

房地產投資與決策分析第七次上課紀錄

時間：2018.10.30(二) 9:00~12:00

地點：政大綜合院館南棟 270622 室

教授：張金鶚 老師

紀錄：劉昱辰

出席：張金鶚教授、王怡文、劉昱辰、黃子彤、吳彥葦、劉佳欣、林冠穎、楊元宜、楊恭豪、林哲安、張少綺、鍾之琦、李一勤、秦子媛、黃暄雅、柴又瑄、劉文驤、葛思昊

老師：上週提到五大房地產投資關鍵，討論很多，主要談論時機，什麼是投資房地產的好時機？要從投資與消費兩個角度看。房地產難道不景氣的時候就不能投資嗎？這裡是有爭議的，投資背後隱含著投資跟自住兩個角度，若單純存買進賣出的角度看，不景氣的時候，是在景氣谷底還是在復甦點，自住者在谷底就可以進場，而投資者要在復甦時才進場，投資者如果太早進場，就會死在沙灘上，還沒等到價格上漲就完了。希望大家都是逢低買進、逢高賣出。其實時機只是考慮因素之一，我覺得大部分人都過度看中時機，到底產品重要還是時機重要，今天時機不好，但產品很好，你買不買？在我的感覺上，如果是自住客，那就很清楚，時機不好，你還是要買，產品在那邊你不買就沒有了，比如說在木柵河岸邊有一棟房子，你今天不買就沒有了。這裡面還有大環境的時機跟小環境的時機，看起來沒有這麼簡單，因為房地產投資牽涉到自住與投資兩個事情，我認為時機相對產品來講沒有這麼重要，要怎麼決定其中的權重，要看自己的心中之尺，我覺得大家過於關心時機，以至於投資決策受到它的影響太大。

老師：講到產品，地政系的訓練是不足的，因為不是學建築的，學房地產的人如果對產品的認識不足，是很大的單門，我期盼同學未來要以房地產為專業的話，這方面一定要加強，你對於建築師、營造廠了解多少？類似這樣的問題，地政系的同學應該要多加強，當然無可厚非的你需要看很多產品。我常講，買房子很重要的就是好產品，要有能力判斷好產品是很重要的。怎麼樣去判斷好產品？產品有沒有市場的好產品？還是個人的好產品？對一個好房子來講好房子的關鍵是什麼？

佳欣：看區位還有管理。

老師：管理不是硬體，而是軟體，所以觀察很不容易，這可能是你的盲點。

冠穎：好產品很抽象，每個人在不同時空背景下都會不同。對我而言，因為我是

學生，只要上學方便、接近未來工作地點，那就是好產品，不過因為未來還不確定，所以仍可能會改變，我覺得這會因為不同人生階段而改變。

老師：如果你是要買第一棟房子，你認為什麼是好房子？

冠穎：我覺得最重要的還是區位，對我來講方便比較重要，格局可能不是那麼重要，如果未來有其他規劃，如結婚、接爸媽來住，我才會考慮格局等因素。

老師：其實區位不算是產品的一種，你可以說買房子最重要就是 location、location、location，產品沒有區位重要，但還沒回答到好產品是什麼。區位真的比產品重要嗎？永春站隔兩站的昆陽站，實價登錄的案子，永春站旁的聯合開發案一坪 130 萬，隔兩站之後的昆陽站旁老公寓變成一坪 49 萬，就因為區位差了一倍多。捷運站比較後面的站，其實價格差滿多的，像是捷運大橋站後來三重站那邊，你就知道差一站差多少錢。有時候懷疑大家會不會過度把區位當作大家的考量，如果大家都是，代表市場上就會同樣反映出價格，而有過度評價的現象產生，你們要一窩蜂走，還是要逆向而行？其實這個很主觀，市場的價格和你的心中之尺的價格是不是符合，而不是被市場牽著走。好時價先前提出捷運站價格跌價，顯然就顯現出以前對這個是過度評價了，現在捷運站變成網狀，是不是還有這麼高的價格，像以前有公車站牌就很棒了，但現在就不是。那如果只有產品的話，你認為什麼是好產品？

冠穎：我會考量屋內格局，還有樓層。我自己比較喜歡坐在陽台看外面風景，所以我會選擇有陽台、高樓層的房子。

老師：其實這就隱含了景觀的價格，過去也有許多房地產的文章討論這方面的現象，元宜呢？

元宜：看我要買房子的時候的需要，會因應家庭人數與情況的不同，會有不同的想法。

老師：當然每個階段都會有不同的想法，但我想要問你們的專業能力，你選的房子是不是好房子，你覺得最重要的關鍵是什麼？

元宜：我不會買高樓，而且會選擇郊區一點的位置，我比較不重視區位，只要在通勤範圍的一定限度內就好，重點是能不能住的舒適，以及自己能有多少空間居住。

老師：什麼叫做產品的元素，三房兩廳、30 幾坪、坐北朝南、通風採光等，這叫做戶的特徵，第二個叫做這個房屋的棟的鄰里社區特徵，如公設，第三，鄰里的小環境，學校、商店、附近的設施，第四，大環境，離市中心的距離、距離歌劇院的距離等，這四個因素，這些哪個對你最重要？當你花了

錢買房子以後，多少錢是放在戶？多少錢是放在棟的大公小公？多少錢是放在小環境？多少錢是放在大環境？你的願付價格是多少？有沒有覺得物超所值？讓你覺得沒有多花錢或少花錢。每個都需要考量，而其中還有很多細的考量，像是面東面西、日照等。

哲安：我覺得是鄰里小環境，因為追求好的環境跟生活機能，是現代人會比較考慮的，還要追求有好鄰居。

老師：考量的時候，所有東西都不能全好，不然就會很貴，要在在好跟不好底下選擇 trade off，在一個價格限制底下的產品，如果偏好豪宅，各種東西都好就買不起了。

少綺：希望可以風格可以現代、高級，座向要好，格局要方正，我不想買在二樓，也不想太接近地面，會很吵或很多味道很臭。

老師：看起來你比較會考慮到戶，像是樓高、格局等。

之琦：我會先選大的區位，再來看產品本身，像是格局設計、通風採光，我也同意哲安說的要選好鄰居，但我也會在意建商品牌。

一勤：我覺得整棟建築物的結構安全性最重要，我比較會在乎這邊是不是會有災害潛勢，或建築物有沒有偷工減料，安全性最重要。

子媛：我跟之琦的想法很像，我覺得最大的篩選，可以從建商來篩選好結構跟有沒有瑕疵，第一步篩選之後，我也不喜歡太低樓層，比較容易受到街道的干擾，對於環境的隱私或安全都不好。

老師：奇怪，大家都對樓層很在意啊，高樓層的時候地震來的時候都不會很擔心嗎？之前遇到地震來的時候都覺得實在有點擔心，我也會想將來不要買太高樓層。

暄雅：我會比較考慮棟的特徵，我也不想住低樓層，感覺樓下會很吵，希望是有管理的社區大樓，比較安全又方便，以戶來講，我會比較在意採光，因為一個房子採光很差的話，應該住起來會滿不舒服。

又瑄：如果可以負擔，我首先會挑住宅大樓，但不想挑戶數太多，想要單純一點的，樓層我覺得還好，但景觀不能被擋住，兩棟間不能太靠近，格局的話可能要看當時個人需求。

老師：剛剛講到景觀不能太近，國外常常提到隱私權這件事情，這也會成為住宅的考量，當然這跟個人經驗也有差別。

思昊：我會從比較小的地方看起，建商或他提供的服務，畢竟房子是拿來住的，應該會更看重其提供服務的完善程度，更多的話會看到鄰里環境，我不希望住在太冷漠的社區，希望多點互動，另外坪數可能不會太少，並選擇中

間樓層，樓層間距希望大一點，不然採光會比較不好，區位的話因為交通滿方便的，比較還好。

老師：大家講這個，一個是講自己，一個是觀察市場，或是你覺得要怎麼樣判斷自己覺得好的，或關心的焦點。

文驤：我覺得每個同學講的都很重要，但我覺得在台北要買到應該都是天價。

老師：我覺得坪數不用談，因為他跟價錢有高度的關心，這個東西不是大家應該考量的，你得考量，但這個是你的限制，除了這個之外你覺得是什麼？

文驤：我覺得是鄰居素質，希望他們不會做太多有強烈外部性的行為，這個房子本身也不會受到太多外在干擾，有基本的採光。

老師：你剛說鄰居的外部性這很難觀察，沒有太多解，有點看運氣。可能要去樓上樓下敲敲門，問一下有沒有小孩子，這好像也很難。當然你在做決定的時候，關鍵性的是或否這才重要，如果其他的因素，那就認了吧，但如果是關鍵性的因素不行，我不能妥協，我覺得那個是很重要的。所以試圖逼大家想一想最重要的？在自己選擇或是跟別人講解的時候，我覺得這個東西很重要，這裡面是有一些可以討論的。

昱辰：對我而言，如果要買房子會很審慎考慮未來，因為可能要很久才會換屋，目前我跟其他同學一樣也不會考慮高樓層，我現在住在 18 樓，地震來的時候很可怕，可能手機收到的警示只有 2 級，但家裡晃的很厲害，因為居住經驗不太好，未來就不太考慮高樓層。另外，我也會很注重採光，先前租的房屋比較便宜，但是沒有窗戶，雖然在生活上沒有問題，但舒適程度上還是有差，大概就這兩個考量。

老師：居住經驗不同所以每個人選擇都不同，一旦你有經驗就會發現到，你會盡量去避免或是去要那個經驗，當然的確是很重要的因素。

怡文：我會比較注重安全跟舒適性，安全的話，會從整個社區的建材跟戶數組成數量等來看，舒適的話可以看社區的公共設施有哪些，目前對社區的管理採何種方式，如有設置游泳池卻沒有在使用，如果我不知道就買進去的話，舒適性就會跟我預期不太一樣。如果從家戶本身的舒適性來看，我會比較注重通風跟採光。

老師：OK，子彤。

子彤：我跟昱辰相反，我喜歡高樓層的，大陸現在蓋的比較多的，限高 100 公尺大概 32 到 33 層之間，我可能會選擇 26 到 32 層，不會選到頂樓，頂樓往下五層以內是我會比較考量的，因為視野好，就我自己的居住體驗的話，高樓層風景不錯。另外，我認為單棟樓的梯戶比也很重要，一棟樓有多少

鄰居跟你共用電梯，要考慮到上下班的時候，整棟樓跟你搶電梯的有多少人。從小區來講的話，綠化比也是重要的，還有建築密度，也就是樓間距的問題，再來就是建材。內部而言，格局方不方正也很重要，面寬和縱深比也是很關鍵的，以通風角度來講的話，房子住的舒不舒服也有影響。朝向、鄰接或是格局內部的動線規劃，如果是好的格局的話，動的部分就在外面，靜的部分在裡面，再來就是內陽台跟外陽台，我會比較喜歡外陽台，在房間格局之外還有一個戶外空間，我個人就喜歡去外陽台喝茶，對晾衣空間也有好的條件。再來會考慮到地下停車場的配置合不合適，有些是一個家戶配到一個停車位，但富裕的家庭可能會買到第二台車，一個小區平均有 150 輛車，但地下停車位只有 100 輛，那這樣路上可能就會很擠了。

老師：當然子彤講了很多，要這些都滿足你的可能找不到，或很難找，所以你可能要排排個順序，做個 trade off。

彥葦：當然舒適度很重要，還有通風採光、風水、鄰居這些都很重要，但如果是我的話，我都花這麼多錢買房子了，我就會考慮買有保值性跟增值性的房子，一般來說有保值跟增值性的房子，產品都不會太差，未來要換房子的時候，我也希望這個房子是好出租或好賣的，或之後要出租的話希望管理維護不要太困難。

老師：當然這裡面背後隱含，你的好房子跟市場的好房子有沒有衝突，有衝突的話就是，市場的好房子就比較大眾的，個人的就比較主觀，有時候一致有時候不完全一致。

彥葦：就現在我單身來說，買小套房投資報酬率最高，也可以買在學校或工作附近，之後如果需要比較大房子的時候我再換比較郊區一點，那個房子的區位對其實很多在我這個年紀的人需求也會是大的，小套房的管理維護也會比較方便一點，畢竟學生也沒錢不需要租太貴的，有些甚至不用什麼管理。

老師：現在流行什麼產品？你有沒有跟著流行走？或另外一種我們說，這是典型或非典型的房子，典型的像是三房兩廳，30 坪上下，非典型就像小套房跟豪宅，現在流行的是 2+1，兩房加一個隔間的小房間，你覺得要不要買流行產品或非流行產品，背後隱含著景氣狀況不同造成的變化。我第一個想法是說，也許你還沒好好想過這個問題，從這一戶、到棟或社區、到鄰里小環境與大環境，什麼是你最關心的，有些也許是很重要的考量，像是價格跟坪數，這個是限制條件比較難選擇，否則就是要 trade off，像是住比較郊區一點，重點還是回到你認為什麼是好產品。大家知道世界衛生

組織對居住品質提出了四項標準，簡單講叫做安全性、健康性、便利性、寧適性這四個，剛剛一勤講的安全性是第一個，健康隱含通風採光，通風採光很重要，那是人生活在裡面很重要的元素，便利性像是交通，寧適性，像是聯合開發住宅其實很不好，人來人往的，商店在旁邊很吵雜，講這幾個東西大家想想看，世界衛生組織認為這是人居住的一個基本的品質。剛剛提到戶、棟、鄰里小環境與大環境，我們曾經做過一個研究，用特徵價格法，發現戶的價值最高，再來是棟與鄰里，慢慢往外延伸，很有趣的在國外則是相反，鄰里最重要、再來是社區、才是戶，戶在國外不那麼重要，因為大家都是基本配備，但區位很重要，像是黑人區、白人區等。但我們社會混合比較多，並沒有那麼歧視在哪个區的感受。在國外學區很重要，在我們這裡只要分割小套房就可以處理這個問題，隨著時代也不一樣。國外講的很多重要的，也許到我們這裡都不重要，重要程度會反映在特徵價格上面，有一篇導讀是在講特徵價格的，那都在討論房子產品最後隱含價格的問題，你認為你的願付價格是多少。

老師：大家去想想看戶、棟、鄰里這背後隱含那些東西的重要程度，戶很重要是因為，大家都關起門來，比較少去感受，鄰里關係也比較少社交關係，這裡就很多社會價值。我們最近在做房間、衛浴，你知道好時價或估價都會要你填寫一些條件，有停車位沒有停車位這有沒有差價，當然會有差價。每個人隨著生命週期與生活經驗的不同，就會不同。從戶來看，哪些是值錢的，光是面積，怎麼算的，最後的結論是，光是室內面積、主建物跟附屬建物的面積差別，面積的效用應該怎麼來講，每個人的效用是不太一樣的。臥室要不要大？廚房大小？台灣比較有趣是廚房比較小，國外則是家庭的核心，文化價值不同，隨著時代的改變，廁所和浴室要不要分離，更衣間，實際去想這戶、這棟的特徵，什麼是一個好產品？戶是很重要，因為在裡面生活了相當長的時間。陽台到底該多大？在台灣都會有陽台，但都會隔起來，大部分都在室內，所有違建第一個違建都在陽台，因為房子永遠少一坪。我常講台灣講坪數都講到小數點後兩位，很有趣，國外可能只知道家裡格局，這隱含著我們是從坪數去看價格，非常敏感，買房子應該看總價但大家都看單價，這是很有趣的，在這樣的情況下什麼才是好房子的單元，這是很有趣的。我們買房子是買二手屋還是預售屋，會不會二次施工重建全部打掉，我第二次買房子的時候我只叫他們留衛浴，其它自己設計，因為我們只有兩個人我希望房子通透。另外就是公設比，要不要為了喝一杯牛奶買一頭牛？像是游泳池等，我們早期說這都是社區的亂源，

使用不使用造成社區爭論，但我現在會先考慮有沒有游泳池，這每個時期不同。現在因為房子太貴，公設比就變成很離譜的價格，我之前看一個房子，兩遮一排，他說他是前年的房子，計算坪數又計價，就佔了四五坪，那一定不買。我常講，十年大概就要換房子，因為十年房子差不多就要維修，在維修的時候就會容易有爭議，有人說機電要修，要修好一點，有些人覺得不需要這麼好，很多東西糾紛就來，所以我常講住十年就要換房子的，每十年就一個循環。

子媛：講到公設比這件事情，有些公寓雖然 30 年以上，但公設比就很少，有可能就佔 5%，我們剛剛都說想要住社區大樓，公設比可能就 30%，實拿的可能就很少。我爸爸媽媽那一代的就說如果這樣的話，他們寧願選擇住公寓，我就在想如果是我的話，我會選擇享受 cp 值還是享受公共設施的服務，那不知道老師會怎麼想。

老師：我覺得住房子主要是居住品質，就我現在的角度來看，我會要有公設的，最好還是有飯店式管理，我覺得社區管理真的好的話，不見得貴，集體統包事實上是便宜的，物業管理公司好當然可以有這樣的服務。我最近寫一篇規模經濟還是規模不經濟，台北的話大概是 100 戶上下，當然社區管理是很重要的，如果你要我回答那個問題，坦白講，我覺得住的舒服還是比較重要的，但也不希望裡面有太多過度消費，這自己要做挑選，沒有一個答案，但有管理的話，居住會比較安全。在上住宅課的時候會講，我們的空間從私密、半私密到半公共到公共，空間層次轉換的好的話是很棒的。公共是大家都可以走的，半公共就是經過一個管制，雖然是公開但不是那麼公開，到半私密，可以想像是社區的大門，私密就是你家的門。現在新的房子都是有社區管理的。老一輩的生活經驗可能沒有社區的生活經驗，有了以後可能又是不同想像，如果你很清楚好房子都要有管理維護是很重要的，為什麼管理在這五個因素裡我把它放在裡面，但現在大家基本上還沒有這樣的意識。如果把這縮小到鄰里小環境，我們現在做很多關於這個，從子彤做的便利商店、到捷運站，聯合開發還是 5 分鐘到 10 分鐘的距離你覺得是夠的，其實這個距離的關係是非線性關係，太近或太遠都不好，是一個倒 U 曲線，千萬不要說你家房子緊鄰公園，這我稍微打個問號。所有公設大概都是非線性關係，只是每個設施有點不一樣，很多同學論文都寫這個問題，結論大概都是非線性關係。每個人的願付價格不一樣，好時價都會列出來附近有多少家公園、診所，鄰里環境的評分，鄰里小環境大概有很多社區差不了太多，尤其在台北因為方便，捷運 5-10 分鐘、公園

都有，甚至到深坑，都差不多，可是價格差很多，生活環境都差不多，結果因為鄰里大環境差很多，是區位的差異，像大安區的鄰里小環境跟文山區的鄰里小環境差不多，永和中和也都是一樣，可是價格差很多。我覺得大家花很多錢在區位上面，是市場的價格，我是有點對這個價格的評估有點疑慮，大家想想看。事實上，很難去了解好不好產品的背後是因為房屋有很多看不到的因素，像是建物結構、有沒有灌水等等，所以我們要去判斷好的營造商、好的建商，即使不好售後服務弄好，這個東西很重要。學房地產應該就要了解哪些是相對好的建商，上市的不一定好，哪些是相對的好？例如說國泰是相對好的，國泰蓋的房子都四平八穩，不會加屋突、加裝雨遮等，有些建商就比較隨著流行在走，當然各有好處。建商的信譽是值錢的，特別是在預售屋的時候，成屋的時候就比較少差別，從過去興建經驗跟口碑去做加價、折價，這是不一樣的。從剛剛講戶、棟、鄰里到建商，你們應該重新審視一下，怎麼界定心中的好房子，如果能有這樣的能力，漸漸的就會得到一些好的想法。

老師：我覺得產品真的很重要，如果不知道產品就投資那是很奇怪的事情，像是很多人投資股票都不知道內容是什麼就跟著大家買，同樣房地產也是，看圖要會看，現場也要看。大家知道實品屋跟樣品屋的差別在哪裡？實品屋是蓋好了再去裝潢，樣品屋是另外搭建的，差別在哪大家知道嗎？樣品屋看起來會比較大，因為樣品屋沒有梁柱、管線，樓高也會不一樣，量的尺寸都是虛幻的，樣品屋很多地方都做玻璃，看起來會比較大，房屋在興建的每個階段看起來都不一樣，藉著機會上了這門課，了解一下自己心目中的好房子。

【文獻導讀】 Economics of Brokerage An Overview (報告人：葛思昊)

老師：不知道大家聽懂了沒有，可能不太容易。

思昊：還是要有一個把房地產訊息傳播的系統，房地產系統某種程度上還是有壟斷行為，仲介可能還是會造成一部分的偏差，只注重自身利益的情形，這個制度還是有改進空間。仲介制度對房地產市場是有利的，但還可以改進，我認為應該更資訊公開化一點。

老師：這篇是非常典型的經濟分析，我們知道房地產最重要的就是買賣交易行為，現在最大的產業其實就是仲介，這是不動產業最耳熟能詳的。我最早有一個博士生叫做李春長，就在討論仲介的效率這些事情，最主要是切到行為經濟學的想法，有很好的仲介的資料的話，可以做成很好的 paper，國外因為有很多公開的仲介訊息，所以可以做很多分析，台灣就比較不足。台灣早期沒有仲介，到有仲介，到底有沒有差別，你的房子要不要拿給仲介賣？你說我不要給他賺，結果發現自己賣沒有效率，價格可能也比較沒這麼好。經銷商是代理一方的，仲介是代表買賣兩方，收費的話，仲介是收賣方 4%買方 2%，早期是都收賣方的，仲介當然是收誰的錢就為誰效力，目前市場均衡是賣方收多買方收少。對於收費方式大家可能不清楚，建築師的收費怎麼收？他是營建費用的 3%，畫建築設計圖還要監工，實際上是風險很高的行業，還會有很多黑市、掛牌的現象，低估其服務的價格。仲介的考試很容易，但收取的費用可以達到 6%，市場上仲介之所以興起，學房地產仲介當然是很大的就業市場，到底該用什麼收費方式？又有獨家代理或任何一家都可以賣的合約差異，收費方式有很多討論，是由固定收費或是比例收費方式？仲介業者努力的程度也會不同。仲介對買賣雙方負責，但主要仍是為自己的利益著想，當仲介要成交案件才能獲利，那定價就很重要，定的高就會比較難賣、定得低就比較好賣，所以即使高價可以獲得比較多的仲介費用，仲介仍會傾向以較低價求成交，對於賣方比較不利。MLS 也可能會有比較好的自己留著，差的才放到 MLS 一起賣的情況產生。台灣另一個就是直營與加盟店，直營店所有東西都公司主管，加盟店只需付加盟費用，加盟店品質比較不受保證，直營店收費比較多限制，可以做 MLS 的處理，台灣在這方面學術文獻比較少。我之所以給大家看這篇文章是因為，學房地產的人對於自己的行業要有比較多的認識，在研究生的立場上，理論跟實務應該要做結合，如果對這方面有興趣這會是很好的

文獻回顧。

老師：我很希望大家看看經濟分析，仲介牽涉到買方賣方的行為，現在隨著市場的變化，看到仲介業者所付出的代價是什麼？仲介業者要收這麼高的費用，提供的服務到底如何？現在好幾家大的仲介業者壟斷市場的情況越來越嚴重，現在打的仲介廣告，像是虛擬看屋對市場有什麼樣的影響，這塊對市場的討論在學術上來講相對上比較不足。

【個案分析】（報告人：劉文驤）

文驤：我投資時，房價有略為上漲，租金減去利息就是我賺的價格。

老師：你跟日本有淵源嗎？你是哈日族嗎？

文驤：買的時候沒有，但我後來有比較常去一點。

老師：那比較意外，我常說如果不是熟悉的地點那就不要去，第二個是如果你喜歡，那也可以，但你比較不完全是這樣，所以比較驚訝。

文驤：我買之前做很多功課，也有實際去過一趟，因為日本的法規比較嚴格，所以不管怎麼看房屋品質都還不錯。

老師：你怎麼找到這個房子？

文驤：我找到的仲介本身他們是公務人員，他們發現這個項目不錯，所以才開始做這個，信義這種比較大的仲介公司不會理我們這些小咖。

老師：這也是因緣際會，當然房子本身不貴，還可以小額投資。

文驤：日本仲介在你要買的時候，會有一個很詳盡的介紹，聽了之後就比較放心。這個投資有一個小插曲，因為原本的租客退租了，所以我就砍了一些價格，但也因此租金就有變化，降低了，跟原本的預期就有一點落差。

老師：現在租了幾年？

文驤：現在租了四年多，2014 年租的，我覺得以我那個時間點投資是正確的，現在房價就有點上漲，不過匯率差不多，還在相對低檔。

老師：那如果跟其他投資工具來講，或跟台灣房地產比你覺得呢？

文驤：如果拉長線來講，我覺得相對比較不會有損失。

老師：相對比較安全，而且相對來講比較不會被呼囂的。同學聽了覺得呢？有沒有蠢蠢欲動？我個人對於海外投資比較不建議，畢竟比較不熟悉。我曾經當過交換學者，住在日本狄斯耐樂園旁邊，東京附近。我最近慢慢越來越哈日，我覺得日本是一個很乾淨、很守秩序的地方，而且貧富差距很均質，到鄉下去農夫學問也滿好的。日本因為失落的三十年，房屋價格比較低，只是說你不常去，從這個角度講就是純粹投資，從經驗中看起來不比台灣的房地產差，反過來問，在台灣 200 多萬投資不了房地產，而且找不到什麼好的產品，其實日本哪個地方沒有捷運站，只有好壞而已。如果要一圓房地產的夢，可以試試看，你在台灣有房地產嗎？

文驤：爸媽有。

老師：從這個個案來看，這個投資夢對學生來講不算遙遠，就算兩個人集資去投資也是可以的。如果有看我的房地產七堂課，我們就是一群好朋友集資去投資，當然我們是非常好的朋友，買房子賺的錢都當我們的旅遊基金，意

思在說這是一種操兵演練，把自己的知識用在實務上，但也要非常小心。文驤這個是非常好的例子，其實不一定要到怎麼樣才能進行房地產的投資，只是我個人覺得投資海外風險比較多，也可以投資大陸、香港、越南，都有很多投資的點，只是風險或報酬等個人考量的點不同。剛剛那個個案有管理嗎？

文驤：有，他的管理費不低的。

老師：基本上還是要做功課，找到一個好的仲介人員，基本上他不會騙你，不會把爛貨丟給你，萬一出了問題你也沒辦法，就像剛剛講的，原本帶租約但換人了，就有問題了，坦白講到目前為止你都還滿幸運的，如果房屋需要漏水你要不要維修？各種可能的點你都要想想看怎麼應對，你有沒有考慮要怎麼處理掉？

文驤：我打算放到我退休，讓自己多一筆退休金。

老師：什麼意思？

文驤：放著的話每個月都會大概五萬塊台幣的收入，日本房地產好處是他有土地持份，不管怎麼樣都會有價值。

老師：房屋越來越老就會越來越有問題，所以到一個好的點就可以賣掉，有一個好的仲介是很重要的，如果他有一個好的物件，你就可以賣掉換一個，房屋老了會越來越有問題，你不可能永遠不處理，當然這是一種想法。子彤有沒有想法？

子彤：我覺得學長這個投資標的是很棒的，就算後期租金有掉下來，4%報酬率也算是很高的報酬了，就報酬來看的話這個報酬是好的。就負面的想法來看的話，訊息也沒有太多，整體來看是很漂亮的案子。

老師：那昱辰呢？

昱辰：我覺得學長這個個案因為有一個特殊的門路，一般來說如果沒有這個管道進入的話，投資海外不動產會比較難以掌控，我可能目前還不會考慮，但以學長目前的經營狀況來看，是很好的投資個案。

老師：對，那個算是特殊的，那子媛呢？

子媛：我比較好奇的是多久會還本？

文驤：我當初幾乎是借錢去買的，我當初設定的模型，跟我現在剛好一樣，我設定是20年攤還，加上房屋的風險，包括可能中間要修繕、空置等。

老師：元宜呢？

元宜：你退休後有考慮要去住嗎？

文驤：大概不會，日本飯店真的不貴，去日本去住飯店就好了，還有 Airbnb。

老師：你會不會考慮移民日本？

文驤：不會啊，我是台灣人，但我投資之前有跟朋友一起去看房子，整整看了七八天的房子，都還不錯。

老師：所以其實日本還不錯？

文驤：因為風險比較低，雖然沒有套利的空間但也不會有太大的風險。

老師：當然這個案例比較特別，因為找的是私人仲介，那這跟信義這種有什麼差別？

文驤：這個仲介他是自己去買，買了之後他又自己開了一個房屋仲介，他買房子是付錢給日本的仲介，大約是 3-4%。我想講的是，真的要投資自己懂的東西，而且投資前要做功課。

老師：以這個個案來講，現在沒有失敗，我們預祝他繼續成功，如果沒有其他問題那就下課了。