

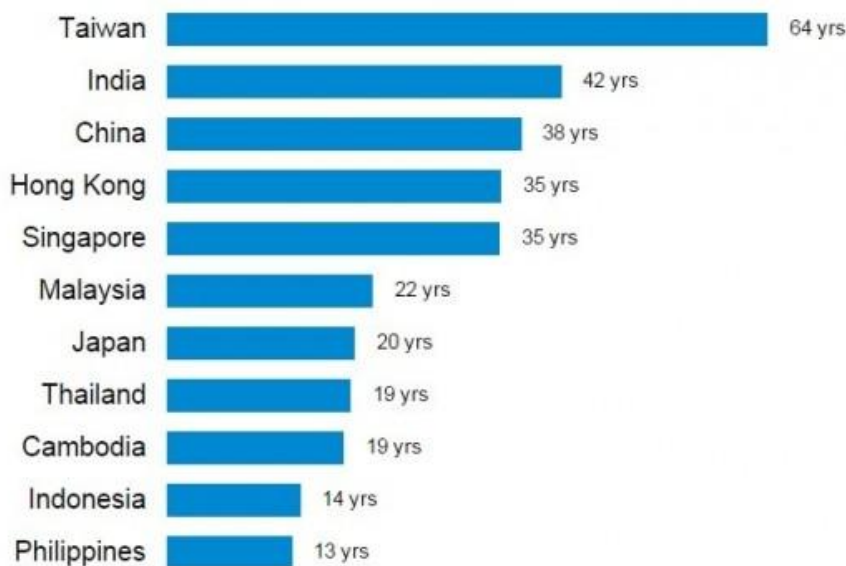
不動產投資與決策

Case Study

海外不動產投資-投資東京套房

從台灣房地產已無資本利得的假設 前提下談起...

- 依照Global Property Guide及Numbeo網站等國外統計資料顯示，台灣「房價租金比」約為64倍，居全球之冠且逐年攀升。---2015年



目標: NOI=DS!!!

- 營運淨收入NOI(Net Operating Income): 以投資房地產來說，如果將房子出租，對房東來說，營運淨收入代表著收到的總房租扣除中間可能空置的租金損失，管理費用、稅金。簡而言之就是收到的租金扣掉一切成本，能夠進到你口袋的錢。
- 每年應償還貸款本利和DS(Debt Service):這部分就是買這個房子，每年要償還的貸款本金跟利息的總額。

- **NOI=DS**

也就是如果買了一個房，你把他租出去的收入，可以完全跟貸款打平的狀況。。

- 以台灣借款利率1.7%來估算，每貸款100萬元每個月要償還的本利和是4,918元，若買1000萬的房子，你需要每個月收到4萬9,180元的淨租金收入，.....大概是5.9%的租金投資報酬率

為什麼選擇日本， 從巴菲特的價值投資談起...

- 短期預測股價是毒藥，應該遠離兒童和那些在股市中的行為像小孩般幼稚的成年人。
- 我們偏愛那些不太會發生重大變化的公司和產業，我們一直在尋找10年或20年的時間裡，擁有巨大競爭力的企業，至於那些迅速轉變的企業，可能提供巨大的成功機會，但是我們排除了他。新產業產生了許多新公司，但最後只有少數幾家得以存活，將會由一兩家獨霸市場。
- 最終目標：你要找的是，『最近』股價下挫的股票，而不是十年來一事無成的股票。
- 投資者想要獲得持久的收益，就必須要堅持長期投資的原則，具有足夠的耐心，避免受到股市行情和他人影響。

一個農場的价值！

- 如果你買一塊農地，你不應該觀察這塊地每日價格變動，而是應該看看這塊農地每一季可以產出多少農作物。
- 有些人可以平靜的擁有一座農場或一間房子數十年之久，但如果看到源源不絕的股票報價，並聽到「專家」暗示投資人要有所行動，這是一種詛咒。
- 當然農場偶爾會收成不好，但也會有異常好的年頭，我們不曾因為總體經濟或政治環境而放棄一項誘人的投資，我們不曾討論這些不重要的事，無論他們說甚麼，玉米會繼續在農場生長。

討論： 鬱金香、比特幣、乙太幣在不能交易的狀況下，可以做什麼？

標的案列

價格	8,500,000日圓
房型	1R
月收入	71,000日圓
滿租時年收入	852,000日圓
滿租時報酬率	10.02%
地址	東京都北区王子2-28-6
交通	地下鐵南北線 王子站 步行3分
土地權利	所有權
建物構造 樓層/總樓層	鋼架鋼筋混凝土(SRC造) 5/10層樓
總戶數	45戶
築年月	1992年9月
專有面積	16.80平方公尺
陽台面積	4.35平方公尺
管理費	8,500日圓
修繕積立金	4,000日圓
其他費用	—
設備	電梯 投幣式洗衣間



物件名稱：メインステージ王子駅前 (R)

物件名稱	メインステージ王子駅前
總價	日幣850万円（約台幣254萬元）
地址	東京都北区王子2-28-6
建築年月	1992年9月
建物構造	鋼筋混凝土（RC造）
總樓層	10樓
所在樓層	5樓
號室	504號房
總戶數	45戶
專有面積（壁芯）	16.80平方米（約5.08坪）
陽台面積	4.35平方米（約1.32坪）
管理費	8,500円／月額
修繕積立金	4,000円／月額
每月租金	71,000円／月額
交通	地下鐵南北線【王子站】步行3分鐘 JR京浜東北線【王子站】步行6分鐘
備註	◎電梯 ◎投幣式洗衣間

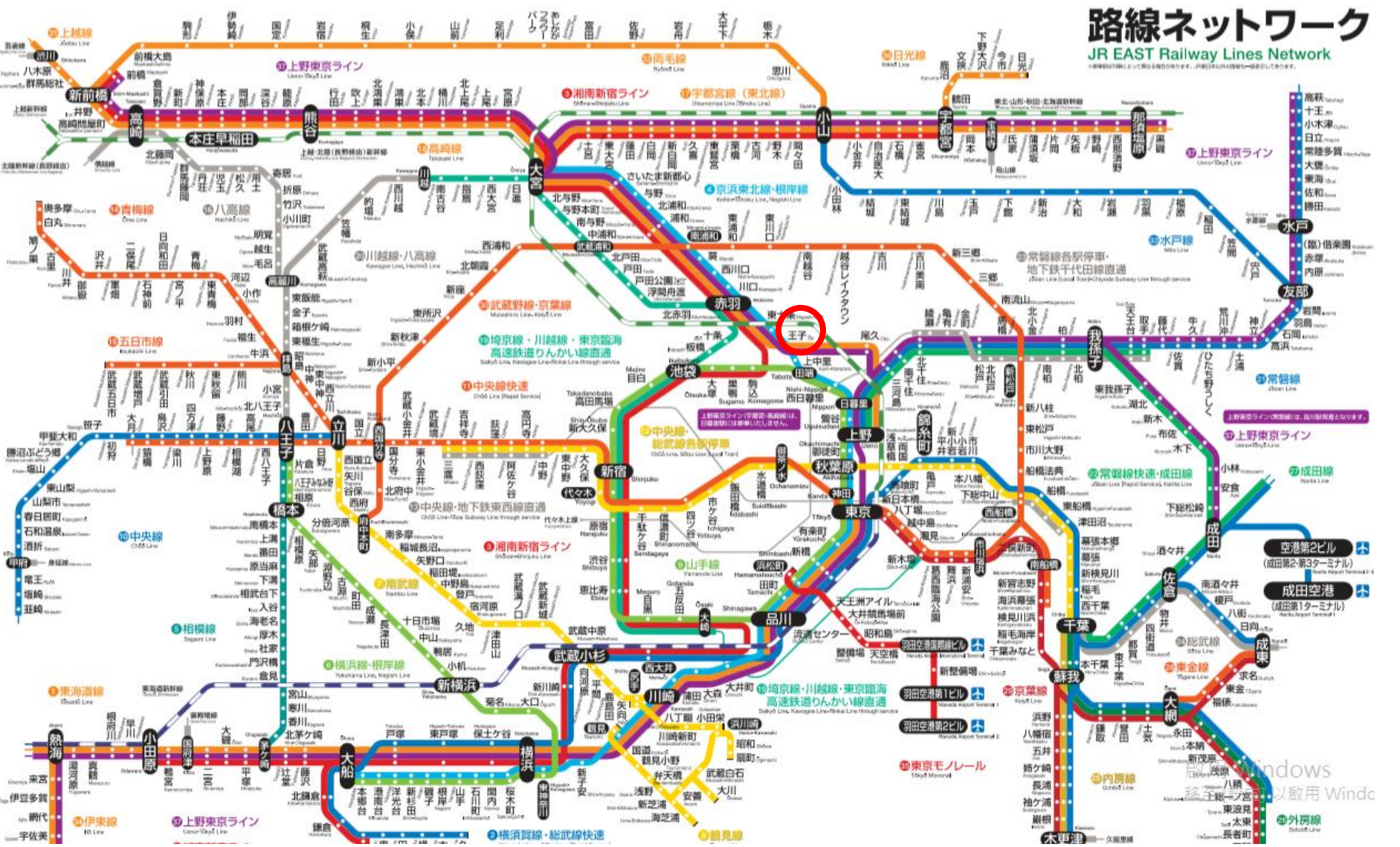
單價計算

- 室內面積**5.08**坪(未含公設及附屬建物)，在台灣約為權狀大小**10**坪套房。
- **254萬NT/10坪= 25.4萬NT/坪**

路線ネットワーク

JR EAST Railway Lines Network

※本図は2023年10月1日現在の路線を示しています。詳細は各路線のホームページをご覧ください。



空港第2ビル
(成田第2第3ターミナル)
成田空港
(成田第1ターミナル)

Windows
を以て啟用 Windo

日本房屋買賣所需費用



購買時僅需支付一次的費用(約6.5%~10%)

- 仲介手續費：成交價3%+6萬日幣(外加8%消費稅)
- 不動產取得稅
- 登錄免許稅、司法書士費
- 印花稅：(1千萬日幣↓課5000日圓、1千萬日幣~5千萬日幣課1萬日幣)

移轉成本：
大約房價的10%



購買後需每月繳納的費用

- 管理費 修繕基金 房屋代管費
房屋代管服務收費多重選擇
可依租金做規劃，選擇適合的代管方案
- (一) 租金5% (加消費稅)
- (二) 租金15萬日幣以下每月4500日圓
租金15萬日幣以上3% (加消費稅)
- (三) 大阪 租金6萬日幣以下每月3240日圓
租金6萬日幣以上 租金5%(加消費稅)

持有成本：
大約租金的10~20%

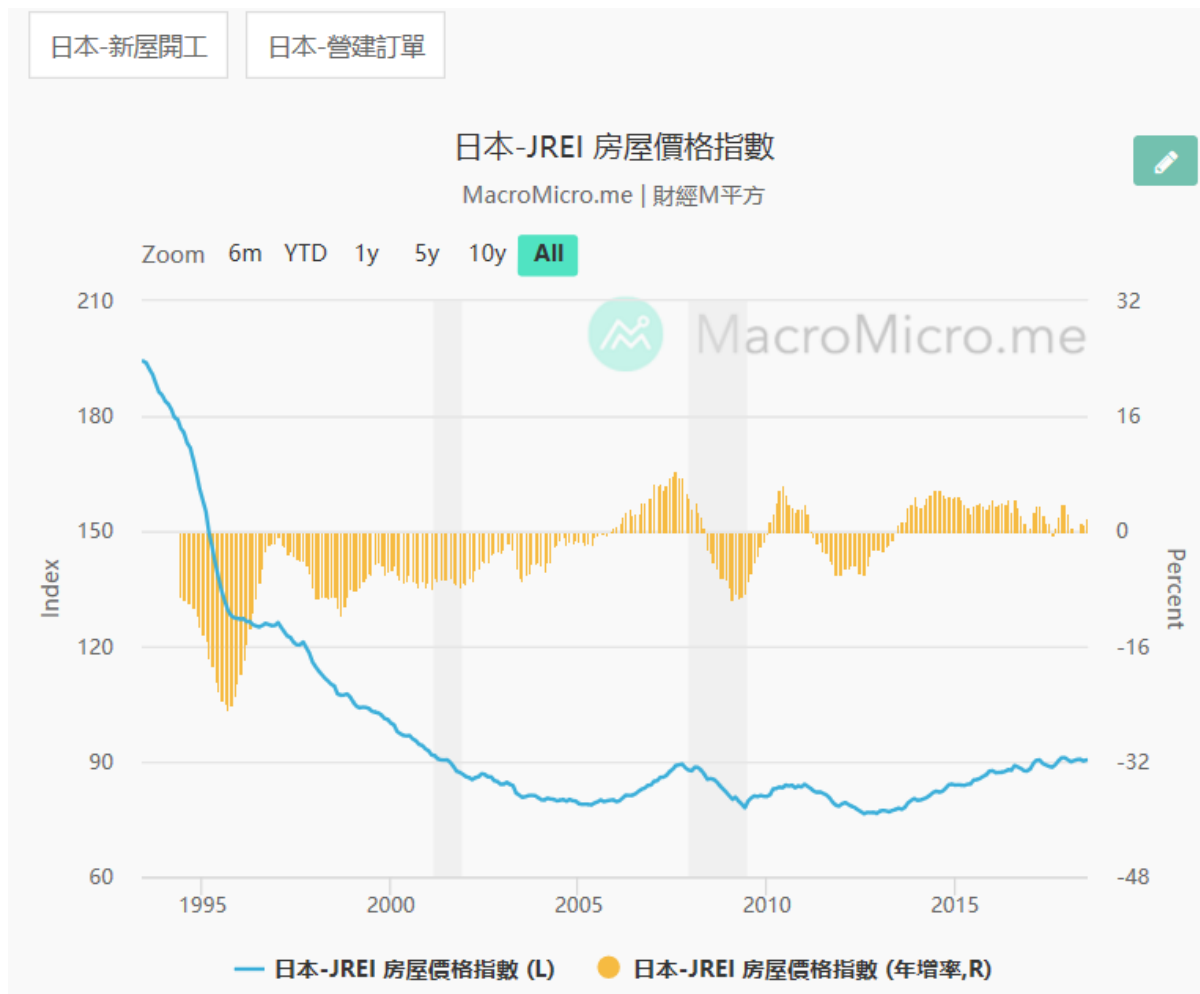


每年另需繳納的費用

- 固定資產稅、都市計劃稅、所得稅

來源：朝日東京屋

東京房價歷史走勢



- JREI房屋價格指數由日本不動產研究所公布，由東京都會區(東京、埼玉、神奈及千葉)二手公寓的交易資料計算而得。

1990年資產泡沫破裂後，日本房地產一蹶不振，高齡化及低出生率進一步拖累房市的復甦；2006年起受惠於日本景氣回溫，房價一度好轉，但隨即面臨金融海嘯的衝擊。

2013年起，日本房地產在低利率及日圓貶值下相對便宜，吸引大量海外買家(特別是中國)搶購日本都會區的公寓住宅，帶動日本房價上升。

財務試算

- 取得成本(開價)

$$8,500,000\text{YEN} * 0.28 * 1.05 (\text{免仲介費}) = 2,499,000\text{NT}$$

- 每年收取租金

71,000YEN-

$$(8,000\text{YEN} + 4,500\text{YEN}) * 12 * 0.28 * 0.9 = 176,904\text{NT}$$

- 每年淨投報率

$$176,904\text{NT} / 2,490,000\text{NT} = 7.1\% > 5.9\%$$

Q&A

- 外國人可以在日本購買房地產嗎?
日本法規對外國人購屋沒有限制，只要有行為能力的人都可以購買房地產。
- 在日本買房可以貸款嗎?
台灣人買房可以貸款5~6成左右。目前有臺灣銀行，第一銀行，中國信託商業銀行，彰化銀行，兆豐國際商業銀行等，利率目前在2.6~3.0%之間
- 在日本投資購買房地產時，選擇新築還是中古屋?
新建築的投資回報率比較低，相對屋況良好，並且按照日本新的法律規定，結構等重要部份有十年的瑕疵保固。
中古物件投資回報率比較高，相對修繕基金比新築房屋高。

海外房地產風險評估

- 空置: 是否容易出租?
- 遠在海外無法處理的風險: 出租代管服務的品質
- 匯率風險: 判斷歷史匯率、買進賣出換匯成本

日本心得

- 日本的租屋政策相對健全，對於承租方跟出租方都相對有保障。(需求)
- 持有成本高明顯抑制了土地待價而沽賺取資本利得。(供給)
- 日本房地產新屋取得即開始折舊，整體房價就取得後，大約折舊到20~25年開始趨於平緩。

房地產的價值投資

- 房地產的價值投資

買進穩定收益型、適合居住的好房子，靠著通貨膨脹，(房價)股價就會穩定慢慢上漲，這才是效率市場下合理的資本利得。

- 以歷史的鴻溝來看，房價未必保值，租金一定保值

房地產價值，很大一部分是投資者預期資本利得有關，並隨著政府住房政策、貨幣政策、國際熱錢、景氣循環變動，現今東亞房地產價格趨於高點，如何因應歷史上不可測的景氣去槓桿化，

其不變的價值=>居住的功能與品質=>如何量化這個價值=>租金

投資時，你自己是投資標的的消費者，又是股東(房東)，才會有fu!!!