

風沢ネットワーク株式会社

Futaku Information Co., Ltd

日本地产投资咨询



目录

1 市场前景

2 投资背景

3 项目介绍

4 风泽优势

5 团队介绍

1 市场前景

1.1 房地产行业现状

房价持续上涨

政策的利好 + 外资的推动

利率下降

日本政府采取了低利率政策。通过降低房贷利率和存款利率，降低购房成本，从而吸引更多的购房者进入市场。

政策宽松

为了促进房地产市场的稳定发展，日本政府制定了一系列宽松的政策措施。包括简化购房流程、提供税收优惠、加大土地供应等。

房价攀升

日本部分地区的房价却呈现出攀升态势。这主要是由于土地资源有限、城市化进程加快以及部分地区人口持续流入等因素导致的。特别是在东京、大阪等大城市中心区域，房价持续上涨，成为市场的一大特点。

外资推动

越来越多的外国投资者进入日本房地产市场。外资的流入为市场带来了新的机遇和挑战，同时也促进了市场的国际化和多元化。

地域差异

不同地区的房价、供需状况和发展潜力存在较大差异。东京、大阪等大城市中心区域的房价普遍较高，市场活跃度也相对较高。

1.2 投资的发展机会



2030年亚洲**最大赌城**将落地大阪

2030年落地大阪梦洲的赌城度假村，是一个融合了奢侈品商场、高级会展中心、各国美食餐饮、赌场的综合型度假村。该度假村预计将每年吸引220万名来自世界各地的游客，预计经济规模约为7600亿日元。这将为大阪地区带来巨大的经济效益，进一步推动大阪的旅游发展。



2025年将在大阪举办**世博会**

2025年的大阪世博会是继1970年爱知世博会之后，大阪第二次举办世博会，也是日本继举办第32届奥运会后的又一次国际性大规模活动。预计将吸引大量国内外游客前来参观，为当地带来约2万亿日元的经济效益。这将有助于提升大阪的国际知名度，促进旅游业和相关产业的发展。



东京**亚洲经济中心**

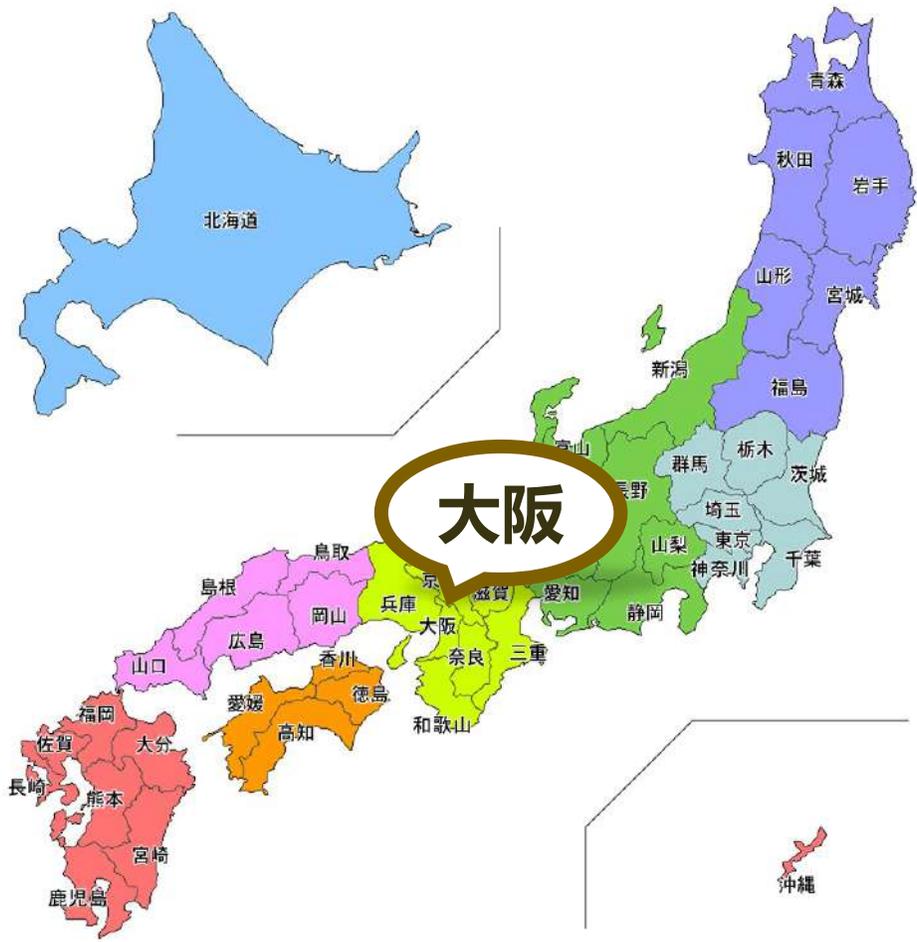
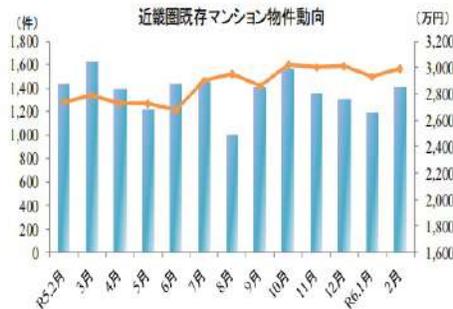
东京作为日本的政治、经济和文化中心，其都市圈（包括周边城市如横滨、千葉、埼玉等）一直是房产投资的热点。随着都市圈人口的不断增长和经济的持续发展，住宅、办公楼和商业设施的需求将持续旺盛。投资东京都市圈的房产，有望获得稳定的收益和长期的增值。

1.3 房产行业的市场现状（大阪地区）

2024年2月大阪地区现有公寓签约价格较上年同期上涨 **8.94%**。

R62月の地域別の既存マンション動向

地域	成約価格 (万円)	前年同月比 (%)	件数 (件)	前年同月比 (%)
全国	3,862	10.41	6,233	2.82
北海道	2,348	6.82	203	4.64
東北	2,449	1.49	141	11.02
北関東・甲信越	2,486	2.47	90	8.43
首都圏	4,911	11.13	3,276	3.57
北陸	1,523	-17.00	46	53.33
中部圏	2,502	8.92	393	-7.75
近畿圏	2,987	8.94	1,405	-2.36
中国	2,473	11.20	176	9.32
四国	1,437	-17.60	70	27.27
九州・沖縄	2,655	19.11	433	12.76



2024年2月大阪地区现有独栋住宅的签约价格较上年同期上涨 **0.30%**。
 物业交易量与去年同期相比连续10个月呈正增长。

R62月の地域別の既存戸建住宅動向

地域	成約価格 (万円)	前年同月比 (%)	件数 (件)	前年同月比 (%)
全国	2,597	-2.84	3,806	20.03
北海道	1,913	-5.86	230	36.09
東北	1,893	-4.92	201	42.55
北関東・甲信越	1,789	6.87	243	43.79
首都圏	3,908	-0.96	1,085	10.71
北陸	1,449	3.95	107	122.92
中部圏	2,249	-3.52	329	10.03
近畿圏	2,347	0.30	1,004	18.12
中国	1,509	-2.96	209	10.00
四国	1,517	-2.26	54	-19.40
九州・沖縄	2,155	1.36	344	33.33



1.3 房地产行业的市场现状（东京地区）

东京都

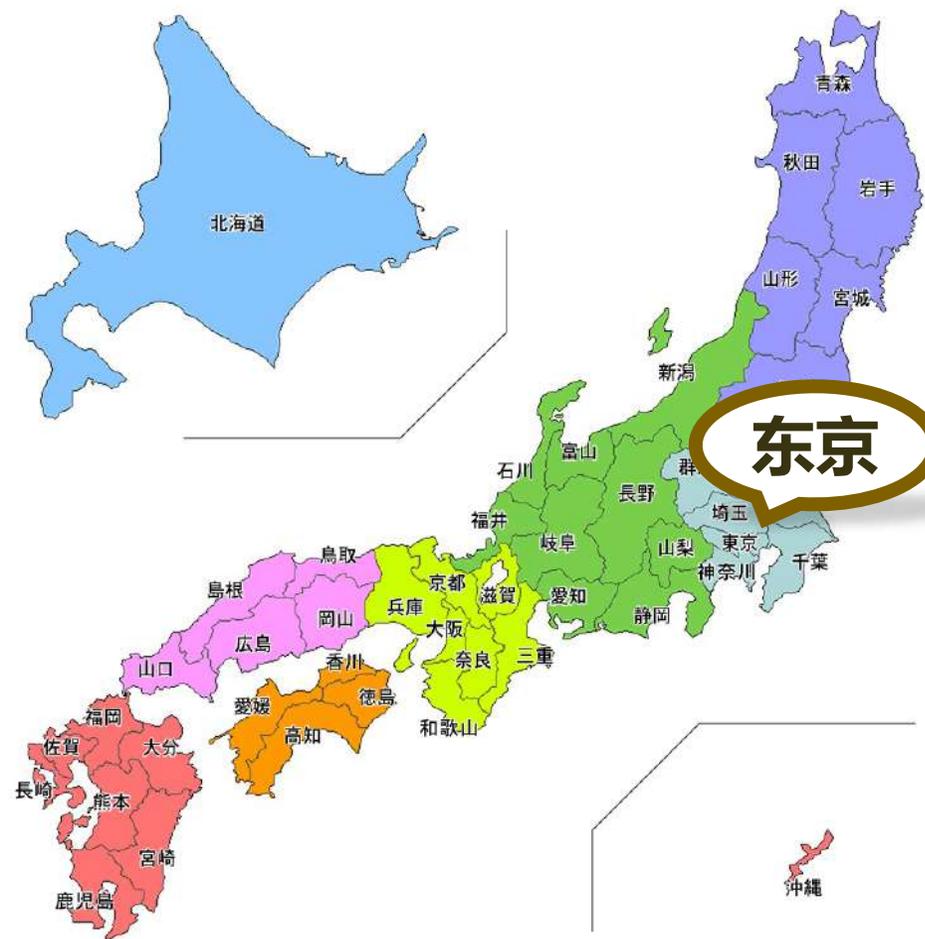
2024年房产均价

平均 **91万1257** 円/m² 较去年 **+12.19%** ↑

东京都最新房产价格平均91万1257円/m²（2024年），与去年相比**上涨12.19%**。

其中，二手公寓平均为93万3603円/m²（2024年），与去年相比**上涨5.21%**。建筑物平均86万7062円/m²（2024年），与去年相比**上涨24.02%**。

东京都各地区平均房价最高的有：千代田区（203万4042円/m²）、港区（176万0179円/m²）、中央区（164万6486円/m²）、目黒区（151万5001円/m²）、渋谷区（150万1660円/m²）。



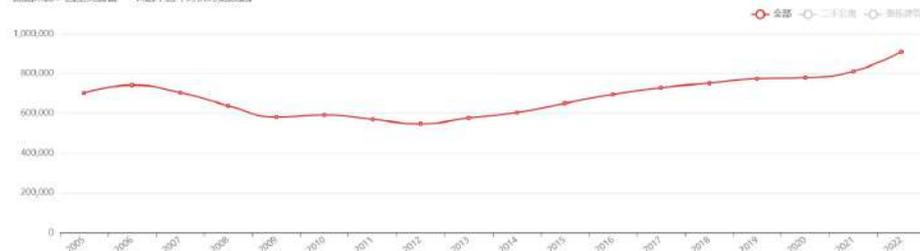
自2012年以来，东京都房价始终维持**上涨趋势**，且**涨幅明显**

东京都房产均价

排名	城市名称	房价平均 (日元)	房价平均 (人民币)	较去年
1	千代田区	203万4042 円/m ²	≈ 10万1679 元/m ²	上涨12.1%↑
2	港区	176万0179 円/m ²	≈ 8万7989 元/m ²	上涨5.49%↑
3	中央区	164万6486 円/m ²	≈ 8万2306 元/m ²	上涨17.39%↑
4	目黑区	151万5001 円/m ²	≈ 7万5733 元/m ²	上涨28.18%↑
5	涩谷区	150万1660 円/m ²	≈ 7万5066 元/m ²	下跌1.12%↓
6	新宿区	140万6451 円/m ²	≈ 7万0307 元/m ²	上涨15.66%↑
7	文京区	136万5359 円/m ²	≈ 6万8252 元/m ²	上涨18.48%↑
8	品川区	129万6742 円/m ²	≈ 6万4822 元/m ²	上涨13.82%↑
9	台东区	121万5143 円/m ²	≈ 6万0743 元/m ²	上涨14.54%↑
10	武藏野市	113万1277 円/m ²	≈ 5万6551 元/m ²	上涨47.47%↑
11	豊岛区	108万5186 円/m ²	≈ 5万4247 元/m ²	上涨2.85%↑
12	江东区	97万2003 円/m ²	≈ 4万8589 元/m ²	上涨10.15%↑
13	墨田区	96万8833 円/m ²	≈ 4万8431 元/m ²	上涨3.93%↑
14	杉井区	92万6584 円/m ²	≈ 4万6319 元/m ²	上涨9.88%↑
15	中野区	92万4732 円/m ²	≈ 4万6226 元/m ²	上涨1.13%↑
16	世田谷区	92万3846 円/m ²	≈ 4万6182 元/m ²	上涨0.75%↑
17	北区	85万5530 円/m ²	≈ 4万2767 元/m ²	上涨6.7%↑
18	大田区	85万1466 円/m ²	≈ 4万2563 元/m ²	下跌1.01%↓

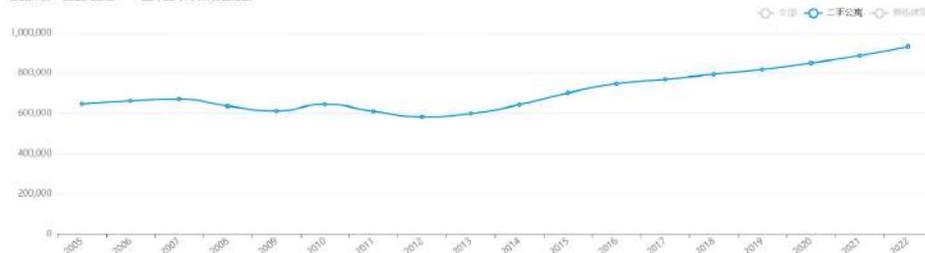
东京都房价走势图

数据来源：国土交通省——长达十五年房价历史数据。



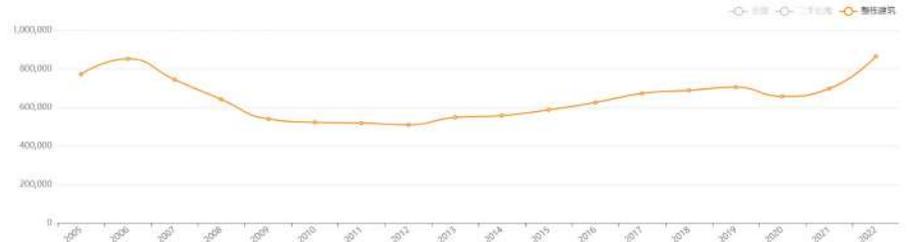
东京都房价走势图

数据来源：国土交通省——长达十五年房价历史数据。



东京都房价走势图

数据来源：国土交通省——长达十五年房价历史数据。



2 投资背景

2.1 投资在日本的理由

条件宽松

世界上有名的适合居住的大都市中，投资门槛相对较低。

永驻绿卡

在日本投资房产，有助于拿日本的绿卡，对移民日本有帮助。

不限国籍

对任何国籍身份的人来说都没有任何门槛，并且对移民日本有帮助。

安定性高

据“世界和平指数”的评定，日本排在第10位，从国际纠纷、战争等因素考虑，其安全性具有长期稳定的投资价值。

回报率高

相较于世界上各个国家而言，日本的投资更为稳定，且具有较高的投资回报率。

汇率走低

日元汇率持续新低，因此成为海外资金注入的最佳时期。如果当日元高涨时抛售换回本国货币又会有进一步的收益。

2.2 投资房产的优势



1. 教育优势

中国教育部出台的“华侨联考”规定,可在海外居住的中国籍孩子**作为华侨生参加中国高考**。另外,世界排名前列的日本高等学府,也为孩子提供更多的选择。



2. 永久产权

日本是**土地私有制国家**,购买日本的房产意味着同时拥有房产和土地的永久产权。这种产权制度保证了房产和土地可以世代相传,大幅度增加了投资的长期价值。



3. 租售比高

日本的租售比相对较高,这意味着房产的**租金回报率较高**,为投资者提供了稳定的收益来源。



4. 资产保值增值

日本房价相对稳定，尤其是中心城市的房产，往往具有较高的**保值和增值潜力**。此外，日本的一些大城市，如大阪、东京等，经济发展稳定，人口密集，这也为房产投资提供了良好的市场环境。



5. 政策环境有利

日本政府对外国投资者购买房产持开放态度，并提供了一些**优惠政策**，如**低税率**、简化购房流程等。这些政策为外国投资者提供了便利的投资环境。



6. 配套社会福利完善

日本的房产市场成熟，更有**尖端医疗**、**优等教育**等社会福利体系支撑，为购房者提供了便利的生活条件，也增加了房产投资的吸引力。

3 项目介绍

3.1 购房小知识

	日本	中国
交易面积	<ul style="list-style-type: none">➤ 以室内专有面积计价。➤ 不含阳台、停车位、走廊、电梯等公共设施面积。	<ul style="list-style-type: none">➤ 以建筑面积为主。➤ 墙壁、承重柱、或阳台、电梯间、公共走廊等面积也会包括在内。
标示单位	<ul style="list-style-type: none">➤ 平方米(m²)或坪(1m²=约0.3025坪=约0.6)日本标示金额时多数采用:日元/坪	<ul style="list-style-type: none">➤ 平方米(m²)中国标示金额时采用:元/平方米
交易产权	<ul style="list-style-type: none">➤ 日本的所有权是指土地及建筑的永久所有权,公寓楼的土地也会根据购屋者所购买的面积而取得相应比例的土地所有权。	<ul style="list-style-type: none">➤ 中国所谓的房产权是指土地使用权加建筑的所有权。住宅用地的使用权一般为70年,期满后需从国家重新购入使用权。
申购方式	<ul style="list-style-type: none">➤ 填写不动产申购书。	<ul style="list-style-type: none">➤ 买卖双方商议价格,价格达成之后,进行签约手续。
仲介手续费	<ul style="list-style-type: none">➤ 二手房仲介服务费,买卖双方均需支付房屋成交价的3%+6万日元+消费税。	<ul style="list-style-type: none">➤ 按房屋成交价的1~2%收取。
管理费·修缮金	<ul style="list-style-type: none">➤ 除管理费外,尚有修缮积金,用来修缮大楼外观或共用部分。	<ul style="list-style-type: none">➤ 一般购入新房时,一次性交款。之后出现不足时会向业主再次征收。
购房金额	<ul style="list-style-type: none">➤ 金额=成交额 + (成交额×3% + 6万日元)×110%	

3.2 购买房产所需

海内外购买者区别

日本在居者		海外居住者	
住民票	<ul style="list-style-type: none">▶ 外国人居民身份证向申报其居住地的市区町村窗口申请取得。▶ 购买者如果是法人，需要提供公司藤本和资格证明书。	代替住民票的文件	<ul style="list-style-type: none">▶ 以个人名义购买时，如果没有居民登记制度的国家，可以用其母国公证员认证的“宣誓书”代替住民票，或者在母国的驻日大使馆领事部认证的宣誓供述证明书也是有效的。 (※中国公民只须提交户口本及其公证书。)▶ 以法人名义购买时，需要准备母国政府机关出具的法人登记证明，以及在母国政府机关负责人或公证员面前的宣誓书。
在留卡	<ul style="list-style-type: none">▶ 在留卡是在日本公开证明外国人身份的证件，在留期限最长为5年（非永驻者）。	护照	<ul style="list-style-type: none">▶ 个人的护照，法人代表的护照。
印章证明书	<ul style="list-style-type: none">▶ 作为贷款时的必须品。▶ 可以通过在登记住所的市区町村登记印章来取得。▶ 购买者如果是法人，需要用公司“实印”的印章证明书。	代替印章证明书的文件	<ul style="list-style-type: none">▶ 如果母国没有印章证明制度，需要提交一份证明您签名的宣誓书。宣誓书被用作证明购买者的签名、姓名及地址的文件。它可以由驻日本大使馆/领事馆或您所在国家的公证人签发。
印章	<ul style="list-style-type: none">▶ 作为买卖合同等文件上盖章的必须品。使用贷款的情况下，必须要有“实章”登记的印章。	签名	<ul style="list-style-type: none">▶ 上述公正过的签名。

3.3 房产购买流程

1 筛选并预约

由风泽地产提供房产相关物件资料，进行文件及现场筛选确认。

2 提交购买意向书

向卖方提供“购买意向书”。购房意向书要填写购房意向价格、付款方式等其他意向条件。

3 准备阶段

签订合同前，如需使用住房贷款，由风泽地产辅助办理申请手续。并协助准备购房时其他所需文件。

4 听取重要事项的说明

重要事项说明书中详细说明了房屋的相关概要、权利关系、款项的支付方式、解除买卖合同的规章等，并由日本国家资格的宅建士进行讲解。

5 签订买卖合同

签订购房买卖合同时，需缴纳印花税和相当于购买房产总价值5%~10%的定金。

6 尾款的准备

等待银行的贷款或自行准备剩余部分款项。

7 交房及登记

尾款支付当天，进行房屋交接，并由日本国家资格的司法書士进行所有权转移登记。登记时，需要在留卡、住民票（或者代替的文件）、印章证明书（或者代替的文件）、印章等。

8 向财政部长报告

取得不动产后的20天内向财务省做事后报告。根据《外汇和对外贸易法》（外汇法）规定，外国人购买日本房地产后必须向财务大臣报告。

3.4 费用及服务

费用一览

购买房地产的相关费用

除房地产自身费用外，还需另外支付的费用具体如下：

- ① 固定资产税
- ② 房地产购置税
- ③ 登记许可税
- ④ 销售合同上附加的印花税
- ⑤ 火灾、地震等保险费
- ⑥ 管理费及修缮基金
- ⑦ 中介服务费

风泽地产的特色服务

- ① 专业安心的房产托管
- ② 教育资源相关
- ③ 家政相关
- ④ 外出配车
- ⑤ 翻译陪同（如医疗专业翻译等）
- ⑥ 救急（医疗对接、物品丢失等）

风泽团队秉承“**客户即伙伴**”的理念，将无偿提供以上服务的资源匹配及对接，其可能产生的具体服务费用可参照风泽信息官方收费标准。

3.5 注意事项

领取房地产权证 (登记识别信息通知)



登记识别信息通知是2005年不动产登记法修订后发布的新文件，通常称为产权契据。丢失后不可以补办。申请不动产登记后，大约2~3周左右就可以收到不动产登记识别信息通知。需要事先决定这份文件是邮寄到自己居住地还是风泽公司。

纳税管理员的设置



购买房产后，政府会发送房产购置税、固定资产税等税费的缴款书，需要缴纳相关税费。这种情况下，如果是住在海外的买方，就必须在日本设立代办纳税手续的“纳税管理员”。如果在日本没有代办人，可以委托风泽公司代为办理。

(投资情况) 需要进行报税



如果在日本购买房地产用于投资，并获得房租收入，则需要以“房地产收入”进行报税。确定申报的手续可以请税务师办理，也可委托风泽公司代为办理。

3.6 风泽特色房源

风泽地产为客户精选全球范围内的优质房产项目，主营日本特色房产。特色房源包括高级塔楼型公寓、高级别墅、一户建，以及高尔夫球场、滑雪场、度假村、酒店、森林、岛屿等投资型地产。



高级塔楼型公寓



高級別墅



一户建

中国卖一套房，日本买一栋楼

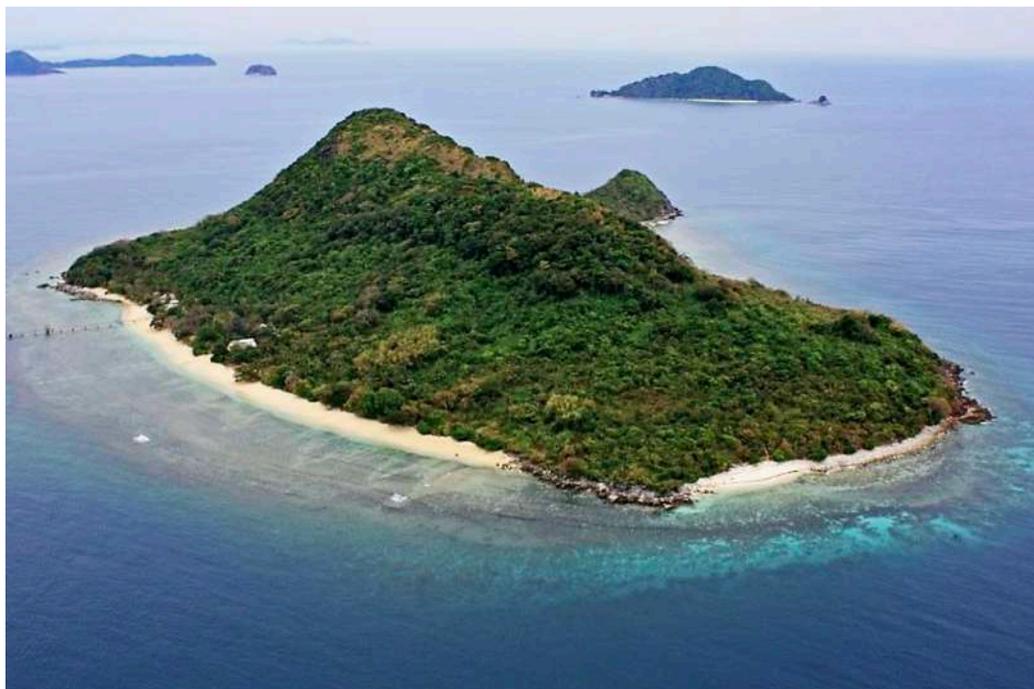


民宿





投资型地产



岛屿



滑雪场



森林

4 风泽优势

4.1 客户需求 海外投资房产时的评估标准

管理与维护

客户选择投资海外房产，直接面临房产的日常管理和维护工作。管理公司能否妥善的处理招租及维护等工作。

法律合规性

投资是否符合当地法律，包括购买、持有和出售房产的法律。法务手续是否合规，能否保障自身权益。

财务审计

对当地的文化习惯、生活方式和社交规则不了解。难以评估和理解所有与投资相关的财务因素，如税务、汇率，是否能确保投资回报。

4.2 核心优势



01 专业的资质

由日本本土专业的行政書士、司法書士、税理士及宅地建物取引士组成的法务团队。为每位顾客分析解决公司经营及生活上遇到的问题。



02 用心的服务

从“销售”成为“伙伴”是风泽公司坚持秉承的经营理念。以高效率，高性价比的专业服务协助客户更好的发展海外投资项目并融入大环境。



03 资深的团队

与众多知名地产开发商、律师事务所、金融机构等建立了紧密的合作关系，为客户提供一站式的海外房产投资服务（主营日本市场）。

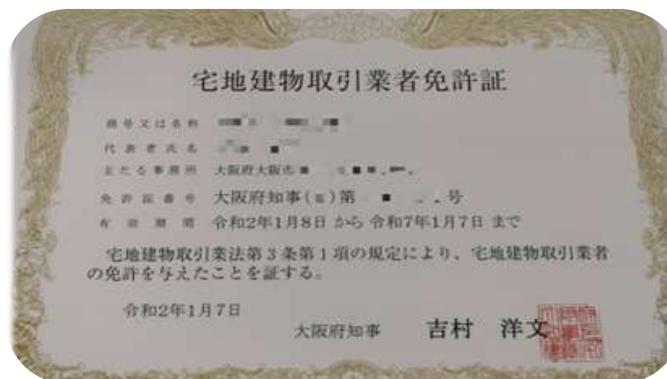
5 团队介绍

资质齐全、团队专业、合法正规

风泽信息株式会社 拥有资深房产投资顾问、法律专家、财务分析师等组成的专业法务团队以及精干高效的中日成员经营管理团队。具有丰富的行业经验和专业知识，能够为客户提供全方位的投资建议和解决方案，保证了服务的质量和可靠性。

宅地建物取引業者免許証

——在日本拥有办理房产的资格

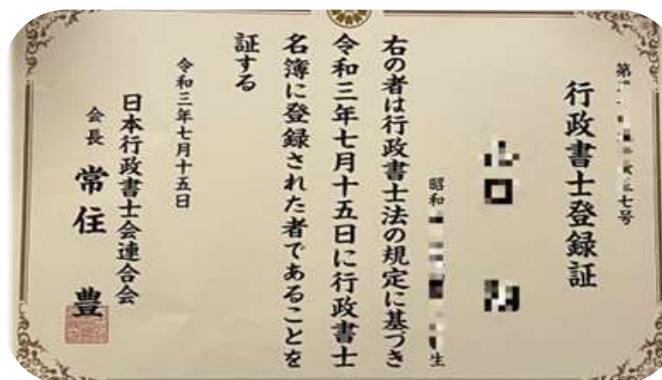


司法書士

——具有注册公司的资格

行政書士

——在日本有办理移民签证的资格



税理士

——具有会计师资格

风泽信息始终秉承 **专业、诚信、高效** 的服务，
从 **销售** 成为 **伙伴** 是我们坚守的使命。

市场定位：为以海外房地产投资实现资产多元化、增值保值或长期稳定收益计划的个人或企业提供长期专业服务。

主营业务：我们的主营业务涵盖移民、海外房地产咨询、购房相关手续及物业管理等。