本県側)周辺の開発状況

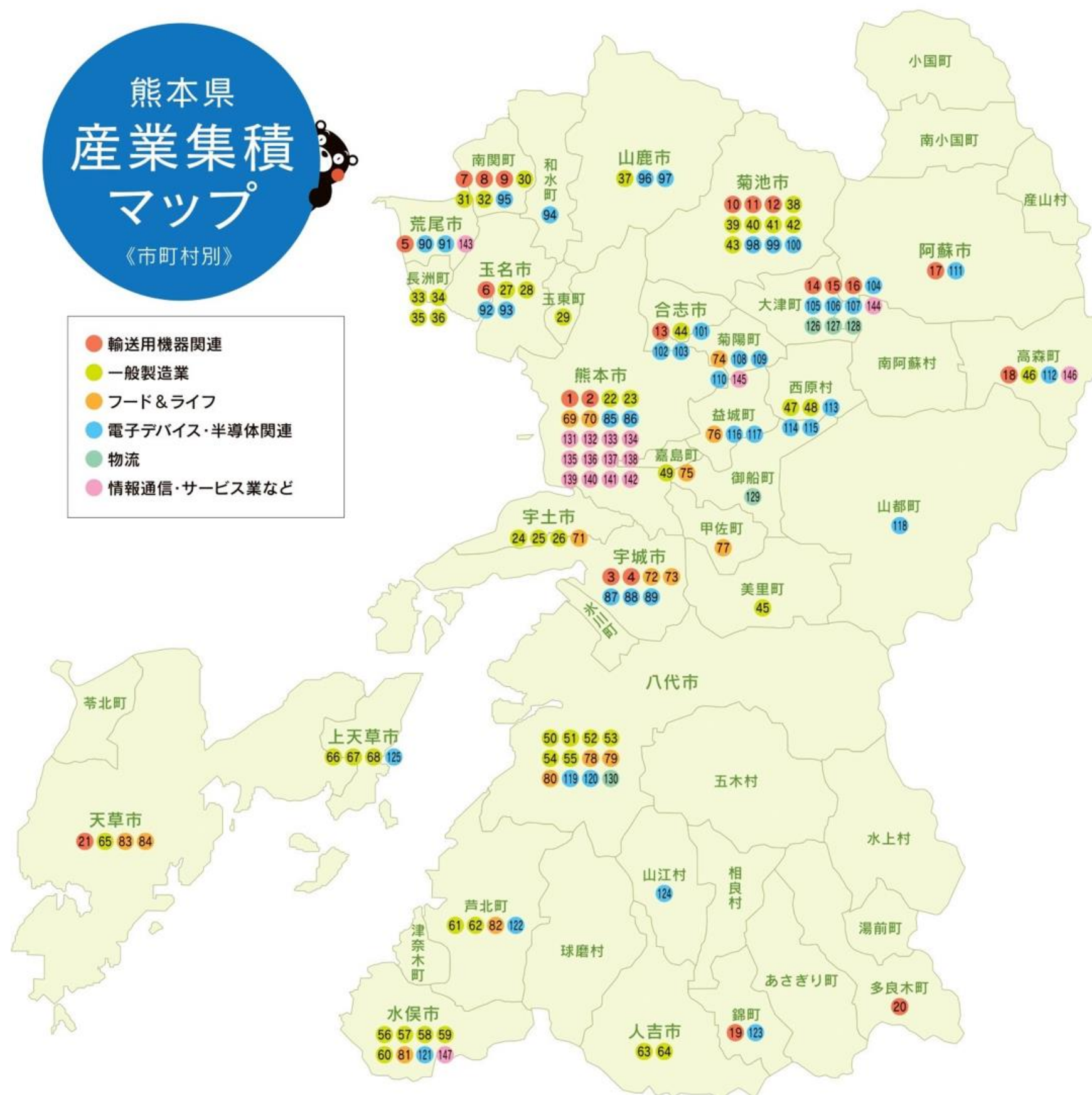


資料來源 熊本県 中九州横断道路事業調整会議

熊本県 産業集積 マップ

《市町村別》

- 輸送用機器関連
- 一般製造業
- フード&ライフ
- 電子デバイス・半導体関連
- 物流
- 情報通信・サービス業など



産業分類颜色（圖例）：

● **紅色**：輸送用機器相關（例如汽車、船隻、飛機等零件製造）。

● **黃色**：一般製造業。

● **橘色**：食品與生活用品。

● **藍色**：電子元件・半導體相關。

● **綠色**：物流業。

● **粉紅色**：資訊科技、服務業等。

KUMAMOTO Prefecture Corporate Location Guide.

企業立地ガイド熊本

熊本市企業選址補助金申請流程

- 1 企業提出進駐計畫
- 2 熊本市確認資格
- 3 提交「指定申請書」
- 4 熊本市作出「指定決定」
- 5 簽訂「立地協定」
- 6 執行計畫
- 7 開始營運
- 8 營運一年後申請補助金
- 9 熊本市審查
- 10 決定補助金支付
- 11 補助金撥款



企業選址補助制度介紹

熊本市、提供全國最好的補助制度

與縣的補助制度並用

最高可達 **80億日圓**

熊本市企業選址推進條例規定的補助制度

支援在熊本市設立營業據點的相關費用，如土地徵用及雇用等經費

製造・物流相關 產業支援

最高可達 **30億日圓**

- 適用行業：製造業、包裝業、道路貨物運輸業、倉庫業
- 適用施設：工廠、物流中心、研究開發施設
- 適用條件：員工增加 5~10人以上、投資固定資產購置金額 1000萬~1億日圓以上
- 補助內容：
 - 土地徵用補助金 土地徵用費的15%、租金（土地・建築物）的1/2 × 12個月份
 - 設備投資補助金 投資固定資產（建築物・折舊資產）購置金額的7~10%
 - 雇用推進補助金 每位新全職員工最高可達100萬日圓

資訊通訊相關 產業支援

最高可達 **3億日圓**

- 適用行業：軟體業、機械設計業、內容產業、網際網路服務業 等
- 適用施設：行政中心、客服中心、營業所
- 適用條件：員工增加 5~50人以上
- 補助內容：
 - 用地取得補助金 土地徵用費的15%、租金（土地・建築物）的1/2 × 36個月份
 - 設備投資補助金 投資固定資產（建築物・折舊資產）購置金額的9~10%
 - 雇用推進補助金 每位新全職員工最高可達100萬日圓



日本創業及投資最常見問題

- 1 找不到適合土地**
工廠、倉庫、辦公室、宿舍等各類用途土地資訊取得困難
- 2 不懂日本法規**
土地・人・資金相關法規複雜，不動產持有成本計算困難
- 3 找不到可信任建商**
在地建設公司資訊不透明，難以確認品質與信譽
- 4 電力・廢棄物・排水問題**
事業廢棄物處理及排水設施不知如何規劃與申請
- 5 不知如何申請政府補助**
熊本縣市補助制度繁複，不知從何著手申請
- 6 不知如何成立公司及開戶**
日本法人設立流程與銀行帳戶開設手續繁雜
- 7 找不到員工及員工宿舍**
熊本當地人才招募及住宿安排資源缺乏
- 8 文化・語言障礙**
日本商務文化差異與語言溝通造成推進困難

LAI株式会社の5項基本服務沒有順序， 不管您在什麼階段， 隨時接手提供支援

避免企業「買到不能使用的土地」， 整合土地・專業團隊・政府支援， 陪伴企業落地熊本

1

需求訪談

短中長期目標確認
用途・面積・預算・電力・排水・交通
需求

2

土地搜尋與調查

公開＋未公開土地
農轉・工業區・倉庫・工廠改建
用途地域・建蔽率・容積率・地盤・洪
水・土砂災害・道路・水電

3

協助購地

地主與價格談判
契約・交屋・司法書士・稅務專業協調

4

引薦合作夥伴

建築師・設計・營造・測量
行政書士・稅理士・司法書士・銀行・
保險業者

5

政府補助支援

熊本縣／熊本市相關制度
企業立地・雇用・設備補助申請協助

台灣人投資日本不動產稅務完全指南 (2026最新版)

從買入到賣出完整流程・稅金試算案例・持有方式比較一次看懂！

① 從買到賣完整流程圖



購買時約需費用 (以案例一為例：約5,000萬日圓)

仲介費	登錄免許稅	不動產取得稅	司法書士費	印紙稅	合計約
171萬日圓	約30萬日圓	約50萬日圓	10萬日圓	1萬日圓	260萬日圓

② 日本不動產各階段稅金一覽表

階段	稅金	稅率/金額
購買	印紙稅	約200~48萬日圓 (依契約金額)
	登錄免許稅	約0.4%~2.0% (依登記種類)
	不動產取得稅	土地3%・建物4% (住宅有減免)
持有(每年)	固定資產稅	固定資產評價額 × 1.4%
	都市計畫稅	固定資產評價額 × 0.3% (都分地區)
出租	所得稅	依淨所得計算
出售	讓渡所得稅	持有期間5年以下或超過5年課稅

重點提醒

真正的大稅就是讓渡所得稅(資本利得稅)！
持有超過5年再出售，稅率差很大！

③ 稅金試算案例 (持有6年・房價上漲20%・稅率20.315%)

	案例一 (購買5,000萬日圓)	案例二 (購買1億日圓)	案例三 (購買2億日圓)
出售價格	6,000萬日圓	1.2億日圓	2.4億日圓
獲利	700萬日圓	1,400萬日圓	3,000萬日圓
出售稅金(約)	142萬日圓	284萬日圓	609萬日圓

④ 個人持有 vs 日本公司持有比較

比較項目	個人持有	日本公司持有
所得稅率	最高約45% (租金所得累進課稅)	法人有效稅率約30%左右 (依規模與所在地而異)
出售稅	長期20.315%/短期39.63%	併入法人所得課稅
折舊	可	可
薪資規劃	不可	可支付董事薪資
節稅空間	較小	較大
融資	依個人信用	依公司財務與信用
繼承	直接列入個人財產	可透過股權安排規劃承接

個人持有適合

- ✓ 第一間
- ✓ 一戶二戶
- ✓ 長期收租



法人持有適合

- ✓ 五戶以上
- ✓ 年租金收入超過約1,500萬日圓
- ✓ 商用不動產
- ✓ 土地開發
- ✓ 希望做資產傳承



⑤ 台日租稅協定與重複課稅



⑥ 節稅策略重點整理

持有超過五年再出售 短期39.63% ↓ 長期20.315% 可大幅降低出售時稅負。	善用折舊 建物可以折舊，土地不能折舊。 RC・S造、木造折舊效果不同。	用法人持有大型資產 可規劃董事薪資、車輛、差旅、辦公室、保險等，降低整體有效稅負。	修繕費與資本支出規劃 適當區分：修繕費(可當期列支)資本支出(需折舊)影響現金流與所得稅。	活用借款利息 貸款利息通常可作為出租所得的必要費用扣除。	非居民出售須注意 買方通常代扣10.21%，之後可透過確定申告多退少補。
---	--	---	---	--	--



台灣人購買日本（熊本） 不動產十大必查清單 - 【防災】

建議在簽約前逐項確認，避免後續產生法律、貸款、稅務
或出租風險

01. 是否符合「新耐震基準」

- ☐ 建築確認日期是否為 1981年6月1日以後
- ☐ 是否有耐震診斷報告
- ☐ 是否曾進行耐震補強

重點：

1981年以前的物件貸款、保險及轉售難度通常較高。

02. 是否位於洪水・土砂災害風險區

- ☐ 是否位於浸水想定區域
- ☐ 是否位於土砂災害警戒區
- ☐ 是否曾發生淹水紀錄

熊本特別重要：
熊本市 白川沿岸
菊陽町 部分低窪地區
大津町 部分區域
建議查看官方Hazard Map



台灣人購買日本（熊本） 不動產十大必查清單 - 【法規/獲利】

03. 登記面積與實測面積 是否一致

- ☐ 登記簿面積確認
- ☐ 實測面積確認
- ☐ 是否有越界問題

注意：
若差異過大，未來出售可能產生糾紛
可能需要地積更正登記。

04. 土地用途與地目確認

- ☐ 地目是否為「宅地」
- ☐ 用途地域是否符合未來規劃
- ☐ 是否有建築限制

常見用途地域：
第一種低層住居專用地域 /
商業地域 / 準工業地域

05. 公寓管理狀況是否健康

- ☐ 管理公司是誰
- ☐ 管理費欠繳戶數
- ☐ 修繕積立金餘額

查看：管理規約・總會議事錄・長期修繕計畫書

06. 修繕積立金未來是否會大幅增加

- ☐ 現行修繕積立金金額
- ☐ 未來調漲計畫
- ☐ 大規模修繕時程

很多日本公寓：購買時 8,000日圓/月
10年後可能變成：15,000～25,000日圓/月

07. 租金是否合理

- ☐ 實際出租中租金
- ☐ 周邊同類型物件租金
- ☐ 空屋率

不要只相信：「預估租金」
應確認：實際募集資料、周邊競爭物件

台灣人購買日本（熊本） 不動產十大必查清單 - 【長期策略】

08. 是否過度依賴

TSMC/JASM 效應

- ☐ 租客來源分析
- ☐ 是否依賴單一產業

熊本目前受TSMC帶動租金上升。
建議確認：家庭需求，學生需求是否同樣存在。

10. 出口（賣出）策略是否明確

- ☐ 未來賣給誰？
- ☐ 日本人市場？
- ☐ 台灣投資客市場？
- ☐ 自住客市場？

買房前就應考慮：「未來誰會接手？」
不是只看現在租金。

09. 外國人貸款條件確認

- ☐ 是否可貸款
- ☐ 貸款成數
- ☐ 利率
- ☐ 保證人需求

總結

投資日本房地產時，要看的不是「便宜」
更不是在尋找下一個接盤俠~!!

耐震性 + 災害風險 + 管理品質 + 出租需求
+ 未來轉售能力

服務案例分享

01. 企業落地



02. 建置據點



03. 投資營運



TEAM TAIWAN × LOCAL POWER

半導體無塵衣清洗企業 | 從廠房到正式營運



半導體後段設備企業 | 熊本大津據點建置

物件取得 × 建築規劃 × 在地廠商 × 融資 × 計畫再設計



ORIGINAL PLAN

取得大津町二手
餐飲・婚宴會館

1F 展示區＋維修室
2F 辦公室＋出差者休息室

- 媒合2家建設公司
- 全額融資



可配合台灣企業的滾動式調整

進一步檢討後，既有建築無
法滿足最終需求

- 舊物件改裝
- 拆除既有建物
- 重新規劃新據點



現狀

拆除原有物件
重新規劃

不以「成交」為終點，而是持續
調整到符合企業營運需求。

CASE 03 | INVESTMENT OPERATION

台日合資不動產投資公司 | 出租率改善

從『蓋好房子』進一步解決『誰來租？』

CHALLENGE

第一棟完工後 招租狀況未達預期

- 既有包租／管理契約綁定
- LAI無法直接介入第一棟

第二棟完工前，
客戶提前委託LAI協助。

1

管理體制

媒合另一家熊本當地租賃管理公司共同推進

2

客群定位

鎖定原水站～三里木站生活圈的半導體相關需求

3

企業網絡

透過半導體產業人脈主動開拓企業租賃客群

第二棟出租率提升至客戶滿意水準

管理體制 × 客群定位 × 企業人脈 × 招租策略



在日本無法單打獨鬥！假設成立「TEAM TAIWAN」

由 LAI 為客戶量身打造 有趣又安心並提高成功率的進軍日本模式

TEAM 1 | Semiconductor Facility

福鑫營造＋豐泰營造＋ 巨達營造＋ 未來城市＋株株設計＋LAI →
土地／廠房 → Smart Office → 改建／新建 → 交付

TEAM 2 | Environmental Technology

金兆鎔科技＋ 泰竣企業＋ ITRI＋ LAI
廢液 → 污染控制 → 回收純化 → 資源循環

TEAM 3 | Energy AI Data Center

賀喜能源＋滿拓科技＋ YESTA不動產事務所＋ 金融機構＋LAI
土地開發 → BESS → AI 模型 → 融資 → 營運



「5個 TEAM TAIWAN」

由 LAI 為客戶量身打造

TEAM 4 | Semiconductor Equipment

Cassette Tek + 利益達半導體設備 + MS Link Semicon
+ 其他設備商 + LAI

設備 → Service Center → Maintenance → 台積供應鏈

TTEAM 5 | Japan Entry

資誠 + 華南銀行 + 肥後銀行 + NIPPON EXPRESS +
SMCキャリア + LAI

公司 → 銀行 → 人才 → 物流 → 辦公室／工廠



LAI 株式会社

KUMAMOTO REAL ESTATE PARTNER

lai-twjp.com

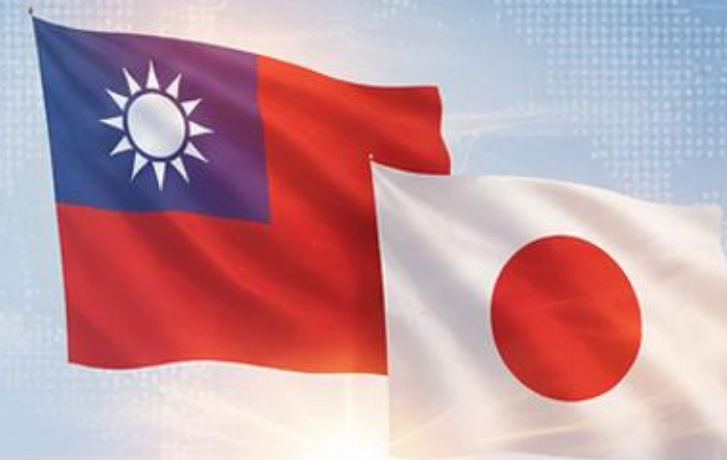
熊本の不動産專家
台灣企業在熊本的最佳夥伴



TEAM TAI*W*AN

Together, **Stronger.**

共創未來・共贏世界



台灣的力量 × 日本的技術
熊本的機會 = 無限的未來

TEAM TAIWAN, **WIN TOGETHER**



事業用地・工業用地
尋找最適合的土地



投資・不動産諮詢
專業分析・安心投資



租賃・買賣仲介
事業・住宅・投資用不動産



在地支援服務
企業進駐・生活支援

一緒に、熊本から未来をつくる。