

日本房地產投資

&

公民入籍





# 日本房地產投資分析

沉寂了一段時間久未大漲的日本房地產市場，從三四年前開始再度吸引全球投資者的目光。

根據日本NHK電視臺報導，2014年外國人投資日本房地產成交額達到9817億日元（約合642.8億人民幣），占日本國內房產市場的2成之多。

**東京市中心的高檔物業紛紛被外國買家搶購：**

中國複星集團在東京的新興商務中心品川車站附近投資700億日元（約合5.9億美元），購買了一座25層的綜合性辦公樓；

美國、法國和德國的投資基金分別在東京品川、新宿和中野等地購買辦公樓和其他綜合性商業設施。

**海外買家中，來自中國的富裕階層尤其引人注目。**據日本不動產研究所統計，在過去一年中，至少有360億日元（約合3億美元）的中國私人資本挺進日本房地產市場，客戶主要來自中國大陸、香港、臺灣。

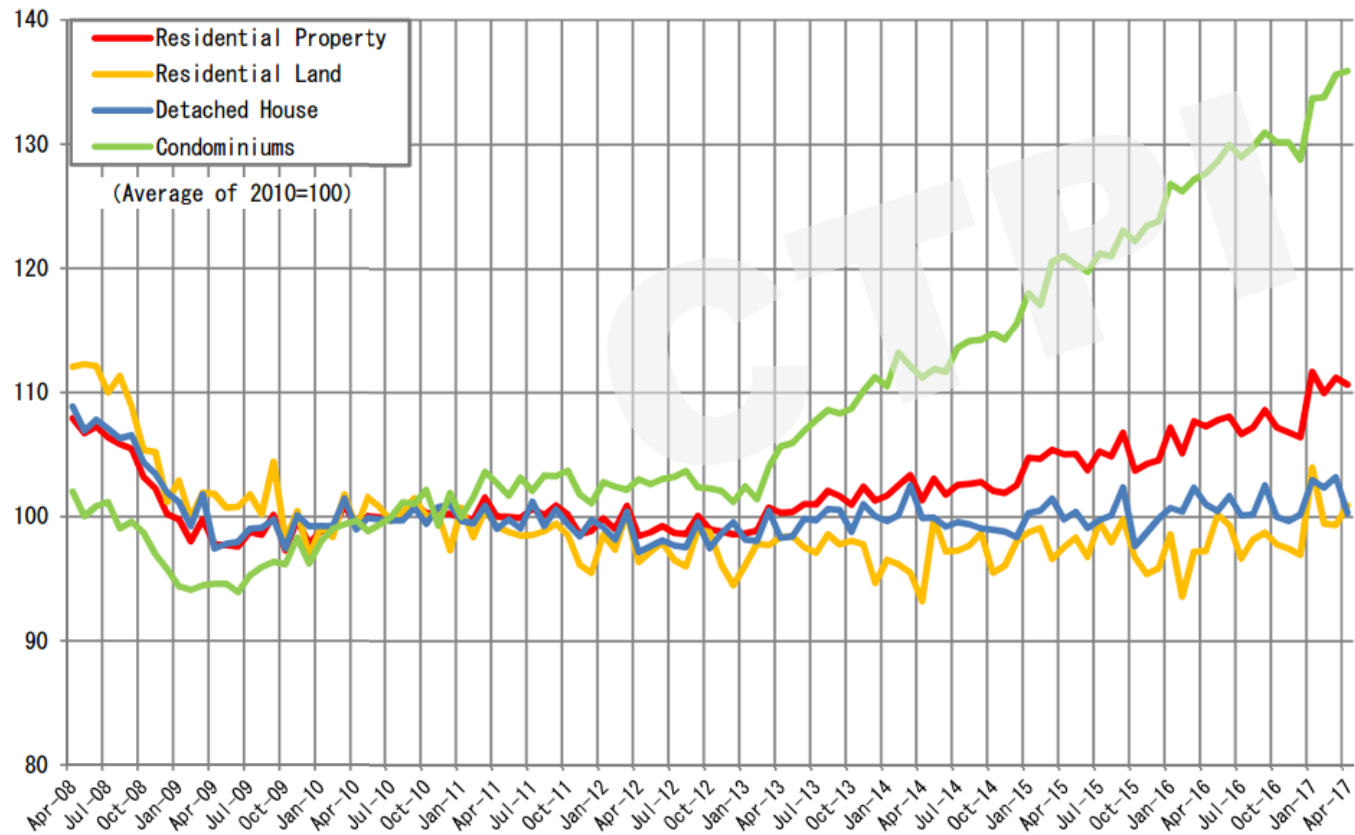
與上述果斷的投資者不同，猶豫的投資者認為日本經濟“失去了二十年”、人口“老齡化”、“少子化”等問題對房產市場來說均不是利好，那麼，難道黑石、複星這些巨頭都瘋了嗎？赴日的財團和個人投資者似乎並不在意日本人口老齡化和經濟增長乏力。

**是哪些因素驅使他們投資日本房地產？**

# 日本房地產投資分析

## — 核心城市的地價、房價近年來回暖

【Japan Residential Property Price Index (Nationwide)】 日本住宅物業價格指數 (全國)



請看左圖：

截止到2017年4月，日本全國公寓價格指數135.9，同比增長達6.4%，自2013年3月起連續49個月上漲。

左圖綠線代表公寓，紅線是所有類型住宅平均漲幅，藍色代表獨棟別墅，黃色代表住宅地價。別墅近年來幾乎沒有漲幅，這是日本老齡化和年輕人向城市聚集的現實反映。在公寓的帶動下，日本住宅平均價格在過去四年呈漲勢。

|                   | Residential Property |   | Residential Land |   | Detached House |   | Condominiums |   |
|-------------------|----------------------|---|------------------|---|----------------|---|--------------|---|
|                   | price index          | change compared to year-earlier month (%) | price index      | change compared to year-earlier month (%) | price index    | change compared to year-earlier month (%) | price index  | change compared to year-earlier month (%) |
| Nationwide(Japan) | 110.6                | 3.1                                       | 100.9            | 3.8                                       | 100.3          | ▲ 0.7                                     | 135.9        | 6.4                                       |

▲日本全國範圍2008-2017年住宅價格指數 (來源：日本國土交通省)

# 日本房地產投資分析

## 二 日本不動產的高租金回報率

我們可從“租售比”這一指標來對房屋泡沫程度進行比較。

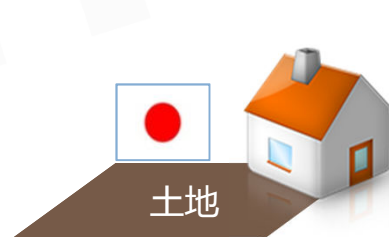
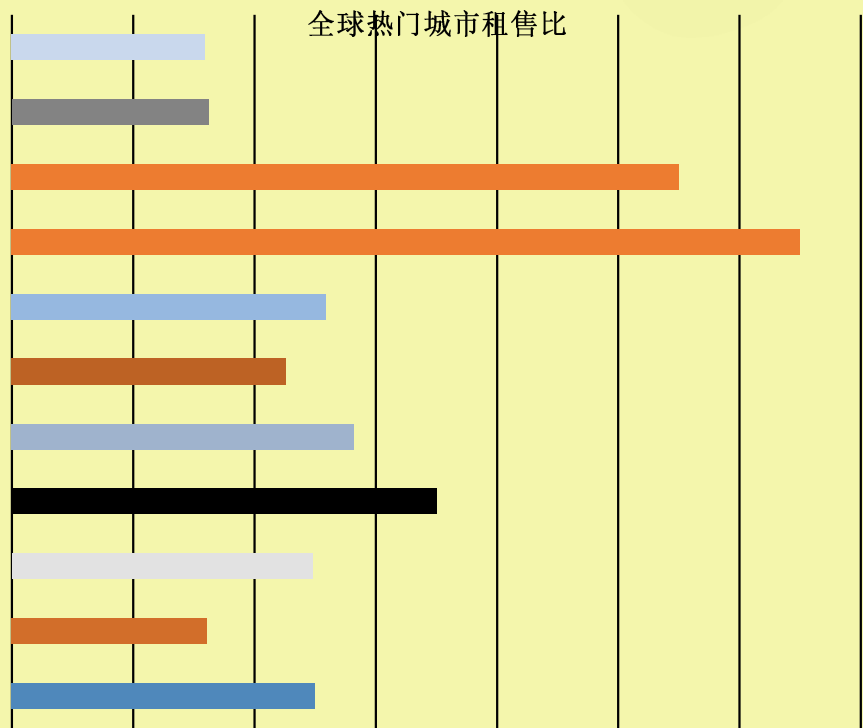
**租售比=年租金/房價**，比值越大，收回房產購買價的期限越短，該房產越值得投資。

按國際通用標準來說，3.3%~5%是房價健康的區間。如果比值低於3.3%，說明房產泡沫顯現。若租售比值高於5%，則說明房產具有投資價值。

我們可以看到東京、大阪的租售比都很高，分別達到5.5%、6.5%以上。按照國際標準，東京大阪的租售比在健康區間之上，而7%的回報率在大阪也並不罕見，可謂極具投資價值。

與東京、大阪同級別的世界大都市，除了倫敦勉強擠進租售比健康區間，其它城市資料反應當地房產均呈現出嚴重的泡沫化。一目了然，日本房產租金回報率高成為投資亮點。

全球熱門城市租售比



土地

大阪公寓（含地）

單位：RMB

50 萬價格

33 m<sup>2</sup> 面積

1.6 萬/m<sup>2</sup>均價

3.5 萬 年租金

7% 回報率



土地

大阪整棟公寓（含地）

570 萬價格

450 m<sup>2</sup> 面積

1.26 萬/m<sup>2</sup>均價

54 萬 年租金

9.5% 回報率



香港公寓

750 萬價格

40 m<sup>2</sup> 面積

18.75萬/m<sup>2</sup>均價

15萬 年租金

2% 回報率

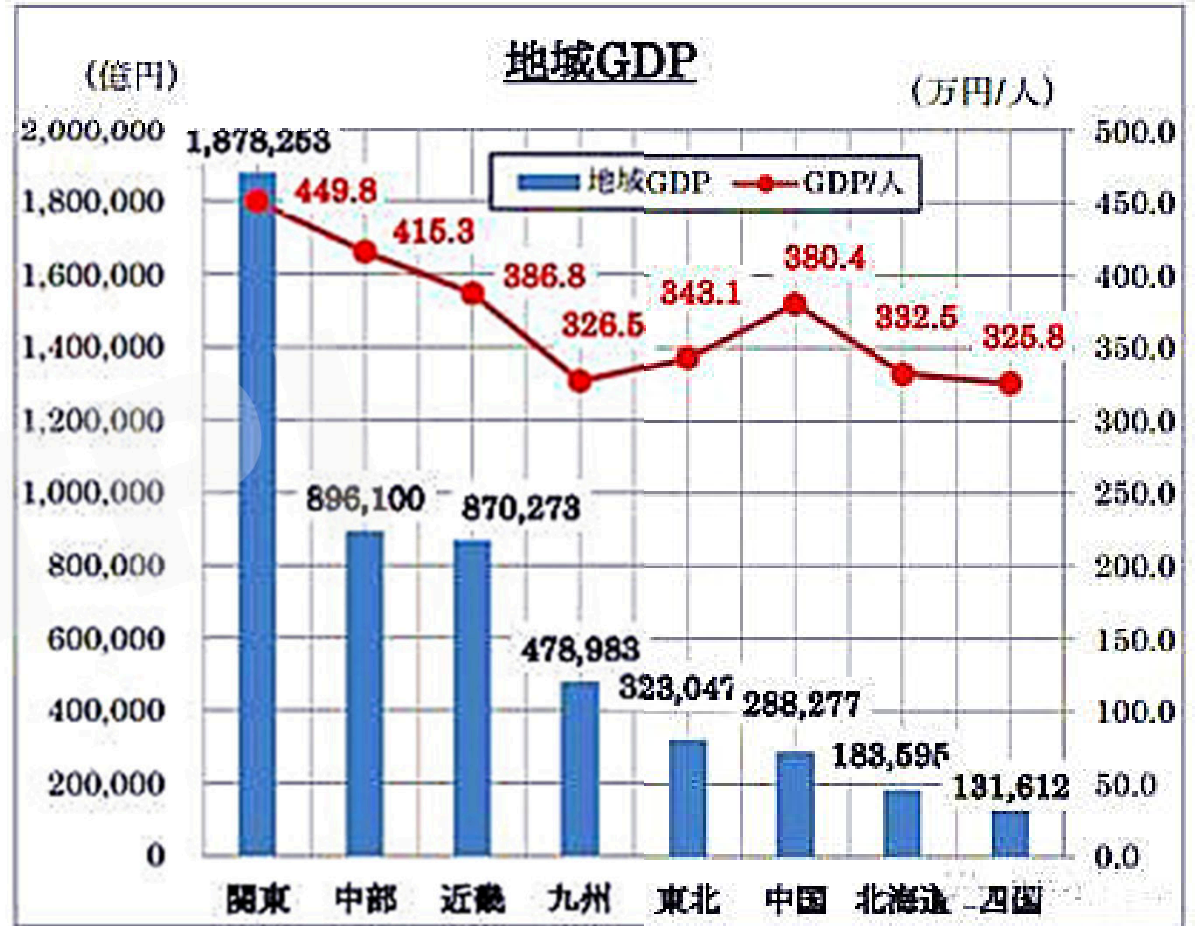
# 日本房地產投資分析

## 三 投資者偏愛人口密度高的區域

在老齡化的日本，有些地區的人口卻是淨增長的，而這些地區也成為投資者們的首選地。人口淨增長對經濟、房屋租賃市場是利好因素。

日本人口主要集中在關東地區（東京周邊），占33%，即4300多萬人。其它人口集中的地方還有近畿地方（大阪、京都城市群）2250萬人，中部地方（名古屋市，長野、靜岡、新瀉、山梨等）2150萬人。

日本人口集中地區是人均GDP高的地區，這些地區並未過多受到日本人口減少、經濟停滯的負面影響，因此受到海外投資者青睞。



▲日本各地区GDP总额和人均GDP（来源：大日本水产会）

# 日本房地產投資分析

## 四 來自2020年東京奧運會的助攻

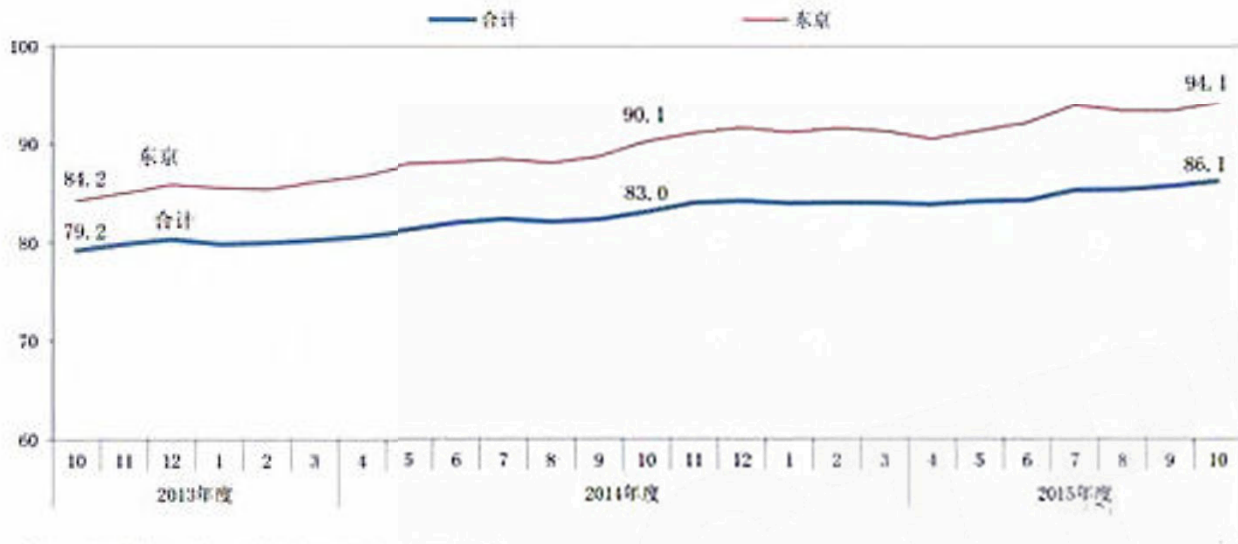


VS



# 日本房地產投資分析

(2000年1月=100)



※合計：首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）の平均

▲東京都和首都圈房價指數過去幾年走勢圖

(2010年平均=100)



▲日本三大城市群過去幾年房價走勢

## 1996年亞特蘭大奧運會

奧運會舉辦前五年，房價共增長19%；從1993年到1995年，亞特蘭大的房屋銷售全美最佳

## 2000年悉尼奧運會

從1993年到2000年，每年房價遞增幅度均超過10%，隨後七八年時間城市房價翻一倍。

## 2004年雅典奧運會

從1995年到2002年，房價漲幅超過65%

## 2016年里約熱內盧奧運會

在世界盃和奧運會的雙重影響下，從2008年到2013年，里約房價上漲了225%

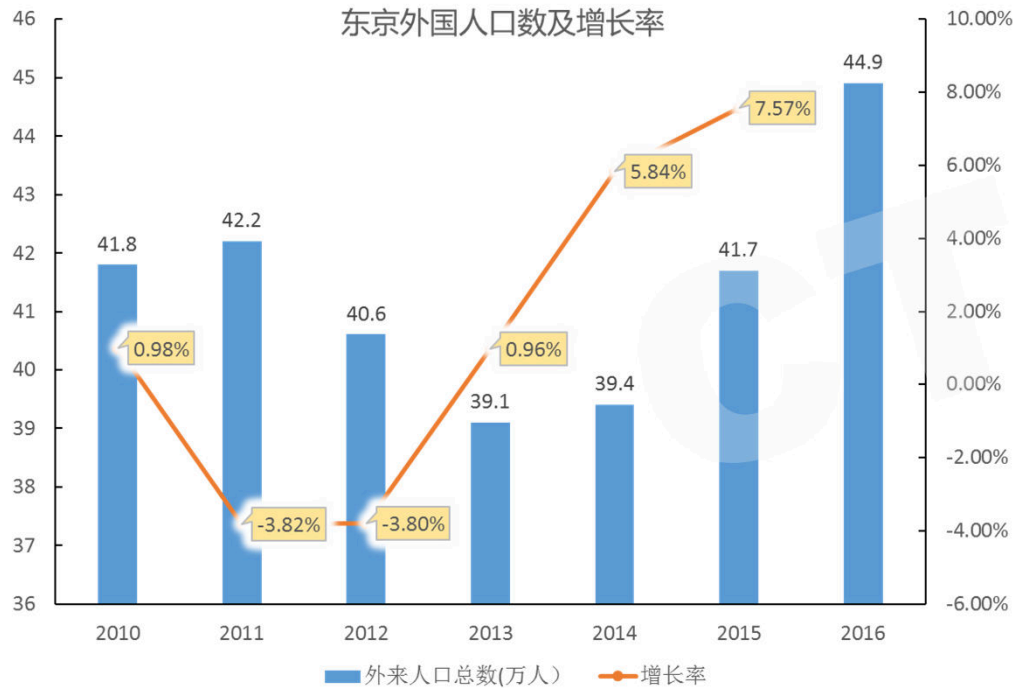
歷史一次次驗證了，歷屆奧運會舉辦城市和舉辦國的房價均有很大程度的漲幅。

就近幾年看，東京無疑會續寫此規律。自2013年東京申奧成功至今，日本樓市持續上漲。東京市中心的一些區，價格漲幅可觀，尤其是中央區、千代田區、港區、新宿區。大阪市區漲幅也很大，大阪北區、中央區、浪速區、西區都有較高漲幅。另外，名古屋、福岡、橫濱等城市也均有不同程度上漲。

到2020年，東京和日本主要大城市不動產行情非常樂觀，奧運會帶來的利好不容小覷。

# 日本房地產投資分析

## 五 外國助力：外國遊客、外國在留者、外國投資驟增



▲ 2011年-2016年赴日旅遊消費額與訪日外國遊客人數變化

日本觀光廳2016年31日發佈估算資料，截至10月30日，2016年訪問日本的外國遊客數**突破2000萬人次**。

隨著外國遊客增多，日本酒店業不堪重負，促使日本政府逐步解禁民宿行業。遊客和政策的雙重利好無疑會給日本短租、民宿市場帶來相當程度的推動作用。日本近三年來外國人增長率保持在1%-2%之間。

此外，日本的穩定性也為外國投資者所看重。



# 日本房地產投資分析

## 六 其它经济刺激点

大阪将打造东方拉斯维加斯

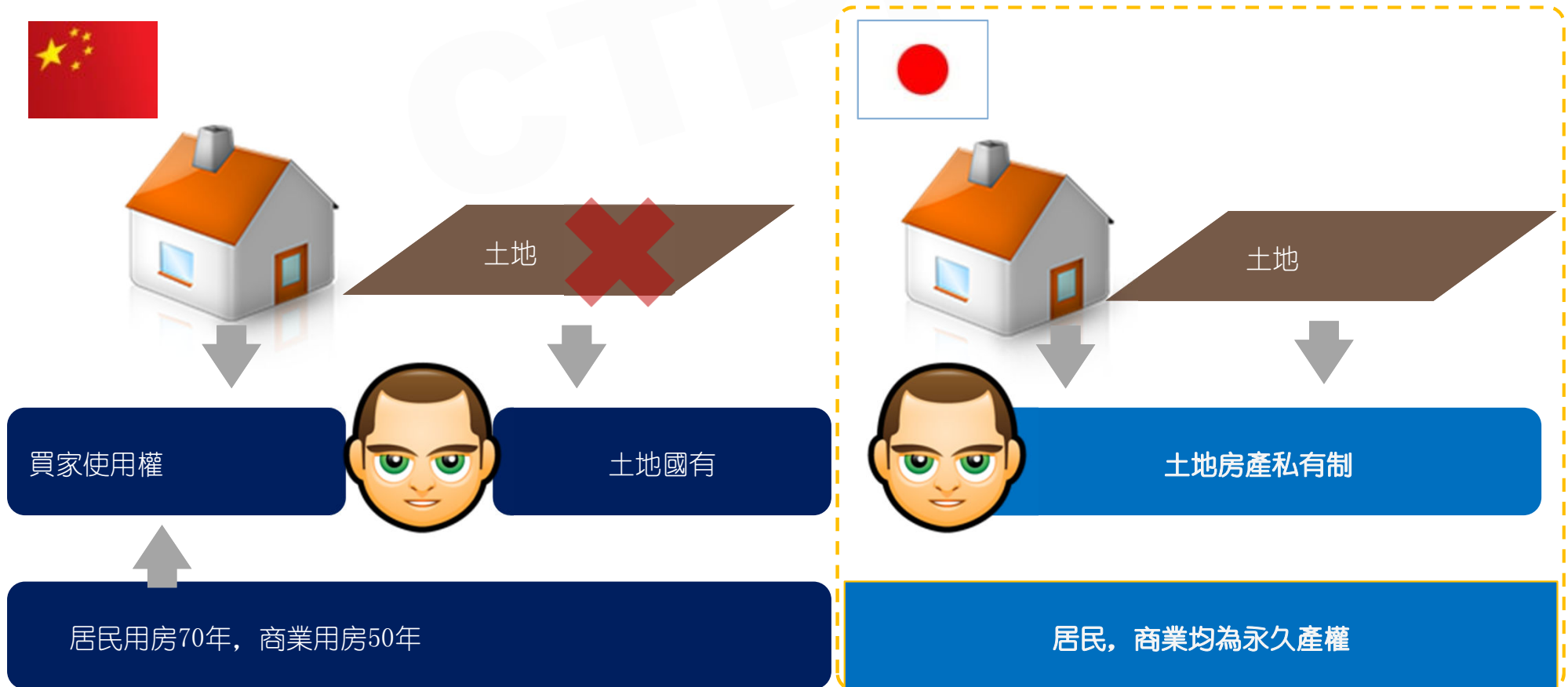


大阪2025年世博会



# 日本房地產投資分析

## 七 日本土地私有制



- ➔ 日本國憲法第29條明確表明土地私有權神聖不可侵犯，在日本購買的土地和房產都是永久所有權。
- ➔ 中國土地皆為公有私人不得購買擁有，購買的居民用房產70年使用權，商業地產50年使用權。
- ➔ 日本每年需要繳納所在地政府根據國土交通部公佈的公示地價所計算出來的「固定資產稅&都市計畫稅」約評估價格的1.7%
- ➔ 中國每年需要繳納房產稅，70年到期後可能再需要支付土地出讓金。

# 日本不動產投資總結

01 不問國籍，任何法人或自然人都可購買日本不動產

04 日本土地和房產具有永久所有權

02 投資回報率可達5%-30%

05 租賃市場成熟，租金收入穩定  
良好的增值空間，保值的穩定性

03 日本房產品質好，維護佳，價格低

06 設立公司，通過房產投資獲得經營管理簽證，可入籍或永居日本



# OSAKA UMEDA

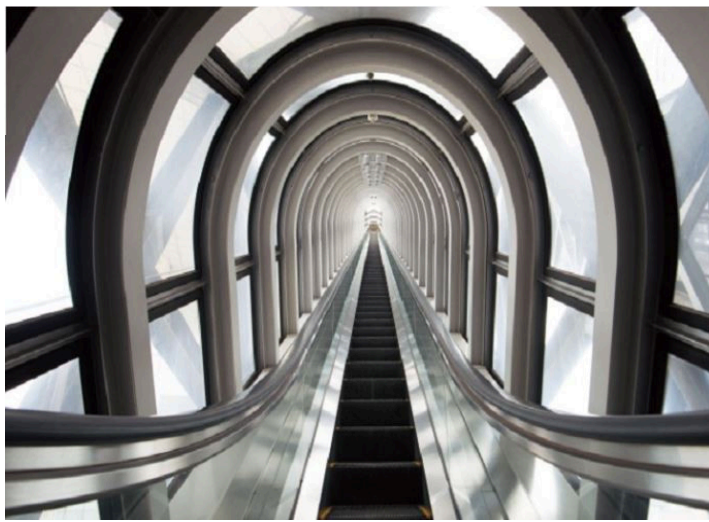
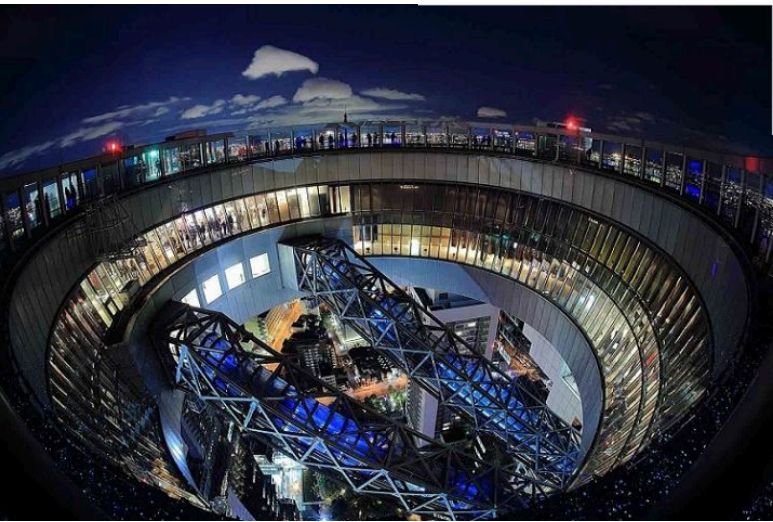
## 大阪梅田的地理位置

“梅田”可以说是大阪的面孔。大阪北区是被淀川，大川，土佐川和三条河流包围的商城。作为一个商业城市，梅田既有表达性又充满情趣氛围。近年来，随着大阪站周边的再开发，新地标，购物区，美食景点等相继诞生



## 空中庭园展望台

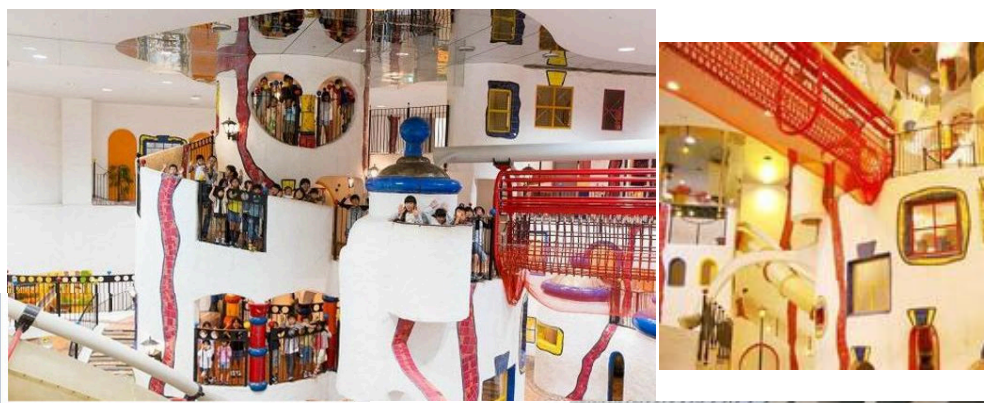
位于JR大阪站西北部的“新梅田城”，是由大阪威斯汀酒店、“梅田天空大厦”（最上层是“空中庭园眺望台”）、“中自然之森”、日本原始风景“花野·新里山”等构成的区域。由两栋超高层大厦连接而成的“梅田天空大厦”，是一座复合型的设施。地下一层修建了再现昭和初期街市风景的古风饮食街“泷见小路”，此外还设有办公区、活动厅、电影院等。最上层连接部的“空中庭院眺望台”是完全开放型的屋顶眺望台，被173米高空中的风吹拂着，360度尽览大阪街景，风景绝佳。与近未来的大厦形成鲜明对比，是可以在森林、田地中接触自然，忘记城市喧嚣的“城市绿洲”式休息场所，很受欢迎。





## 大阪造币博物馆

在淀川河畔有一条幽静的小路，道旁积满了樱花树，每年樱花开放时节都吸引来自各地的游客，然而不太为人所知的是，在这条日本人称为“桜の通り抜け”的旁边，坐落着一座精致的博物馆，这就是大阪造币博物馆。馆内展览着日本的货币和从世界各国收集的硬币、勋章等4500件，造币博物馆大楼是大约100年前的西洋式建筑，给人一种庄重厚实的感觉。



## 大坂儿童乐园



扇町站附近的大坂儿童乐园(キッズプラザ大阪)是日本第一座以儿童教育为主题的大规模博物馆，建成于1997年7月。基本理念是“让孩子们通过愉快的游玩和各种体验学习，培养创造性、可能性，发展个性”。无论什么时候，都为孩子们准备了有趣的设施、新的发现。开馆以来，每年迎接40万人以上来自世界各地的客人。



## 大阪大前综合体



Grand Front Osaka位于大阪站北口附近,原身为车站北方废除的铁道中心,现在它们肩负起各类型的日常生活及观光、商务需求的复合式商业中心。整个项目从南至北,主要由“梅北广场”、景观大道、创造之路、南馆、北馆及其屋顶庭院, A、B、C三座塔楼和Grand Front Osaka Owner's Tower(拥有者之家)几部分构成。集体验式商业、黑标店、主题形象店、跨界、产研展商结合、创客、创业咖啡厅为一体……光从业态上,称其为下一代的综合体也绝不为过。

# 大阪站



大阪站（日语：大阪駅）是一座位于日本大阪府大阪市北区，由西日本旅客铁道（JR西日本）所经营管理的铁路车站，也是日本关西地区最大都会大阪的代表车站。

作为大阪市的代表站，它将成为JR西部乘客最多的站点。虽然梅田有一个大型的地下购物中心，但地下的地区却很有限。EAST COURT mido，设超豪华的超市，咖啡厅的美味等。而中央口的“CENTRAL COUNT”就设有便利店，纪念品商店，餐厅等等。车站是连接大型地下街，当中包括大丸梅田店、crost等商店，也可由地下街前往地下铁车站。



以约1900席的收容人数为傲的大剧场。这是一个具有最新锐的舞台装置，从大型音乐剧到古典音乐演唱会、戏剧等各种各样的演出的剧场。

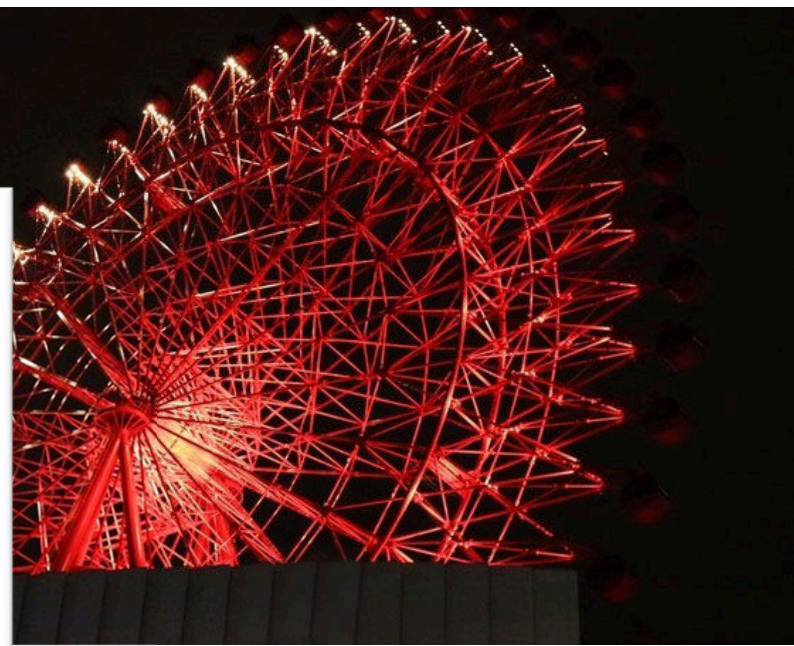


# 梅田艺术剧场



## HEL FIVE 摩天轮

Hep Five是一个综合购物区，以面向年轻人的服饰专卖店为主。大厦顶部矗立着的红色大摩天轮是北部梅田地区的标志。乘坐处在7楼，吊舱越过顶楼，上升至离地面106米的高度，可眺望大阪的市中心部。另外，在馆内6层楼高的挑高式天花板上，有“石井龙也”所设计，全长20米的红鲸悠游其间。



## DOJIMA RIVER FORUM

DOJIMA RIVER FORUM是传统大阪的心脏和灵魂。它位于中之岛繁荣地带的堂岛河畔。Dojima River Forum包含一个超现代化的多功能会议厅，总建筑面积830平方米。FORUM 时尚现代的极简主义设计，主厅装饰为黑色，室内入口区域采用清晰的白色设计。大厅配备了最新的设施，可用于从时装表演，音乐会和研讨会等大型活动公司活动和会议。

有資格更新投資經營簽證的項目-

# JA UMEDA



## JA Umeda梅田酒店

酒店位於大阪「中津」站3分鐘，一站即到梅田，梅田是大阪的中心樞紐，有集JR線、地下鐵、阪神線及阪急線於一身的大阪站，四通八達，因此，很多大型的百貨公司和購物商場都沿著梅田站興建，附近有多個大型商場，如阪急百貨、大丸百貨、阪急三番街、LUCUA、Grand Front Osaka和EST等，是大阪西日本具代表性的中心商業區、以及高層建築集中主要購物區，投資價值非凡。



酒店外景效果圖



## 重點推介：

1. 2019年最新樓
2. 首期最低27萬起；
3. 免仲介費，極低買樓開支；
4. 每年穩收保證回報7% 租金；
5. 每年10天，JA酒店系列免費住宿；
6. 免去「修膳積立金」、「管理費」「維修費」等開支；
7. 連鎖酒店JA Management 專業管理；
8. 永久獨立業權特色單位公開發售；
9. 日本著名房產品牌·搶佔大阪最具潛力地段！



# JA UMEDA 便利交通



JA UMEDA梅田地理位置优越，距离最近车站附近的中津车站2分钟步行路程！



| 乗換案内 |                         | 徒歩    |                 |
|------|-------------------------|-------|-----------------|
| 梅田駅  | 13分<br>御堂筋線             | 動物園前駅 | 梅田駅 3分<br>230M  |
| 梅田駅  | 12分<br>西九條駅<br>JR 大阪環状線 | 環球城駅  | 梅田駅 3分<br>210M  |
| 梅田駅  | 16分<br>御堂筋線             | 天王寺駅  | 梅田駅 4分<br>280M  |
| 梅田駅  | 7分<br>御堂筋線              | 心齋橋駅  | 梅田駅 4分<br>280M  |
| 梅田駅  | 8分<br>御堂筋線              | 難波駅   | 梅田駅 5分<br>400M  |
| 梅田駅  | 6分<br>御堂筋線              | 新大阪駅  | 日本橋駅 3分<br>230M |
| 梅田駅  | 8分<br>御堂筋線              | 難波駅   | 34分<br>南海特急快速   |
| 梅田駅  | 34分<br>南海特急快速           | 關西空港駅 | 心齋橋駅 3分<br>120M |
|      |                         |       | 大丸梅田            |
|      |                         |       | 大阪新阪急ホテル        |
|      |                         |       | 阪急三番街           |
|      |                         |       | HEP FIVE        |
|      |                         |       | グランフロント         |
|      |                         |       | 黒門市場            |
|      |                         |       | 大丸心齋橋店          |



DAIMARU SHINSAIBASHI 大丸心齋橋店



DOTONBORI 道頓堀

TMOBORI RIVER CRUISE とんぼりリパークルーズ

# HOT SPOT @ OSAKA UMEDA }



NAMBA YASAKA SHRINE 難波八阪神社



TEMPOZAN GIANT FERRIS WHEEL 天保山大観覧車



OSAKA TENNOJI ZOO 天王寺動物園



TSUTENKAKU 通天閣



KUROMON MARKET 黒門市場

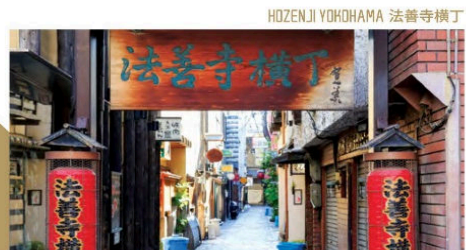


OSAKA STATION 大阪駅



UNIVERSAL STUDIOS JAPAN ユニバーサル・スタジオ・ジャパン

OSAKA AQUARIUM KAIYUKAN 海遊館



HOZENJI YOHDHAMA 法善寺横丁



TSUTENKAKU 宗右衛門町

# 項目建設和運營時間表

|          |  |
|----------|--|
| 2018年10月 | 建筑图纸调整<br>(大阪府大阪市营公卫中心和酒店事业适应调整)   |
| 2018年12月 | 开始土地改良工作<br>建筑结构计算<br>向大阪市提交建筑确认申请   |
| 2019年2月  | 改善该地区的供水和排水工程  |
| 2019年4月  | 大阪市建设许可证，完成建筑确认  |
| 2019年6月  | 基础工作，框架建设  |
| 2019年8月  | 建筑物上层建筑（主体部分完工）  |
| 2019年9月  | 设置食品卫生官员   |
| 2019年12月 | 完工<br>消防检查<br>(消防部门检查)<br>每个房间分类的登记<br>食品服务许可权<br>(检查厨房设备后的食品卫生官员和执照的注册)<br>酒店管理设施准备<br>(客房家具等的安装，安全照相机等的操作设备的安装)<br>旅馆许可证（酒店业）<br>(接受保健中心，食品服务执照后接受申请)<br>JA UMEDA开业前 |

\*\*這個時間表是根據當前情況創建的參考時間表。未來可能會根據氣候，建設情況等有所變動。



JA MY HOME  
酒店業許可的建築物

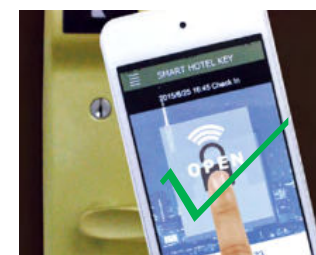


JA引進了酒店同行業備受關注的“智能鎖”，目標是提高酒店行業的效率和便利性！利用智慧手機的鑰匙系統，拿起智慧手機（應用程式）即可解鎖。

除了作為酒店鑰匙使用之外，“智慧鎖”還有其他功能，不僅能開門解鎖，還能預約客房、獲取館內指南資訊、呼叫各種服務（前臺、計程車）等為住宿者提供服務，所以可以提高前臺業務的效率，還能期待削減接待成本。



過時房卡，功能單一



智慧鎖，功能齊全，提高效率，節約成本



- CAFE
- 24 HOURS SERVICE
- FREE WIFI
- CLEANSING SERVICE
- LAUNDRY

\*刊登的完成方案圖在設計圖的基礎上描繪而成，故建築物的形狀、色調、栽種等有可能根據政府機關的指導、施工上的具體情況等發生變更。

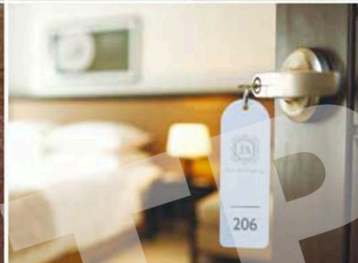
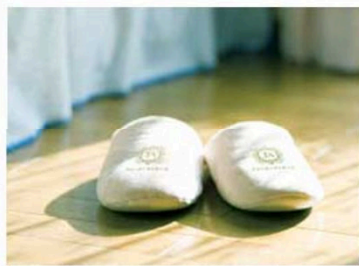


全自動馬桶



「廁所的馬桶蓋自動開合」使用時非常方便！

| 清潔              |             | 節能       |          | 舒適   |         |
|-----------------|-------------|----------|----------|------|---------|
| Ag+抗菌馬桶座 (馬桶表面) | 主體、馬桶蓋 裝卸功能 | 瞬間燒熱水 淋浴 | 8小時 關計時器 | 自動除臭 | 移動清洗    |
| 抗菌馬桶座 (馬桶座表面)   | 不銹鋼噴嘴       | 節水功能     | 日程學習功能   | 強效除臭 | 淨身盆清洗   |
|                 |             |          |          | 臀部清洗 | 調整清洗位置  |
|                 |             |          |          | 座圈加熱 | 馬桶蓋自動開合 |



|           |   |
|-----------|---|
| 整個房間配備的物品 | 客房設備<br>免費的網線 (Wi-Fi覆蓋)、治癒身心的空氣淋浴、帶淋浴的廁所  |
|           | 配備用品<br>JA公司嚴格挑選的床、JA公司嚴格挑選的低反彈枕頭、地面/BS數位高清液晶電視、冰箱 (裡面是空的)、褲子整燙機、手機充電器、衣物除臭清新噴霧劑、燒水壺  |
|           | 舒適環境<br>洗髮水、護髮素、沐浴露、洗面乳、離子吹風機、牙具套裝、剃刀、毛刷、頭巾、棉簽、浴巾、洗臉巾、毛巾、襯衫風格的睡衣、可洗脫鞋、茶包套裝            |
| 前臺準備的用品   | 固體肥皂、淋浴帽  |
| 借用物品      | 筆記型電腦 (收費)、DVD播放機 (需要預約)、嬰兒床 (需要預約)、檯燈、加濕器、熨斗、暖風加熱器、電扇、體重計、冰枕<br>*借用物品的數量有限 (建議提前預約)。 |
| 操作服務      | 清洗 (乾洗)、叫醒服務、快遞   |
| 館內設備      | 自動販賣機 (飲料)、制冰機、微波爐  |
| 網路環境      | 所有的房間都配備有線局域網、無線局域網。連接智慧手機或平板電腦、筆記型電腦即可享受免費聯網服務。                                      |



## 房產購買流程

| 階段  | 事項      |
|-----|---------|
| 第一步 | 房地產資訊查詢 |
| 第二步 | 購買申請    |
| 第三步 | 付款條款    |
| 第四步 | 稅和費用    |
| 最後  | 完成交易    |

定金：港幣\$20,000

文件：身份證/護照影本

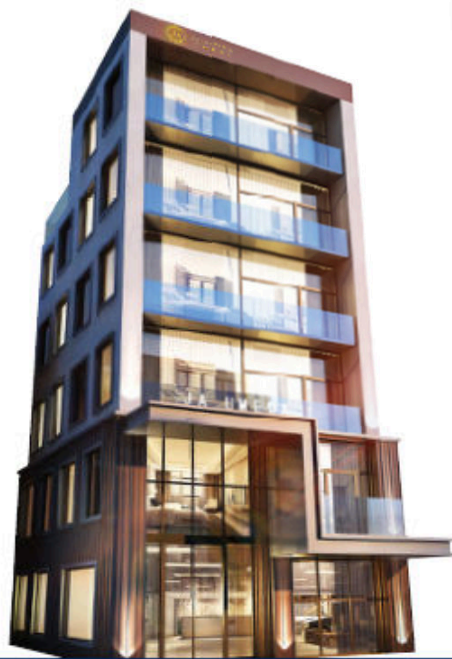
付款25%：簽署合同（預定後5個工作日內）

付款50%：2019年11月

付款25%：酒店建成時（預計2019年第四季度）



Welcome to



J A U M E D A

### 酒店管理服務計畫

#### 方案A

收益率為每年7%  
 購買酒店傢俱和電器（50萬日元）  
 無需支付管理費用  
 無需支付維護和維修費用

#### 方案B

淨收入分成80%：20%  
 酒店傢俱和電器由管理公司提供  
 必須支付管理費600日元/平米/月  
 必須支付維護和修理費用，  
 每月400日元/平方米

\*\*酒店管理協定首次至少簽署3年。在下次續約時，我們歡迎客戶來選擇方案A或方案B。  
 \*\*我們也允許客戶在一開始只是為了自己居住，但是客戶需要每個月交管理費，維修費。

## TAXATION AND FEE

|  |                        |              |
|--|------------------------|--------------|
| 購買費用（購買費用・註冊費用・傭金等）（僅限首次使用）  |                        |              |
| 註冊稅（律師費用）  | 1%（售價）                 |              |
| 傭金   | 0%（通常3%和8%，包括在房產的售價中）  |              |
| 消費稅  |                        |              |
| 購置稅（購置稅率）（僅限首次）  |                        |              |
| 購置稅  | 3%（評估值）                |              |
| 買方印花稅  | 2000日元（約138港幣/116元人民幣） |              |
| <p>** 評估價值由日本政府決定<br/>           例如，在東京和大阪，評估價值通常是房價的三分之一</p> <p>** 購買交易成本一般為售價的2%</p> |                        |              |
| 年稅率（每年稅率）  |                        |              |
| 固定資產稅（年度）  | 評估值的1.4%               |              |
| 城市規劃稅  | 評估值的0.3%               |              |
| ** 年度稅額一般為售價的0.5%  |                        |              |
| 印花稅（轉售所得稅稅率）   |                        |              |
| 資本得利稅  | 購買5年內                  | （利潤-支出）x 30% |
| 資本得利稅  | 購買5年後                  | （利潤-支出）x 15% |
| ** 支出：交通、住宿、代理費、法律處理、購置稅和管理費在交易過程中都可以包括在內作為支出  |                        |              |

## 酒店房間銷售一覽表

| Project                | Unit | Aspect | Size                | Unit Price(JPY) | Unit Price(HKD) | Unit Price(RMB) |
|------------------------|------|--------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Umeda                  | 101  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 15,628,631  | HKD 1,104,630   | CNY 805,848     |
| Umeda                  | 102  | 南西・北西  | 16.04m <sup>2</sup> | JPY 15,781,564  | HKD 1,122,800   | CNY 920,696     |
| Umeda                  | 201  | 南西・南東  | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 16,870,251  | HKD 1,200,750   | CNY 984,615     |
| Umeda                  | 202  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 16,646,648  | HKD 1,184,740   | CNY 971,487     |
| Umeda                  | 203  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 16,646,648  | HKD 1,184,740   | CNY 971,487     |
| Umeda                  | 205  | 南西・北西  | 16.04m <sup>2</sup> | JPY 16,901,676  | HKD 1,203,000   | CNY 986,460     |
| Umeda                  | 206  | 北東     | 16.65m <sup>2</sup> | JPY 17,308,101  | HKD 1,232,100   | CNY 1,010,322   |
| Umeda                  | 301  | 南西・南東  | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 18,435,475  | HKD 1,312,820   | CNY 1,076,512   |
| Umeda                  | 302  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 17,988,268  | HKD 1,280,800   | CNY 1,050,256   |
| Umeda                  | 303  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 17,988,268  | HKD 1,280,800   | CNY 1,050,256   |
| Umeda                  | 305  | 南西・北西  | 16.04m <sup>2</sup> | JPY 18,469,832  | HKD 1,315,280   | CNY 1,078,530   |
| Umeda                  | 306  | 北東     | 16.65m <sup>2</sup> | JPY 18,703,352  | HKD 1,332,000   | CNY 1,092,240   |
| Umeda                  | 501  | 南西・南東  | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 19,329,888  | HKD 1,376,860   | CNY 1,129,025   |
| Umeda                  | 502  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 18,882,682  | HKD 1,344,840   | CNY 1,102,769   |
| Umeda                  | 503  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 18,882,682  | HKD 1,344,840   | CNY 1,102,769   |
| Umeda                  | 505  | 南西・北西  | 16.04m <sup>2</sup> | JPY 19,365,922  | HKD 1,379,440   | CNY 1,131,141   |
| Umeda                  | 506  | 北東     | 16.65m <sup>2</sup> | JPY 19,633,520  | HKD 1,398,600   | CNY 1,146,852   |
| Umeda                  | 601  | 南西・南東  | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 19,553,492  | HKD 1,392,870   | CNY 1,142,193   |
| Umeda                  | 602  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 19,106,285  | HKD 1,380,850   | CNY 1,115,897   |
| Umeda                  | 603  | 南西     | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 19,106,285  | HKD 1,380,850   | CNY 1,115,897   |
| Umeda                  | 605  | 南西・北西  | 16.04m <sup>2</sup> | JPY 19,589,944  | HKD 1,395,480   | CNY 1,144,294   |
| Umeda                  | 606  | 北東     | 16.65m <sup>2</sup> | JPY 19,866,061  | HKD 1,415,250   | CNY 1,160,505   |
| Umeda                  | 701  | 南西・南東  | 16.01m <sup>2</sup> | JPY 19,777,095  | HKD 1,408,880   | CNY 1,155,282   |
| Umeda                  | 702  | 南西・北西  | 20.01m <sup>2</sup> | JPY 30,841,620  | HKD 2,201,100   | CNY 1,804,902   |
| Umeda                  | 703  | 北東     | 16.65m <sup>2</sup> | JPY 19,633,520  | HKD 1,398,600   | CNY 1,146,852   |
| <b>JA UMEDA (JA梅田)</b> |      |        |                     |                 |                 |                 |

\*表格中紅色背景代表已出售

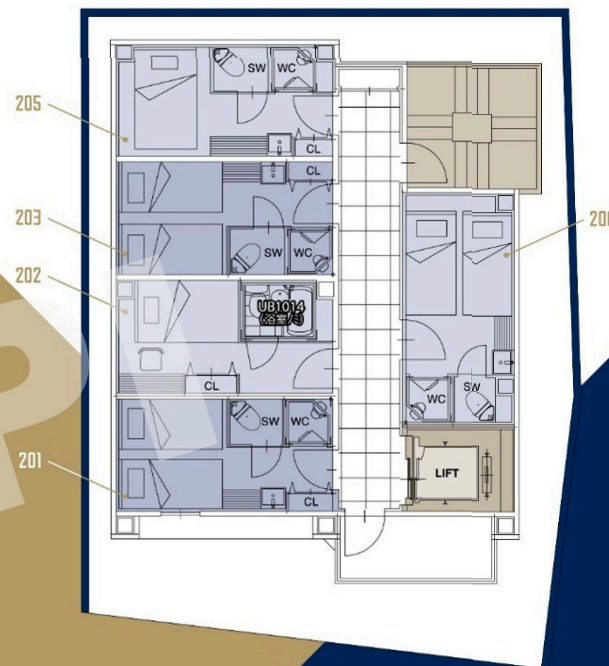
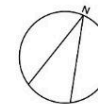
\*如果本參考資料的內容與合同的條款有所不同，則以合同的描述條款為準

1/F ABOUT JA UMEDA



| 101                         | 102                         |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.04M <sup>2</sup> |

2/F ABOUT JA UMEDA



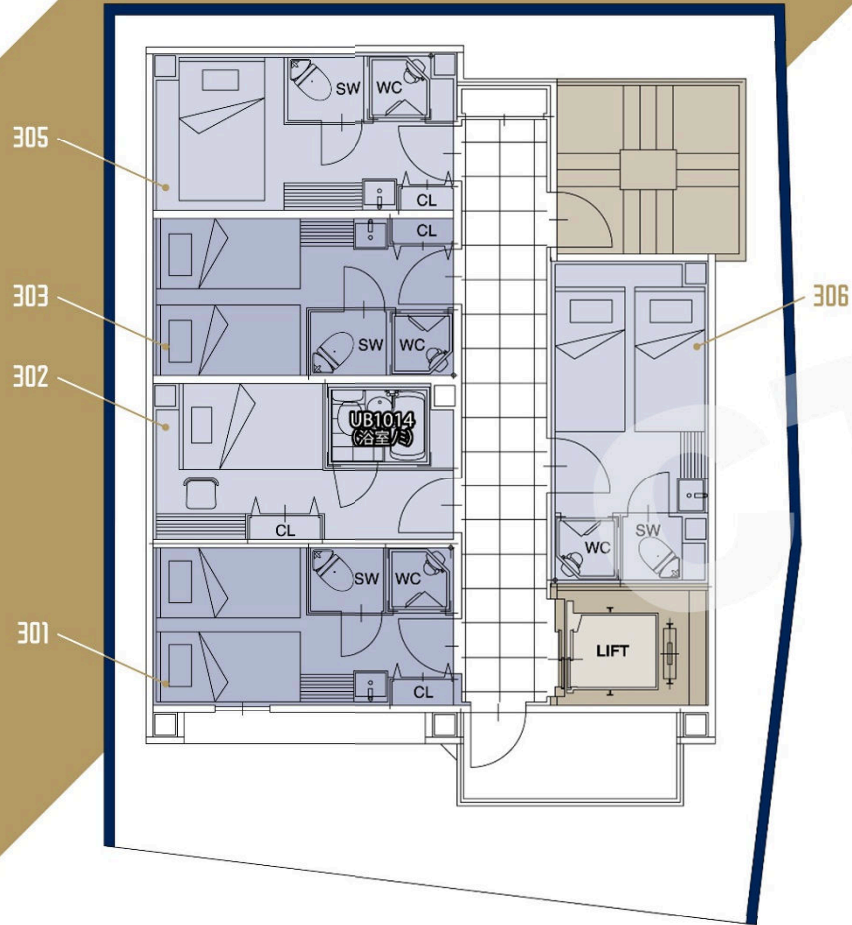
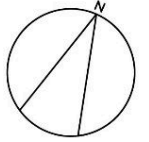
| 201                         | 202                         | 203                         | 205                         | 206                         |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.04M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.65M <sup>2</sup> |

\*掲載の完成予想図は、設計図を基に描き起こしたもので、施工上の都合等により建物の形状、色調、種別等に変更が生じる場合がございます。



# 3/F ABOUT JA UMEDA

# 5/F ABOUT JA UMEDA



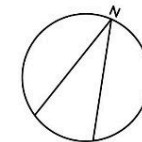
|                             |                             |                             |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 301                         | 302                         | 303                         | 305                         | 306                         |
| 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.04M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.65M <sup>2</sup> |

|                             |                             |                             |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 501                         | 502                         | 503                         | 505                         | 506                         |
| 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.04M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.65M <sup>2</sup> |

\*掲載の完成予想図は、設計図を基に描き起こしたもので、官公庁の指導、施工上の都合等により建物の形状、色調、種載等に変更が生じる場合がございます。

# 6/F ABOUT JA UMEDA

# 7/F ABOUT JA UMEDA



|                             |                             |                             |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 601                         | 602                         | 603                         | 605                         | 606                         |
| 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.04M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.65M <sup>2</sup> |

|                             |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 701                         | 702                         | 703                         |
| 所有面積<br>16.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>20.01M <sup>2</sup> | 所有面積<br>16.65M <sup>2</sup> |

\*掲載の完成予想図は、設計図を基に描き起こしたもので、官公庁の指導、施工上の都合等により建物の形状、色調、種載等に変更が生じる場合がございます。

您可能不知道

日本也是一個可移民的國家

# 日本投資移民政策

日本國法務省(司法部)關於投資/經營在留資格的說明文

“投資·經營”“技術”“人文知識·國際事業”以及“企業內部轉職”的各個在留資格就如下說明。 記

## 1 關於在留資格“投資·經營”

- (1) 出入國管理及難民認定法別表第一、二表的投資·經營項中所列舉持有“投資·經營”的在留資格的在留者在本國可以進行的活動有：在本國進行貿易和其它事業的經營活動，或者是于本國對這些事業進行投資後進行經營活動，再或于本國從事該事業的管理工作或者是開始經營該事業的外國人（包含外國法人。以下各項均相同。）或是于本國代替投資人對該事業進行經營或管理活動（不持有該表中的法律、會計業務項中所列舉的資質則在法律上不可以進行的事業經營或管理活動除外。）
- (2) “投資·經營”的在留資格是以下面情況為物件而設立的該在留資格。投資一定額度的資金，並為了維持和擴大該資金，從此觀點上來看，以參與公司等的事業運營為目的的入國，該外國人必須在實質上能夠左右公司的經營、投資。
- (3) 因此，即使是日本人創辦的事業，但創辦後外國人來對該事業進行等額投資，且實質上能判斷出外國人對該事業有經營權的情況下，則符合“投資·經營”的在留資格。反之，如果只是臨時取得股票或是投資額未滿，或是除投資者本人和本人的代理人之外的人來進行經營管理活動，也不符合“投資·經營”的在留資格。
- (4) 上述的“一定額度的投資”是指，根據公司規模而不同，實質上可以左右公司經營方針的金額，最低限度為500萬日元以上。“投資額”並不是所持股份的價格所決定，而是由對該事業實質投入金額所決定。
- (5) 外國人在創業初期的500萬日元以上的投資額，被認為是公司經營下去所必要的條件，是投資的總額。其使用目的只要滿足事業投資即可，例如：土地和建築物或是其租金，甚至可以包含辦公用品等。一般的，即使是公司的事業資金，公司的借款也不會被認為可以直接變成投資資金，但只要外國人可以就該借款進行個人保證，證明情況比較特殊，那也可以考慮將其視為是投資額的一部分。
- (6) 500萬日元以上的投資額並不是每年都要進行500萬日元的投資，一次性投資滿500萬日元，且日後並無收回且正常動作下去。並且，投入500萬日元資金後，依據“投資·經營”的在留資格相關的出入國管理及難民認定法第七條第一項第二號的基準所制定的省令（以下簡稱“基準省令”）所認定的“從事該事業的經營或管理活動的人以外，另僱傭兩人以上本國居住者（法別表第一的上欄中持有在留資格者除外）為正式員工”的相關規定，實際上沒有也可以。
- (7) 企業的經營、管理活動要求必須掌握自然科學或人文科學知識來從事業務等活動時，與去掉括弧的“技術”和“人文知識、國際業務”在留資格物件所從事的活動有一部分重合。法別表的第一下欄括弧中所示，這種重複的情況發生時，在留資格相互適用且明確其優先關係。因此，“投資·經營”和“技術”“人文知識、國際業務”相比，“投資·經營”優先，如果在相關表格的別表下欄的活動中不符合其要求（是否符合基準是另外問題），則在留資格符合“技術”或“人文知識、國際業務”，這些在留資格的入國、在留認定也是被承認的。
- (8) 作為某公司職員用“技術”或“人文知識、國際業務”在留資格的外國人，中途變為該企業的經營者或管理者時，雖不必立即更新在留資格為“投資·經營”，但作為新的經營者或是管理者就任（包含複任）時，原則上必須變更在留資格為“投資·經營”。



摘自：法務省 [http://www.moj.go.jp/nyuukokukanri/kouhou/nyukan\\_nyukan20.html](http://www.moj.go.jp/nyuukokukanri/kouhou/nyukan_nyukan20.html)



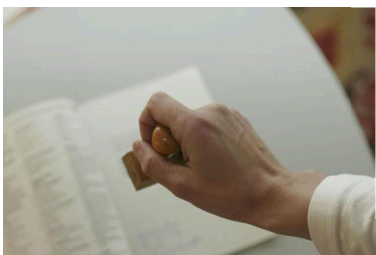




生活环境好，饮食健康



國民素質聯合國第一，犯罪率低



審批時間短



擁有完善的教育，醫療福利



无语言要求，无移民监



護照含金量高170多個國家免簽

為什麼選擇

日本



距離近，氣候生活方式接近





## 醫療福利

全球醫療保障  
凡參加醫療保險均可報銷一定比例的醫療費用

20% 3歲未滿  
自己負擔20%

30% 3歲以上  
自己負擔30%

10% 重大醫療  
自己負擔10%



## 教育福利

- 1.完整的教育體制·小學6年，初中3年，高中3年，大學4年·大學院(研究生院)5年·修士(碩士)2年，博士5年
- 2.小學和初中實行9年義務教育。
- 3.政府用於教育事業的費用占國民收入的6%，這在世界上是最高的
- 4.與眾不同的每年3月畢業和4月始業的學校運行制度
- 5.持有資類簽證的子女在就讀日本大學時，其學費只是國外留學生的1/3至1/5

全球受教育程度TOP10  
(數據截止2017年)

|      |     |
|------|-----|
| 加拿大  | 51% |
| 以色列  | 46% |
| 日本   | 45% |
| 美國   | 42% |
| 新西蘭  | 41% |
| 韓國   | 40% |
| 英國   | 38% |
| 芬蘭   | 38% |
| 澳大利亞 | 38% |
| 愛爾蘭  | 37% |

## 什麼是投資經營簽證

### 外國人在日本從事以下活動時可辦理的簽證：

在日本設立公司，經營事業  
進行某種投資

為外國人（或外國法人）經營的事業而進行管理活動者。

\*事業內容沒有限制

\*截止到2017年，投資簽證持有者約兩萬人不等，

中國人（包括臺灣人）占30%。

## 更新簽證的一般條件

1. 在日本的事業順利營運，公司的年收入（基準必須有300萬日元以上）。
2. 事業主大部分時間要居住在日本
3. 公司正常納稅

居留期限一三五 | 五年申請國籍 | 十年申請永駐



## 申請投資經營簽證的條件

1. 在日本國內確保作為辦公的具體物件（辦公所、本公司、營業所）
2. 投資額500萬日元以上
3. 有明確的事業內容

## 申請入籍的條件

1. 年滿20周歲
2. 連續五年在日本居住半年以上
3. 經濟上能夠自食其力
4. 在日本沒有犯罪記錄
5. 日語能力（小學生水準）
6. 合法納稅



## 投資經營簽證 ( 創業移民 )

| 設立公司所需材料   | 申請投資經營簽證所需材料   |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 印章、簽名公證書兩份 ( 戶籍所在地公證處做公證 )</li><li>2. 預想公司名稱</li><li>3. 公司營業目的及範圍</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 投資經在海外公司的營業執照影本以及在職證明書</li><li>2. 申請人個人簡歷，從高中畢業至今的學歷、工作經歷</li><li>3. 申請人最終學歷畢業證 ( 如果有大專學歷以上學歷的 )</li><li>4. 申請人西裝照片2張，3公分×4公分</li><li>5. 申請人護照影本 ( 首頁及日本出入境蓋章頁 )</li><li>6. 結婚證影本 ( 如果需要辦理配偶的 )</li><li>7. 出生證明影本 ( 如果需要辦理孩子的 )</li></ol> |

被日本企業雇用可以取得**就勞簽證**，但雇用契約結束後不能更新簽證

在日本的教育機關就學取得**學生簽證**，畢業後就不能更新簽證

日本人的配偶或與永住者**結婚**可以取得配偶簽證，但離婚後就不能更新簽證

# 投資經營簽證

自己經營自己的事業，自由度很高  
只要持續經營自己的事業，簽證可以不斷更新





**\*申請永居簽證期間每年需要在日本滯留190天以上，期間不能離開日本連續超過90天**





# 成功案例



香港捷达地产移民顾问有限公司  
CT-Property Immigration & Finance Co., Limited