

GCAL 環協顧問
Global Consultant Association Ltd
Property
Solutions

SNI
SNI • SOLUTIONS

- 亞洲城市物業簡介
- 日本物業市場前景分析
- 日本最具吸引力城市
- 日本物業購買流程及相關費用

重點推介

日本各類型不動產選擇

亞洲

物業市場分析

亞洲城市

□ 泰國

- 價錢平入場門檻低
- 市中心樓價增長幅度比較平均
- 主要集中在鐵路沿線物業
- 租金回報大約5%
- 買樓的資金必須係外幣
- 房屋（海外人士49%）及土地（當地泰國人）都是永久產權

□ 馬來西亞

- 價錢平入場門檻低
- 集中喺吉隆坡市中心
- 樓價增長幅度比較平均
- 租金回報大約5%
- 受惠於MM2H居留計劃
- 海外人士不能直接擁有土地

亞洲城市

□ 柬埔寨

- 東南亞其中一個高速工業發展國家
- 6成人口喺30岁以下
- 8成使用美金嘅國家
- 租金回報比較高，物業租金投報率平均喺6% - 10%
- 冇外匯管制
- 過去20年GDP保持在5%以上
- 政策風險

□ 越南

- 東南亞其中一個高速工業發展國家
- 各跨國巨企工業進駐越南
- 租賃產權50 - 70年
- 租金回報比較高，物業租金投報率平均喺5% - 6%
- 基建規劃逐漸成熟，總共興建8條都市地鐵綫
- 政策風險

亞洲城市

▣ 星加坡

- 亞洲區內房屋政策最嚴謹嘅國家
- 印花稅高達樓價60%
- 租金回報大約3%
- 2023年成為全球生活成本最昂貴國家
- 2023房地產價格亦是亞洲最高
- 私人住宅項目主要集中喺市中心

亞洲城市

日本

- 日本房價跌到25年嚟最低
- 價錢平，入場門檻低
- 樓價增長幅度比較慢
- 租金回報比較高，物業租金投報率平均喺5% 8% (日本平均計算晒)
- 租客穩定性比較強
- 通常用作Air bnb收租
- 日本地產嘅房屋及土地都係永久產權
- 日元歷史最低位
- 由2022年開始全球大量國際基金湧入
- 今年2024年日經指數創歷史新高40,258
- 政策及市場穩定性強



日本
物業市場前景分析

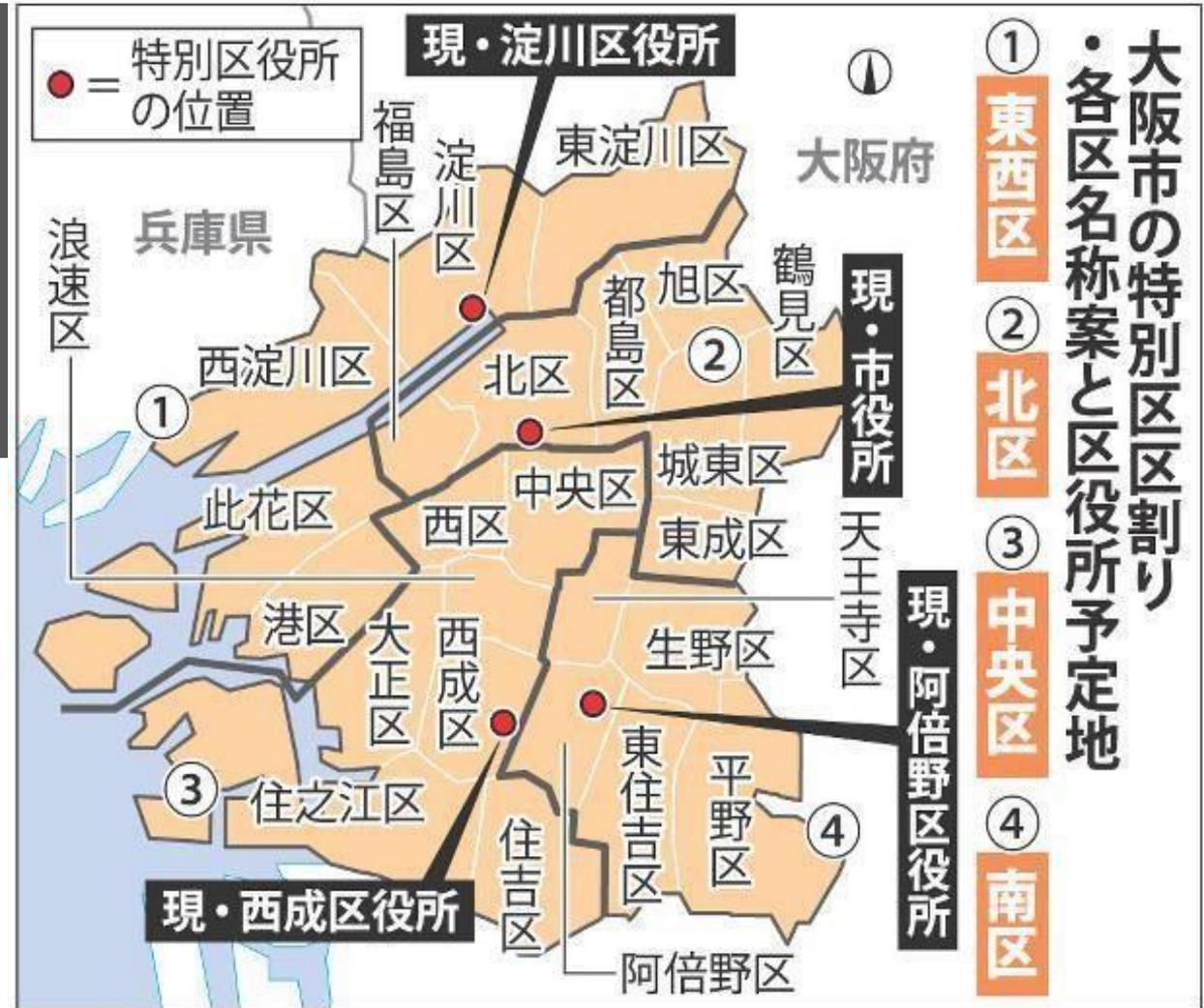
日本

大阪物業市場板塊

大阪市和24區

大阪市中心區-難波、道頓堀、心齋橋

Osakakita-ku -梅田



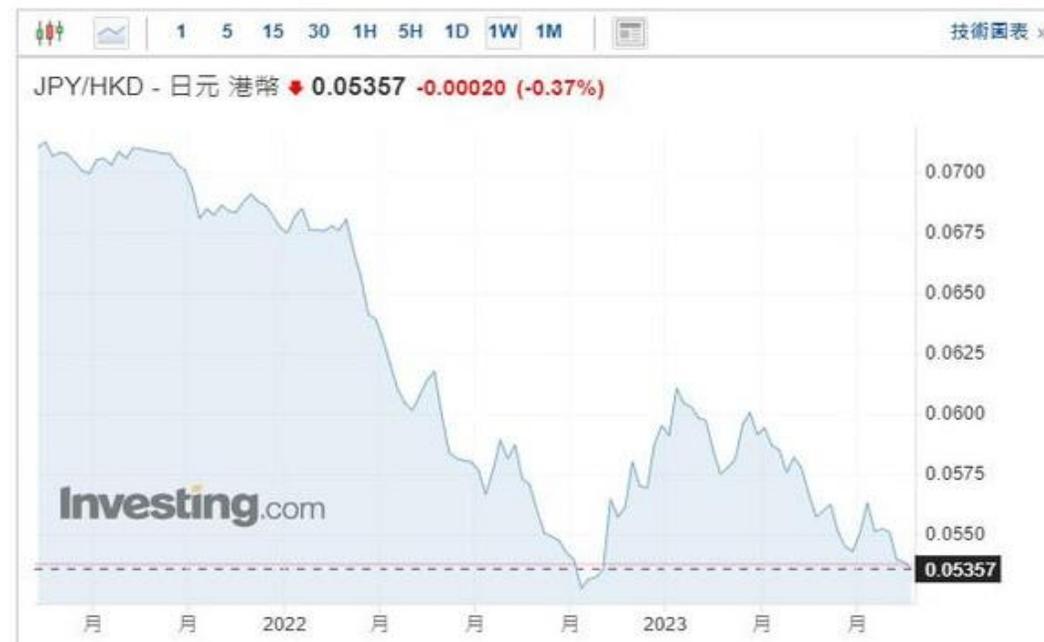
日圓貶值現象

日圓持續貶值（變相港元兌日圓升值）

日圓匯價再見逾30年以來新低，每百日圓兌港元再度跌破6算，每百日圓兌5港元。



JPY/HKD 綜觀



日圓貶值現象 跌穿「6算」

首頁 > JPY / HKD · 貨幣

日圓兌換為港幣

0.0526

3月15日, 上午11:11:00 [UTC] · 免責事項

1天 5天 1個月 6個月 YTD 1年 5年 最長



- 現時日元兌港元處於近24年低位，並曾跌穿“6算”
- 日圓對港元由2021年8月初（7算）至今2年貶值了23%（2011貶值了50%）
- 若其他因素不變，香港人購買日本房地產變相便宜23%，為購買房地產的好時機
- 日元貶值帶來的購買力，海外人士預計每年將投資約1万亿日元嚟日本房產

日本旅遊業復甦 報復式外遊日本 遊日旅客急升

房價急升 200%



全球樓行——在日本。

7月6日 · 🌐

「報復式」外遊日本 酒店房價急漲200%

過去數月日本經歷遊客「報復式」外遊，除了主題公園大排長龍外，就連日本酒店出現供不應求的情況，剛過去的2及3月的住宿人數恢復到巔峰時期的7成，令酒店客房房價急升兩倍。

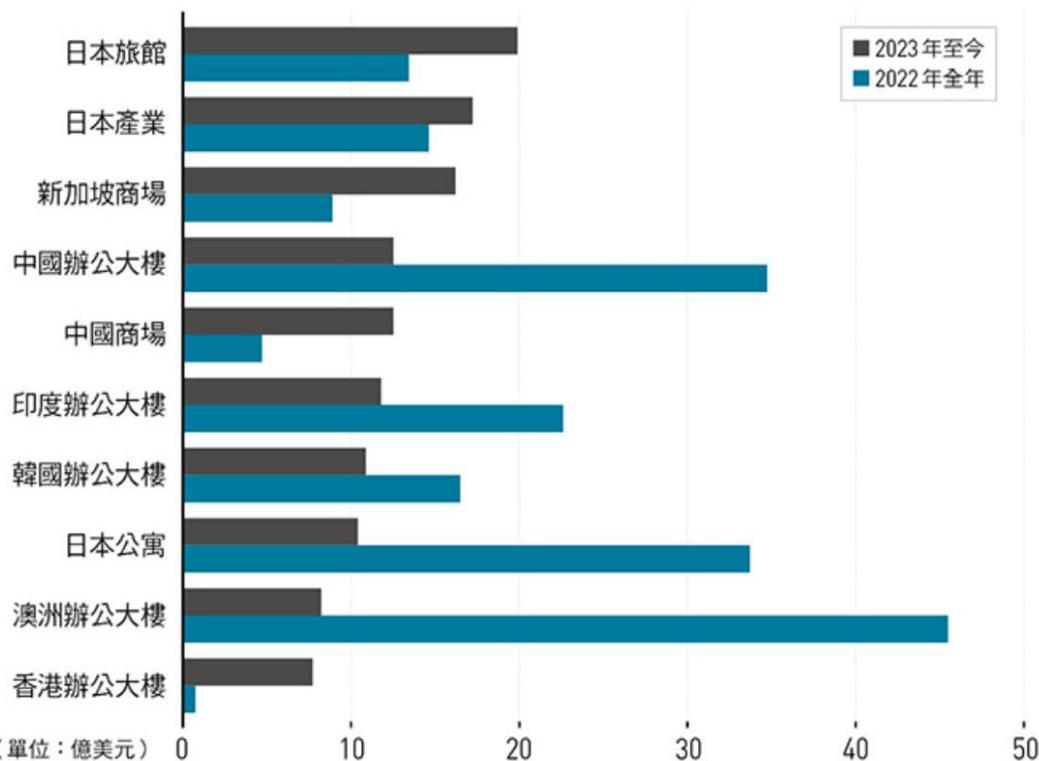
日本觀光廳根據《住宅宿泊事業法》發佈民宿實際數據顯示，2至3月的住宿人數為25.1萬人，對比去年同期增加約8成。其中，外國人佔當中的9.1萬人，對比去年同期，即疫情時期增至16倍，同時帶動了當地民宿快速恢復。

其實日本人因防疫隔離要求，疫情期間支撐著民宿入住率也需求。疫情前的住宿人數徘徊在兩個月10萬人左右，目前入住人數已超過16萬人。其實受疫情影響，餐飲業紛紛停止營業，在民宿聚餐的年輕人有所增加，也有很多人為了避免與他人接觸而選擇入住民宿。

日本房地產

外國私募基金及主權基金掃貨目標

受惠於日圓貶值、中國脫鉤、觀光客回流，日本不動產成為外資最愛的標的，去年外資狂掃日本住宅大樓，今年焦點則在旅館與工業廠房。相對之下，曾經多年維持亞洲第一的中國辦公大樓，今年交易急凍。

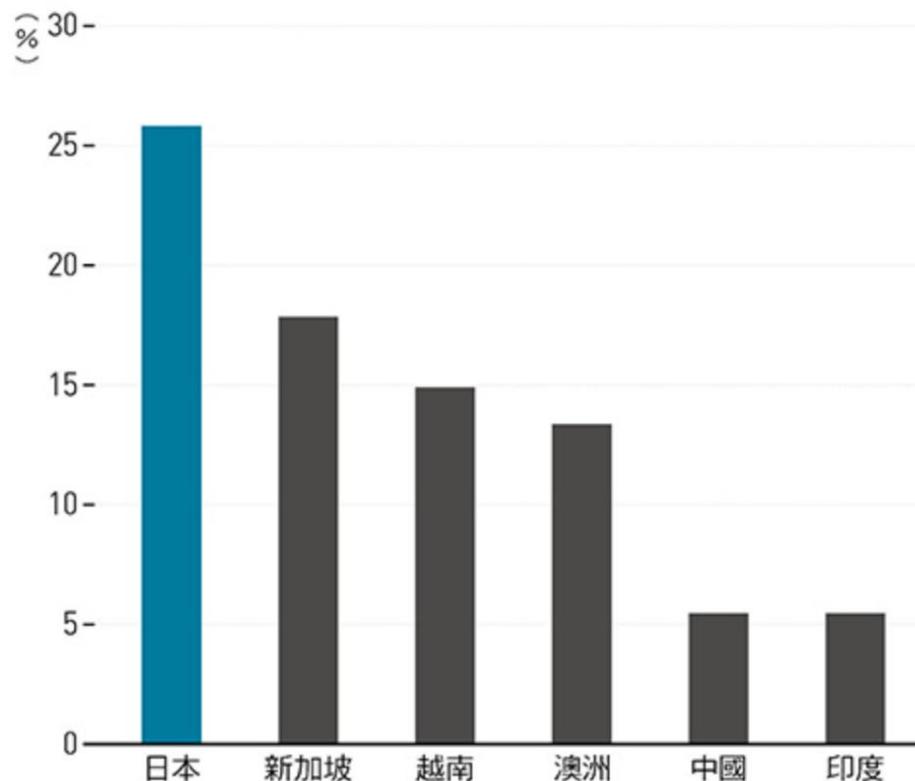


資料來源：MSCI Real Assets

亞太跨國地產基金 投資首選日本

——CBRE 2023 年地產投資意願調查

美國商業不動產服務公司世邦魏理仕 (CBRE) 於 2023 年 1 月進行地產投資意願調查，針對投資亞太地區的跨國地產基金所做的問卷，超過 25% 認為日本最具吸引力。



資料來源：CBRE 2023 年 8 月出刊《日本地產投資研究報告》

(Why Japan remains an attractive real estate investment destination)

全球規模最大的投資公司 黑石

國際投資巨頭、全球規模最大的投資公司黑石的CEO-施瓦茲曼在接受東京電視台單獨採訪時表示，今後還可以在日本進行**2万亿**日元規模的收購，強勢表現出接下來買入日本的態度。

受疫情影響，全球的經濟大受影響，股市波動，資產收益日漸下降，而作為三大避險貨幣之一的“日元”，越來越受到投資界的熱烈追捧。

日本國家和美歐國家相比，新冠肺炎對日本房地產市場的打擊有限，很多海外投資人士認為投資日本房地產可以獲得相對較高的回報，且長期看好這個市場。



Blackstone

日本經濟新聞 お申込み ログイン 三

トップ 朝刊・夕刊 ストーリー Myニュース

🔒 この記事は会員限定です

米ブラックストーン、国内不動産1100億円取得

金融最前線 +フォローする

2020年12月2日 16:56 [有料会員限定]

📌 保存 📄 🐦 📘 📌

米大手投資ファンドのブラックストーン・グループが日本国内のオフィスビルや商業施設などを約1100億円で一括取得したことが分かった。物件はいずれも東京や大阪など大都市にあり、中長期的に底堅い賃貸需要が見込めると判断した。同社が今年、国内不動産に投じた金額は累計で約6000億円に上るもよう。新型コロナウイルスの感染拡大で急減した不動産取引は、外資系ファンドの主導で回復が進む。

海外買家大手購買



樓市日報

日本旅遊帶動樓市復甦 海外買家狂掃酒店

研究公司3月份的數據顯示
在過去12個月
完成的酒店交易
高達**4,943億日圓**（約**290億港元**）
海外買家佔了**47%**
這個比例是自**2014年**以來最高的數據

【張明珠專欄】



全球樓行

張明珠
SAKURA JAPAN CEO

日本旅遊帶動樓市復甦 海外買家5000億狂掃酒店

海外基金及財團瘋狂收購



yahoo! 財經

建業實業(00216)合營以8250萬元收購日本酒店物業



infocast

2023年6月27日



在這篇文章中:

0216.HK ☆

<匯港通訊> 建業實業(00216)宣布，與漢國(00160)直接全資附屬公司 Best Range Global 成立合營公司貿旺控股，以投資於日本的酒店物業。合營公司將透過TK安排向 The Bauhinia Hotels Group Japan (其將代表合營公司負責持有及管理該物業)提供資金。

合營公司收購日本酒店物業，代價約15億日圓(約8250萬元)。

該物業位於一幢位於日本大阪市西成區朝日1-4-33之10層高之酒店建築物。(WH)



新龍國際集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00529)



東網

新龍國際(00529, 股價)公布，集團上周五(3日)已就收購日本淡島酒店成為優先購買方，涉資約8億日圓(約4,800萬港元)。

集團表示，收購事項與集團投資於能提供收入並有長線資產升值潛力的房地產投資策略一致，相信能為集團酒店業務投資組合提供拓展機會。集團董事會相信，日本轉向疫情後重新開放模式，酒店觀光業正在復甦，獲選為收購項目優先購買方會為集團未來發展帶來正面影響。

該企補充，截至周日(5日)，收購淡島酒店事項尚未訂任何正式合約。

公告顯示，淡島酒店位於日本靜岡縣沼津市內浦重寺186號，收購包括物業、傢俬設備及土地使用權，以及合共60間客房、餐廳及功能房間。



日本大阪
最具吸引力城市

三大利好優勢

1. 2025年世博會
2. 2029年賭場度假村
3. 大型基建計劃

大阪

2025年世博會

大阪世博期間若舉辦當地延伸性觀光活動，估可額外增加經濟效益約5000億日圓

日本關西地區智庫亞太研究所 (APIR) 甫公佈2023年「關西經濟白皮書」，該白皮書指出，2025年大阪世界博覽會期間，假設配合關西周邊地區舉辦相關活動，預計一日游以及住宿旅遊人數增加，預估將可帶來經濟效益5,000億日圓。

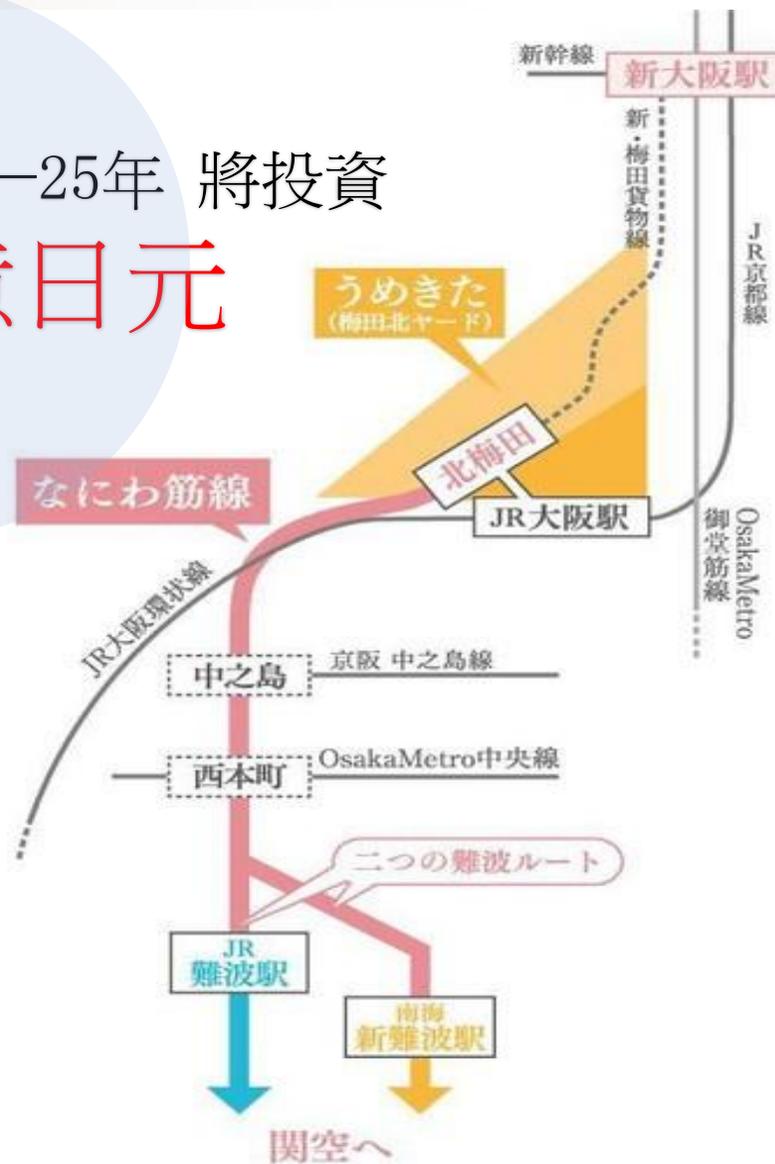
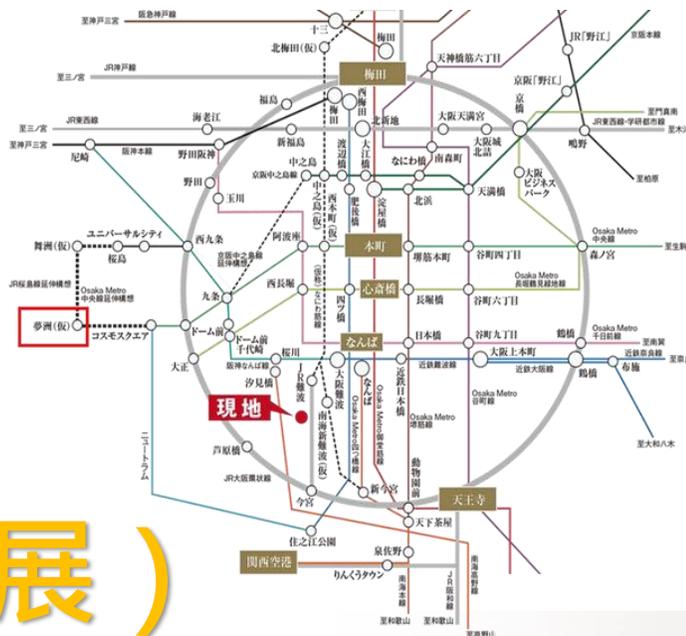
5000億日元



大阪 大型交通基建計劃

OSAKA METRO 18—25年 將投資
4000億日元
交通運輸

配合世博會
及
綜合度假村
(海灣地區的發展)



全球宜居城市 大阪第10位



全球宜居城市 2022年排名

排名	城市	國家	宜居指數平均值
1	維也納	奧地利	99.1
2	哥本哈根	丹麥	98.0
3	蘇黎世	瑞士	96.3
3	卡爾加里	加拿大	96.3
5	溫哥華	加拿大	96.1
6	日內瓦	瑞士	95.9
7	法蘭克福	德國	95.7
8	多倫多	加拿大	95.4
9	阿姆斯特丹	荷蘭	95.3
10	大阪	日本	95.1
10	墨爾本	澳洲	95.1

購買流程

約 30 天內完成

Step 1
 遞交申請購買

約 2 天

Step 2
 安排訂金契約 10%

約 7 天

Step 3
 講解契約

約 3-5 天

Step 6
 收樓

約 7 天內

Step 5
 支付尾款

約 14 天內

Step 4
 簽署契約

日本 物業購買相關費用
足不出戶 也可買起全世界

相關費用

日本購入費用&稅金一般是占樓價約8%

舉例：總價1000萬日元的物業，購入費用約為1000萬x1.08=1080萬日元

購入、持有及出售時費用說明

內容	計算方式	購入	持有	出售	
仲介手數料	交易價格 200萬以下： 交易金額的5%(消費稅另計) 交易價格 200萬至400萬： 交易金額的4%+2萬(消費稅另計) 交易價格 400萬以上： 交易金額的3%+6萬(消費稅另計)	☑		☑	一次性
不動產登記費用	包括：司法書士報酬費及所有權の移登記免許稅 所有權の移登記免許稅計算= 土地：評價額*2% 建物：評價額*2% *合共費用大約交易金額之2-3%	☑			一次性 *評價額是日本政府對物業的估值，通常低於交易價格
不動產取得稅	住宅：(土地及房屋)評價額*3% 非住宅：(房屋)評價額*4% *於尾款及或交付手續完成後3-6個月內繳交	☑			一次性 *評價額是日本政府對物業的估值，通常低於交易價格
印紙稅	500萬至1000萬：5000円 1000萬至5000萬：1万円 5001萬至 1億：3万円 1億至 5億：6万円 5億以上也有不同，可與我們團隊查詢	☑		☑	一次性
火險地震保險	地點、樓齡、面積、用途等會影響保險費用，由保險公司直接報價	☑	☑		一般購買5年，5年後需要續保

集團架構

ORGANIZATIONAL STRUCTURE



JS GROUP
solidarity & courage



JS HOLDINGS
different countries, different lives



JS 株式会社
fit & beauty



JS 建設株式会社
heritage & elegance



JS 設計株式会社
creativity & innovation



JS LIFE HOLDINGS
live the best of your life



JS 住宅株式会社
migration & softness



JS 紳士株式会社
honor & culture



JS 銀座株式会社
luxury & refinement



JS 噴スター株式会社
fashion & passion



JS COMMERCIAL
making trade work for future



JS サービス株式会社
class & speed



JS 建設株式会社
dignity & honor



JS 銀行株式会社
confidence & comfort



JS 商事株式会社
reliability & connection



JS 證券株式会社
trust & power



JS 投資株式会社
security & wealth



JS OSAKA 大阪

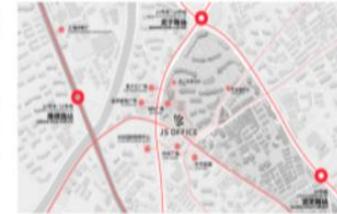
大阪市中央區南船場 2-2-4 F3/7/8



- 地鐵
- 巴士
- 學校
- 醫院
- 公園
- 購物中心
- 體育場
- 政府大樓
- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 港口
- 機場

JS SHANGHAI 上海

上海市靜安區萬航漕路 889號 1608室



- 地鐵
- 巴士
- 學校
- 醫院
- 公園
- 購物中心
- 體育場
- 政府大樓
- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 港口
- 機場

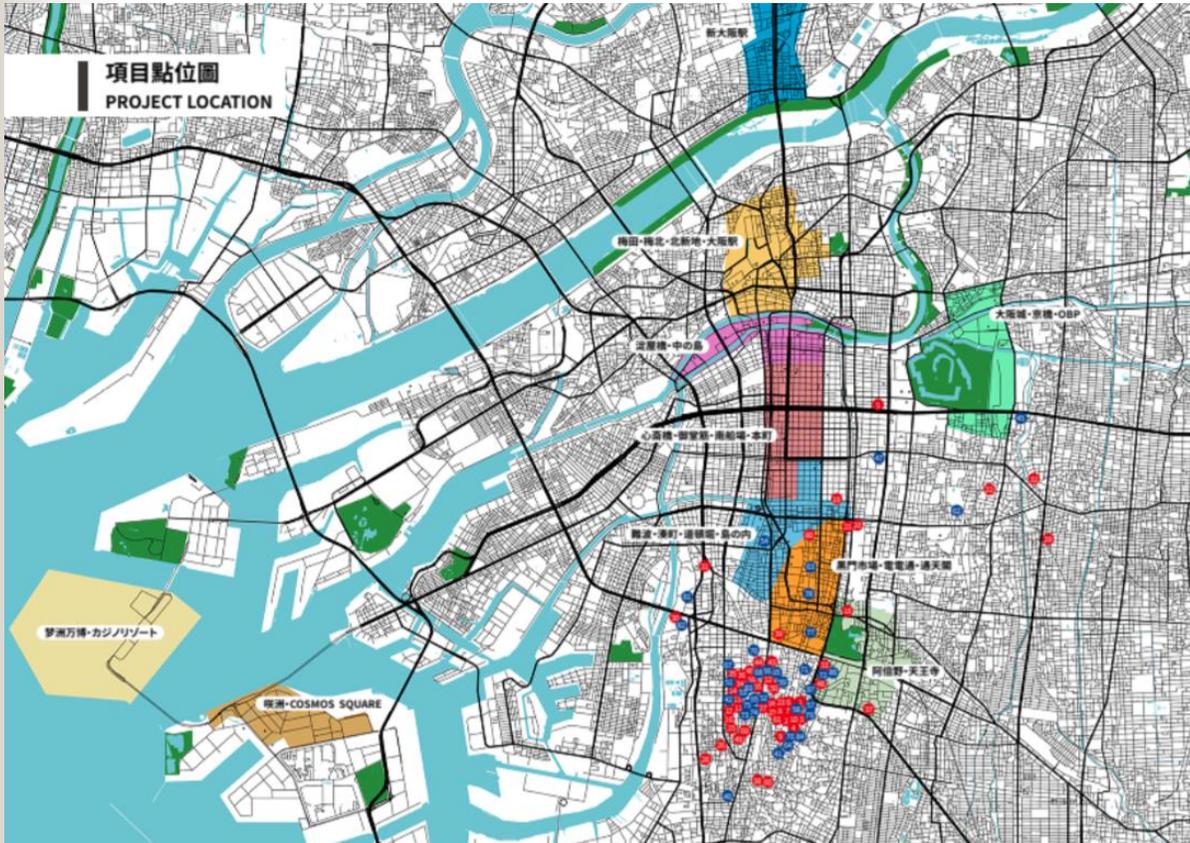
JS HONGKONG 香港

香港中環德輔道中 51-57號協成行中心 21F



- 地鐵
- 巴士
- 學校
- 醫院
- 公園
- 購物中心
- 體育場
- 政府大樓
- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 港口
- 機場

大阪87項目



JS GROUP是一家多元化經營的跨國綜合集團,核心成員皆由名校畢業的各行業資深專家組成。在中國,日本,中國香港皆設有區域總部,下設JS Holdings, JS Life Holdings, JS Commercial Holdings, JS China 四大體系, 共由14家日本子公司和11家中國子公司組成。

集團以日本大阪為核心, 立足關西, 開拓關東, 專注於地產開發/管理/中介, 建築設計/建造/運維, 旅行/餐飲/娛樂, 貿易/電商/物流四大板塊業務。

公司的房地產板塊經過常年耕耘及新冠疫情考驗, 已在建築設計, 營運規模, 配套服務, 售後維護上有着長足的進步, 特別是特區民宿一戶建的建造管理規模已躍升至大阪市首位。而公司的餐旅娛配套板塊正加速佈局, 大阪市中心的晚餐, 晚茶, 晚午以及JS品牌的旅行社, 境外醫療都在關西圈贏得了良好的口碑。近年着力發展的貿易板塊也漸展出強烈的競爭優勢, 除了橫跨中日兩國的產品自營團隊外, 同時也有着獨立開發的專屬倉儲管理系統和物流系統, 為眾多在日華商提供不可或缺賦能服務。

JS秉持著中日結合、東西並重的經營哲學, 結合豐富的運營資料和管理經驗, 對旗下的集團產品進行不斷的更新迭代。孜孜以求, 格物致知, JS願為廣大華商及同胞提供全方位的在日賦能服務。

JS 機宅項目概況
2023年1-9月數據

● 運營中 ● 施工中 ● 商業區 ● 綠地 ● 川區

01 關西-小倉	14 關西-水島	25 關西-津島	37 關西-伊藤	46 關西-出雲	57 關西-大津	68 關西-京都	79 關西-奈良	90 關西-和歌山	101 關西-德島	112 關西-高松	123 關西-松山	134 關西-高松	145 關西-高松	156 關西-高松	167 關西-高松	178 關西-高松	189 關西-高松	200 關西-高松
02 關西-藤原	15 關西-藤原	26 關西-藤原	38 關西-藤原	47 關西-藤原	58 關西-藤原	69 關西-藤原	80 關西-藤原	91 關西-藤原	102 關西-藤原	113 關西-藤原	124 關西-藤原	135 關西-藤原	146 關西-藤原	157 關西-藤原	168 關西-藤原	179 關西-藤原	190 關西-藤原	201 關西-藤原
03 關西-山崎	16 關西-山崎	27 關西-山崎	39 關西-山崎	48 關西-山崎	59 關西-山崎	70 關西-山崎	81 關西-山崎	92 關西-山崎	103 關西-山崎	114 關西-山崎	125 關西-山崎	136 關西-山崎	147 關西-山崎	158 關西-山崎	169 關西-山崎	180 關西-山崎	191 關西-山崎	202 關西-山崎
04 關西-河原	17 關西-河原	28 關西-河原	40 關西-河原	49 關西-河原	60 關西-河原	71 關西-河原	82 關西-河原	93 關西-河原	104 關西-河原	115 關西-河原	126 關西-河原	137 關西-河原	148 關西-河原	159 關西-河原	170 關西-河原	181 關西-河原	192 關西-河原	203 關西-河原
05 關西-山崎	18 關西-山崎	29 關西-山崎	41 關西-山崎	50 關西-山崎	61 關西-山崎	72 關西-山崎	83 關西-山崎	94 關西-山崎	105 關西-山崎	116 關西-山崎	127 關西-山崎	138 關西-山崎	149 關西-山崎	160 關西-山崎	171 關西-山崎	182 關西-山崎	193 關西-山崎	204 關西-山崎
06 關西-山崎	19 關西-山崎	30 關西-山崎	42 關西-山崎	51 關西-山崎	62 關西-山崎	73 關西-山崎	84 關西-山崎	95 關西-山崎	106 關西-山崎	117 關西-山崎	128 關西-山崎	139 關西-山崎	150 關西-山崎	161 關西-山崎	172 關西-山崎	183 關西-山崎	194 關西-山崎	205 關西-山崎
07 關西-山崎	20 關西-山崎	31 關西-山崎	43 關西-山崎	52 關西-山崎	63 關西-山崎	74 關西-山崎	85 關西-山崎	96 關西-山崎	107 關西-山崎	118 關西-山崎	129 關西-山崎	140 關西-山崎	151 關西-山崎	162 關西-山崎	173 關西-山崎	184 關西-山崎	195 關西-山崎	206 關西-山崎
08 關西-山崎	21 關西-山崎	32 關西-山崎	44 關西-山崎	53 關西-山崎	64 關西-山崎	75 關西-山崎	86 關西-山崎	97 關西-山崎	108 關西-山崎	119 關西-山崎	130 關西-山崎	141 關西-山崎	152 關西-山崎	163 關西-山崎	174 關西-山崎	185 關西-山崎	196 關西-山崎	207 關西-山崎
09 關西-山崎	22 關西-山崎	33 關西-山崎	45 關西-山崎	54 關西-山崎	65 關西-山崎	76 關西-山崎	87 關西-山崎	98 關西-山崎	109 關西-山崎	120 關西-山崎	131 關西-山崎	142 關西-山崎	153 關西-山崎	164 關西-山崎	175 關西-山崎	186 關西-山崎	197 關西-山崎	208 關西-山崎
10 關西-山崎	23 關西-山崎	34 關西-山崎	46 關西-山崎	55 關西-山崎	66 關西-山崎	77 關西-山崎	88 關西-山崎	99 關西-山崎	110 關西-山崎	121 關西-山崎	132 關西-山崎	143 關西-山崎	154 關西-山崎	165 關西-山崎	176 關西-山崎	187 關西-山崎	198 關西-山崎	209 關西-山崎
11 關西-山崎	24 關西-山崎	35 關西-山崎	47 關西-山崎	56 關西-山崎	67 關西-山崎	78 關西-山崎	89 關西-山崎	100 關西-山崎	111 關西-山崎	122 關西-山崎	133 關西-山崎	144 關西-山崎	155 關西-山崎	166 關西-山崎	177 關西-山崎	188 關西-山崎	199 關西-山崎	210 關西-山崎
12 關西-山崎	25 關西-山崎	36 關西-山崎	48 關西-山崎	57 關西-山崎	68 關西-山崎	79 關西-山崎	90 關西-山崎	101 關西-山崎	112 關西-山崎	123 關西-山崎	134 關西-山崎	145 關西-山崎	156 關西-山崎	167 關西-山崎	178 關西-山崎	189 關西-山崎	200 關西-山崎	211 關西-山崎
13 關西-山崎	26 關西-山崎	37 關西-山崎	49 關西-山崎	58 關西-山崎	69 關西-山崎	80 關西-山崎	91 關西-山崎	102 關西-山崎	113 關西-山崎	124 關西-山崎	135 關西-山崎	146 關西-山崎	157 關西-山崎	168 關西-山崎	179 關西-山崎	190 關西-山崎	201 關西-山崎	212 關西-山崎



大阪

しらかんば くかく

白樺 4 区画

SHIRAKANBA BOUTIQUE HOMESTAY

住所：大阪市西成区天下茶屋東 2 丁目 5-5

Address : 2-chōme-5-5 Tengachayahigashi, Nishinari Ward, Osaka

1

PROJECT DETAILS 項目詳情



大阪最大民宿營運及發展商 JS GROUP 全新民宿一戶建項目

僅需港幣約 **\$340萬** 起

- 一戶建民宿
- 產權：永久產權
- 主力戶型：2LDK ~ 4LDK，980qft (91.1m²)起
- 包全屋傢俬家具
- 可貸款 (50%)
- 該項目低投入成本 每年享6%穩定收益回報 (淨6%2年一簽)

■ 本項目由JS GROUP提供一站式民宿營運管理

■ JS GROUP旗下曉宅民宿品牌 業務覆蓋關西地區，經營業績位居大阪前列

■ 曉宅同時具備線上平台及合作渠道的豐富經驗，托管民宿的入住率常年維持85%以上，連續多年獲得airbnb超贊房東及途家年度黑馬獎，將曉宅打造為日本自由行的一站式旅伴

交通 區位

TRANSPORTATION ANALYSIS

本案

12 min



難波站
NANBA STATION



6 min

關西空港
KANSAI AIRPORT



35 min

天下茶屋駅



TENGACHAYA STATION
天下茶屋站

15 min



OSAKA STATION
大阪站

45 min



KYOTO STATION
京都站

TRANSPORTATION ANALYSIS

位于城市核心, 快速到達周邊區域

交通 區位

TRANSPORTATION ANALYSIS

天王寺

T E N N O J I



6 min

心齋橋

S I N N S A I B A S I



9 min

梅田

U M E D A



15 min

本案

6 min



NANBA PARK
難波公園

4 min



TSUTENKAKU
通天閣

15 min



UNIVERSESTUDIO
環球影城

TRANSPORTATION ANALYSIS

便捷交通, 15 分內直達各大人氣景點



- 1 阪堺电軌阪堺线
松田町
MATSUDA
- 4 分鐘
min
- 2 堺筋線/南海本線
天下茶屋
TENGACHAYA
- 12 分鐘
min
- 3 四つ橋線
花園町
HANAZONCHO
- 15 分鐘
min
- 4 谷町線
阿倍野
ABENO
- 15 分鐘
min
- 5 堺筋線/御堂筋線
動物園前
OBOTSUENMAE
- 16 分鐘
min

TRANSPORTATION ANALYSIS

出行便捷，毗鄰三條核心線路

YOUR one stop property solutions partner

效果圖是基於建築規劃階段的設計來進行制作的，與實際會有一定差異，
根據實際施工以及行政法規將來會有發生變化的可能性。

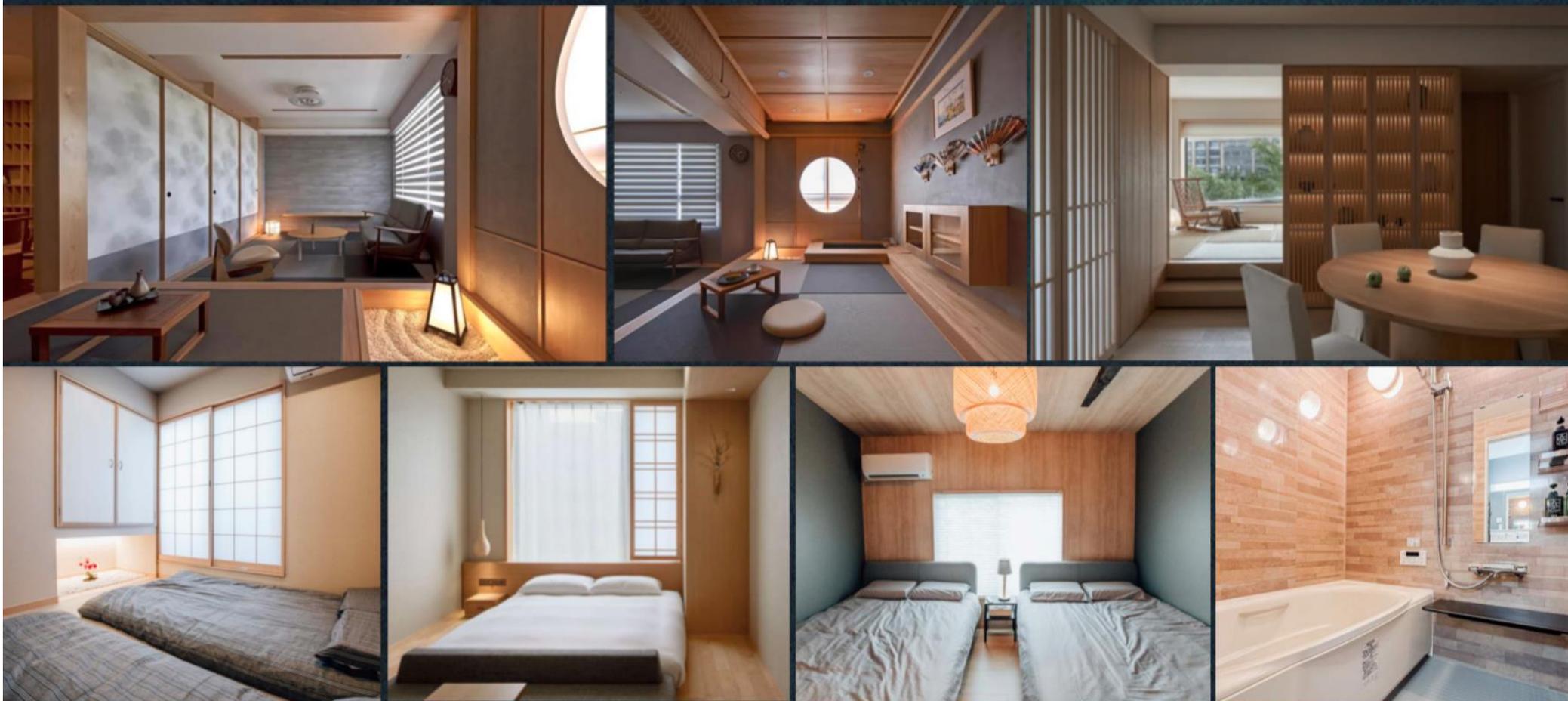
效果圖
RENDERINGS



D

C

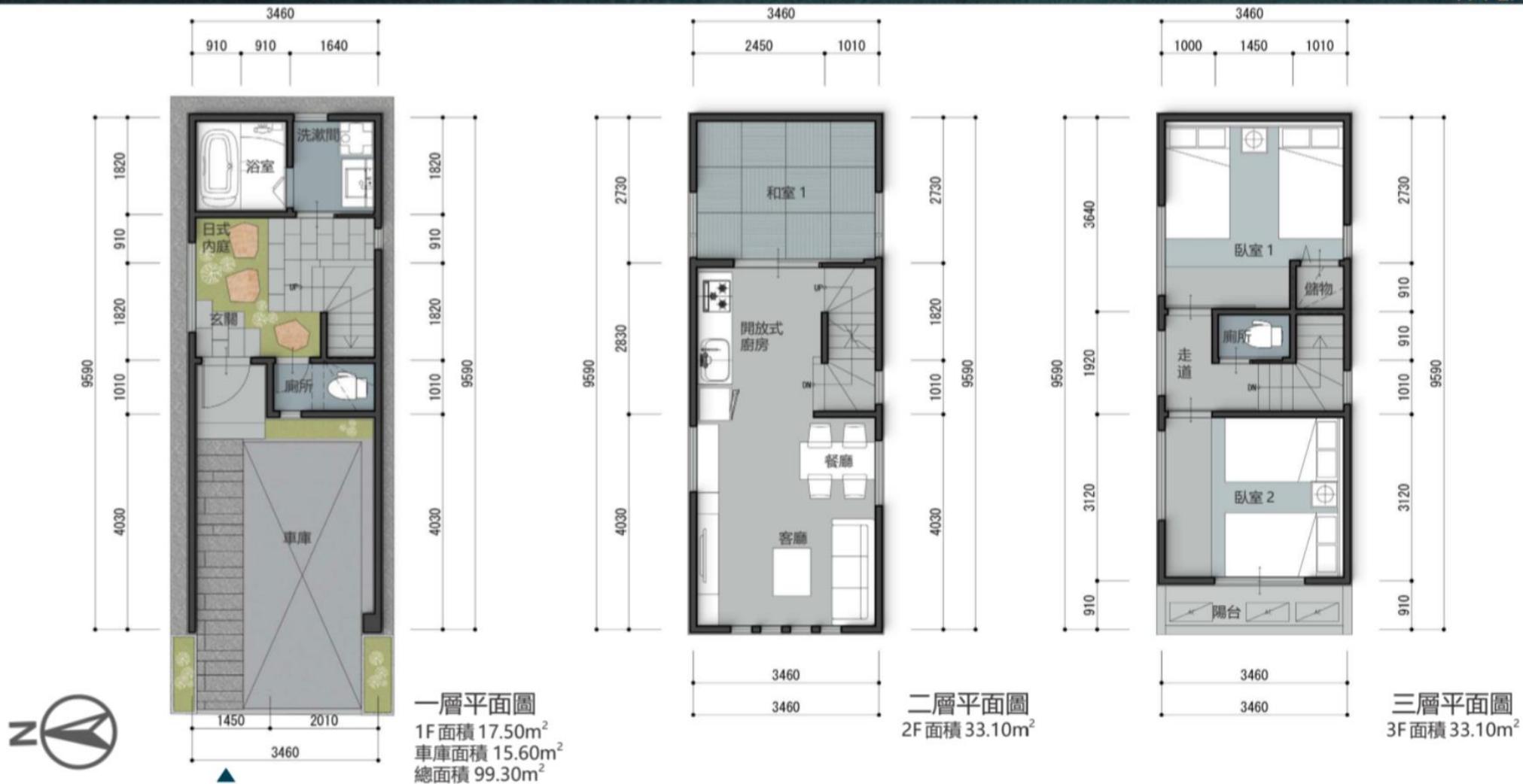
和風 - 設計意像圖
INTERIOR DESIGN IMAGE



設計意向圖是基於建築規劃階段的設計來進行制作的，與實際會有一定差異，根據實際施工以及行政法規將來會有發生變化的可能性。

房型圖是基於建築規劃階段的设计來進行制作的，與實際會有一定差異。
根據實際施工以及行政法規將來會有發生變化的可能性。

AB 號地平面圖
A PLAN



2 OPERATION INTRODUCTION

一站式品質民宿運營管理





JS 曉宅株式会社

imagination & authenticity



連續七年
獲得 Airbnb
超贊房東



公司成立第一年
就獲得途家
年度黑馬獎



JS 曉宅株式会社，是一家專注於日本自由行的企業，公司創始團隊成員皆為日本 TOP30 大學碩士以上學歷，熟悉日本旅遊市場。目前旗下的住宿業務扎根關西大阪，並以大阪為核心，在關西圈開展多元化的行程定制及地接陪同業務。

對於日本民宿專案投資人，曉宅負責從概念設計到實際運營的全方位托管業務。曉宅同時具備線上平台及合作管道的豐富運營經驗，也注重經營公司的自有新媒體管道，托管民宿的入住率常年維持在 85% 以上。

公司堅持優異的服務理念，連續獲得數次 airbnb 超贊房東及途家年度黑馬獎，將曉宅打造為日本自由行的一站式旅伴。

WELL-KNOWN OPERATING COMPANY IN KANSAI

關西知名運營公司 · 最為專業運營團隊

經營 民宿
OPERATION



WELL-KNOWN OPERATING COMPANY IN KANSAI

Airbnb 用戶普遍評分高 · 評價好

衍生服務
DERIVATIVE SERVICES



WE PROVIDE YOU WITH A ONE-STOP ALL-ROUND SERVICE

我們為您提供一站式全方位服務

YOUR one stop property solutions partner

運營 流程
OPERATION PROCESS



WE PROVIDE YOU WITH A ONE-STOP ALL-ROUND SERVICE

我們為您提供一站式全方位服務

YOUR one stop property solutions partner



皆さんこんにちはカレンです
大家好我是华莲

日本各類型不動產選擇



店铺



老人院



温泉酒店/旅馆



民宿/一户建



全幢物業



住宅/事務所

日本公寓單位

東京 TOKYO JAPAN 櫻 SAKURA JAPAN 專營日本房地產

約 **3641萬** 港幣

大型塔樓住宅

單位超高层包攬港區景觀
單位2房設計
面積達1583呎
客廳空間感十足

都營三田線 白金高輪駅 徒歩3分鐘

SAKURA JAPAN 櫻 / 不動產株式會社
inquire@e-hse.com www.e-hse.com (852) 6810 2200

大阪 OSAKA JAPAN 櫻 SAKURA JAPAN 專營日本房地產

約 **45萬** 港幣

浪速區

難波徒步圈物業

實際回報 約4.92%

徒步圈內有大型購物中心、商店街 位置方便
位於3樓 面積約196呎 有露台 有LIFE

南海高野線 今宮戎駅 徒歩3分鐘

SAKURA JAPAN 櫻 / 不動產株式會社
inquire@e-hse.com www.e-hse.com (852) 6810 2200

福岡 FUKUOKA JAPAN 櫻 SAKURA JAPAN 專營日本房地產

約 **23萬** 港幣

博多區

位於3層167呎+露台，有升降機
2站2線 16分鐘 到福岡中心

實回 6.88%

大牟田線 雜餉隈駅 徒歩5分鐘

SAKURA JAPAN 櫻 / 不動產株式會社
inquire@e-hse.com www.e-hse.com (852) 6810 2200

大阪 OSAKA JAPAN 櫻 SAKURA JAPAN 專營日本房地產

約 **52萬** 港幣

天王寺區

2002年收租物業

核心位置 交通便利 實際回報：4.53%

近鉄大阪線 大阪上本町駅 徒歩7分鐘

SAKURA JAPAN 櫻 / 不動產株式會社
inquire@e-hse.com www.e-hse.com (852) 6810 2200

大阪 OSAKA JAPAN 櫻 SAKURA JAPAN 專營日本房地產

約 **230萬** 港幣

大阪環球影城

三房海景物業

頂層單位 3房1廳 面積約763呎

JR嵯峨線 ユニバーサルシティ駅 5分鐘

SAKURA JAPAN 櫻 / 不動產株式會社
inquire@e-hse.com www.e-hse.com (852) 6810 2200

東京 TOKYO JAPAN 櫻 SAKURA JAPAN 專營日本房地產

約 **635萬** 港幣

中央區

塔樓豪宅

線直達銀座

遠眺富士山景 府邸 超高層單位 無遮擋
單位位於81樓 面積728呎 2房戶型 採光無敵

SAKURA JAPAN 櫻 / 不動產株式會社
inquire@e-hse.com www.e-hse.com (852) 6810 2200

日本溫泉旅館

富士山山腳溫泉旅館

地址：富士吉田市日本山梨縣
形式：溫泉旅館數量：25間房
建物面積：964㎡ (10376呎)
土地面積：2242㎡ (24133呎)
售價：4億円



北海道川上郡川湯溫泉旅館

地址：北海道川上郡弟子屈町川湯溫泉2-6-25
形式：溫泉旅館
數量：約92間房
建物面積：473.91㎡ (5101呎)
土地面積：9558㎡ (102882呎)
售價：2.2億日元



箱根茶寮■金時 高級溫泉旅館

地址：〒250-0631 神奈川県足柄下郡箱根町仙石原1095-15
形式：溫泉旅館數量：8間房
建物面積：498.74㎡ (5368呎)
土地面積：1705.81㎡ (18361呎)
售價：4億5000万円



日本單棟物業

一棟店鋪

地址:東京都渋谷区神山町40-2
數量: 3層
面積: 246.26 m² (2651.00 呎)
土地面積: 82.34 m² (886呎)



一棟店鋪

地址:東京都港區北青山3丁目14番6號
數量: 3層
面積: 75.61 m² (814呎)
土地面積: 66.11 m² (712呎)



日本酒店



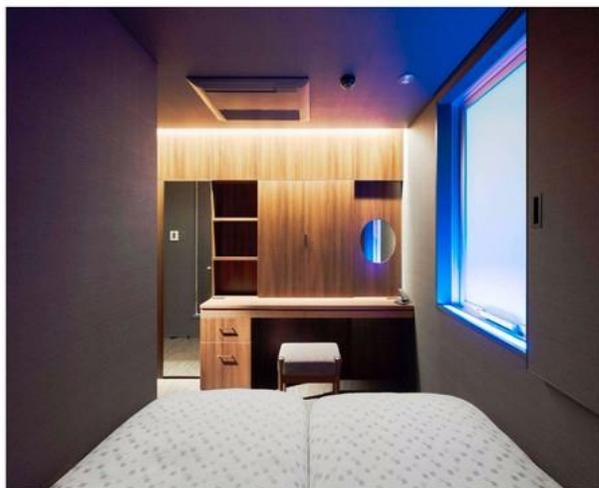
上野酒店

地址: 台東区下谷1-3-11

形式: 酒店

數量: 88間房

金額: 50億日元



大阪市 商務酒店

大阪市中央區 長堀橋商務酒店
總面積2382平方米 土地408平方米
地處大阪核心商業地段
1站分別可到心齋橋 日本橋等旅遊熱點
旅遊業全面復甦 優質酒店買少見少
現售價約7500萬港幣

 物件概況 

 售價：12.5億日圓 (約港幣\$7500萬)

 地址：大阪市中央區博勞町1-6-9

 建成：1992年2月

 構造：SRC造 9階建

 面積：2382.43m² (25644呎)

 土地：408.98m² (4402呎)

 現況：營運中

 交通：堺筋線 長堀橋駅 徒步6分鐘



大阪市

全幢住宅

大阪市京橋車站 大型住宅物業
9層高合共2萬呎實用面積 土地4100呎
共提供64個住宅單位 每戶約236呎

京橋是大阪市內其中一個大型轉運車站

車站亦有購物中心等完善配套

多條鐵路線交匯 梅田/心齋橋/天王寺均可一線直達

距離物業9分鐘車程的位置

將會興建日本可容納學生數量第2大的大學學府

亦有住宅/商業大廈的複合設施 將會帶動該區土地價格

出租率100% 回報約4.6% 港幣約5659萬 可貸款

物件概況

 售價：10.88億日圓 (約港幣\$5659萬)

 地址：大阪市都島區中野町2丁目6-19

 建成：2013年10月

 構造：RC造 9階建

 面積：1883m² (20269呎)

 土地：383.06m² (4123呎)

 現況：出租中

 租金：4415900日圓

 表面回報：4.87%

 實際回報：4.6%

 交通：大阪メトロ長堀鶴見綠地線「京橋駅」 徒歩9分
JR大阪環狀線「京橋駅」 徒歩14分



心齋橋

全幢商舖

【大阪心齋橋一棟滿租店舖】

- 心齋橋商店街旁 黃金位置 極罕放賣
- 土地價值極高商業地帶 ✨ 盤源極少
- 全棟面積691.65m² 連土地永久權
- 港幣\$4028萬元 月收租315萬日元
- 目前5層6戶已全部租出 租約租客穩定
- 商業稀有性店舖·土地價值保值性極高

📄 物件概況 📌

💰 售價：76000万円 (約港幣\$4028萬)

🌐 地址：大阪市中心區心齋橋筋2丁目1-30

🏠 建成：1975年9月

🏗️ 構造：S造 5階建

🏢 面積：691.65m² (7445呎)

🌿 土地：144.59m² (1556呎)

🔑 現況：出租中

💵 租金：3151643円

📈 表面回報：4.98%

✅ 實際回報：4.7%

🚶 交通：御堂筋線/心齋橋駅 徒步4分鐘

