

已出售

八丁堀

日本東京中央區
辦公大樓



物業重點

- 8層辦公大樓位於東京繁榮的商業區，鄰近東京車站、銀座、築地等重要商圈；附近辦公大樓林立，距離JR八丁堀站僅100米，位於交叉路口第二棟，正門轉出即為六線道馬路。
- 本大樓為整棟辦公樓，一樓可作店舖。

投資策略

- 本案地點極佳，座落於東京市中心商業區，鄰近主要商圈且交通便利，本區辦公需求強勁，大樓長期維持100%出租率。
- 本案原屋主急售故買入價格良好，租金具有大幅上調空間，沒有仲介手續費，大樓內部剛整修完物件狀態良好，且與隔壁大樓具物件整合機會，附近未來也有不少再開發案件，另土地面積大，未來可以適用稅務遞延。
- 本案於2021年出售予66年歷史的房地產租賃公司，資本利得86%，持有期間每平米租金自JPY 3,057調至JPY 4,258，調幅39.3%。

買入時間	2015/3/27
土地/建物面積	368 sq.m. / 2,056 sq.m.
持有期間	6.3 年
貸款比例	70%
資產回報率	5.51%
融資後收益率	14.2%
實現年報酬率	23.7%
實現獲利倍數	3.6x



投資篩選標準

NOI

租金調漲

出租率改善

週遭行情

土地價值

都市更新

成本優化

租戶品質

出場方式

融資條件