MARE PROPERTY

東京南青山自社物件

免仲介費、附帶2年瑕疵擔保

1 位於知名文教文京區！二樓以上空屋！自住使用佳！新耐震物件！

白山｜鐵骨造一棟

建物面積：141.6㎡
建築年份：1986年6月
都營三田線「白山」車站
徒步3分鐘

10,800萬日圓

2 低總價全新裝潢、近橫濱車站兩面採光日照良好

井土谷｜區分住宅

建物面積：34.04㎡
預期表面投報率：6.89%
預期年租金：1,020,000日圓
建築年份：1979年7月
京急本線「井土谷」車站
徒步8分鐘

1,480萬日圓

3 距離車站3分鐘，一站直達都心蒲田 二字頭房價投資日本！ 單坪約25萬新台幣！

矢口渡｜區分事務所

建物面積：80.05㎡
預期表面投報率：7.00%
預期年租金：2,112,000日圓
建築年份：1979年3月
東急多摩川線「矢口渡」
車站徒步3分鐘

2,980萬日圓

4 租客入住中！立即收租！收租輕鬆！寬敞1DK、坐落世田谷富人區！

祖師谷大藏｜區分住宅

建物面積：32.94㎡
預期表面投報率：6.05%
預期年租金：1,260,000日圓
建築年份：1991年9月
小田急小田原線
「祖師谷大藏」車站
徒步9分鐘

2,080萬日圓

5 5分鐘本質生活圈！周遭商圈完整 出租自用兩相宜！！

上町｜整棟RC造 四層樓建

現況：空屋
建物面積：236.85㎡
建築年份：1993年1月
東急世田谷線「上町」車站
徒步8分鐘

12,080萬日圓

更多精選物件 INTERMEDIARY

1 JR山手線大站！目黑車站徒步2分鐘 稀有案件！現況不動產公司承租中~ 定期契約！

目黑｜區分事務所

建物面積：42.17㎡
預期表面投報率：5.28%
預期年租金：3,432,000日圓
建築年份：1978年1月
JR山手線、都營三田線、
南北線「目黑」車站
徒步2分鐘

6,500萬日圓

2 豐富綠地環境，舍人公園近在咫尺！一共13戶，目前滿租中！

舍人公園｜木造2層樓一棟

建物面積：305.12㎡
預期表面投報率：5.46%
預期年租金：8,196,000日圓
建築年份：2017年8月
都營舍人線「舍人公園」車站
徒步10分鐘

15,000萬日圓

3 距車站6分鐘，通勤通學便捷！一共14戶，目前滿租中！

西新井｜木造2層樓一棟

建物面積：198.68㎡
預期表面投報率：5.96%
預期年租金：8,952,000日圓
建築年份：2017年9月
東武伊勢崎線「西新井」車站
徒步6分鐘

15,000萬日圓

和 MARE 日本物產專賣店

將日本文化作為橋樑，
傳播更多日本未知的魅力、地理、歷史、文化和傳統。

RECOMMENDED

江戶切子 Edo Kiriko

「江戶切子」是工匠在玻璃表面施以切割・雕刻的工藝品。做為江戶時代流傳下來的工藝技術，於1985年被國家認定為東京都指定傳統工藝品。

- 店鋪地址：高雄市鼓山區美術東二路253號1樓
- 訂購專線：07-522-5760
- 販售商品：日本酒，酒器，傳統工藝品

Facebook　Instagram　官方LINE

東京南青山不動產有限公司
MINAMIAOYAMA REAL ESTATE Co., Ltd.
日本不動產投資、買賣、租賃代管、建築設計一手包辦，保證安心！

高雄市鼓山區美術東二路253號1樓
TEL｜(07)522-3077
FAX｜(07)522-7585

Facebook　LINE客服專員對應

東京南青山不動產有限公司

MARE

日商企業在台成立10周年・安心安全有保障！

2024 JUNE

10 TAIWAN th ANNIVERSARY

FIREPROOF WOODEN STRUCTURE

耐火木造案件特集

「什麼是木造案件呢？」MARE木造透天建案一點通！

MARE木造透天建案一點通

What is reproof wooden structure?

「什麼是木造案件呢?」

為何近年如此多耐火木造透天全新案件?
我們將一一說明講解

地狹人稠的東京，以投資方面來說，持有土地持分越大越有其價值，建築物成本反映其物件價值。說到木造物件的價值，不得不提及建築成本低之外，未來持有時的成本費用比例也相對低。如果是店鋪事務所類型物件，招租到個好租客，其室內裝修費用皆可由租客來負擔。

至於建物折舊部分，與5000萬日圓新建案件不同。在土地自建的情況下，折舊是從「土地」和「建築物」的總金額中的建築物金額中扣除。相對的節稅效果佳。

選擇木造案件的優勢

Benefits of Fireproof Wooden Structure

1 Benefits 木造為友善環境的建築

為遏制全球暖化，減少二氧化碳排放已成為全球性議題。一棟木屋可吸收約6噸二氧化碳，而建造一棟木造案件，其效果預期與在住宅區種植900平方公尺的森林相同。透過重複砍伐和種植，活化森林的新陳代謝，並有助於減少二氧化碳排放。

2 Benefits 未來修繕風險低

雖然全新建築物的投資報酬率較低，但由於室內狀況全新，相對於中古屋而言，修繕成本風險大幅降低。

3 Benefits 節稅效果可期

利用不動產特有的屬性固定資產折舊之原理，並非將購置成本一次全部計入費用，而是在法定使用年限內分攤計入費用。其中，法定耐用年限最短的就是木造住宅。建築物部分的成本將在22年內分攤計算，但是對於鋼筋混凝土造物件，則需要47年折舊。若購買木造案件，因為持有期間的折舊費用較高，可以有效壓低年收入，起到節稅的作用。

4 Benefits 低價購買市中心不動產重建或拆除容易又便宜

耐火木造建築物與鐵骨或鋼骨造結構相比，具有建築成本較低的優點。根據國土交通省2021年進行的『建築著工統計調查/住宅著工統計』顯示，以結構劃分，獨棟住宅每平方公尺的建築成本為木造結構最低。另外，木造結構的建築物總重量較輕，因此對地基承受的負擔較小，可大幅降低地基基礎結構的成本。

關於木造透天建案的FAQ

Q1. 木造案件可以貸款嗎？

可以，依據各家銀行釋出條件不同會有其貸款條件之差異。

Q2. 收租用目的購買之木造案件，建築物完工後是否可以談包租？

本公司建築之案件，可談包租。

Q3. 木造相對結構上來說，耐震性能比較低嗎？

木造建築往往給人不如鋼構或鋼筋混凝土結構建築那般堅固的印象，但抗震能力取決於施工方法而不是結構。抗震等級為1級至3級，其中3級抗震能力最高。木造建築通常是在現場施工、加工和建造，因此品質往往會根據負責建造工匠的技術而有所不同。在考慮建造時，一定要選擇安全可靠的建築公司。

Q4. 預售屋案件會不會蓋不完、建商人間蒸發？

本公司會提供完整的施工進度表、現場施工狀況照片。以及東京南青山不動產在台灣有10年的台灣法人經營實績，也是不動產仲介經紀商業同業公會的會員，100%由日本公司直接管理，並總公司擁有資本額3000萬日圓、經營穩定、銷售額持續成長。

Q5. 木造住宅會不會容易發生火災？

木材具有不易導熱、吸收濕氣的特性。其優異的隔熱效果和調濕性能的優點，可說是適合日本氣溫季節變化、多雨季氣候的建築材料。人們對木造建築比其他建築更容易著火的擔憂源於對歷史災難的記憶，以及木材比混凝土或鋼材更易燃的事實。儘管後者是無可辯駁的物理事實，但從統計上來說，木造建築並不比其他建築更容易著火。從起火次數來看，木造建築並不是特別常見。其實大多數火災是由人為錯誤或電氣設備缺陷所導致。其引起的火災可能會蔓延到房間內的物品，例如窗簾、壁紙和家具。耐火木造建築的理念是，即使牆壁和地板是用木頭製成的，也應防止火災發生時倒塌。

MARE PROPERTY

東京南青山不動產木造透天建案

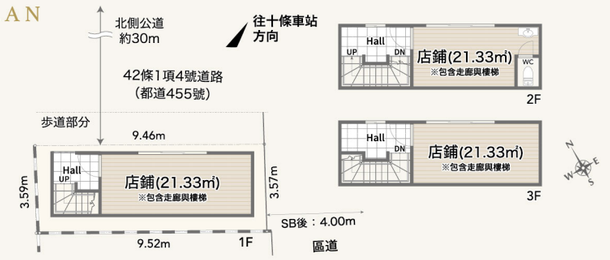
北區上十條 2 丁目 一棟全新店鋪

販賣價格：7,380 萬日圓
表面投資報酬率：6.26%
滿租時預想年收：462 萬日圓
土地面積：34.06 ㎡（10.30 坪）
建物面積：63.69 ㎡（19.35 坪）

JR 埼京線「十條」站步行 4 分鐘
JR 京濱東北線「東十條」站步行 14 分鐘

- 近都市更新計畫中的十條站
- 位於街角地顯而易見，面雙側道路北側和東側
- 通往帝京大學的路上人潮較多
- 外觀簡約時尚
- 租金行情為參考十條站前超高層塔式住宅樓下之商業設施單坪價計算

PLAN



COMING SOON

預售屋搶先看!!
請與我們聯繫以獲取更多資訊。
地點：墨田區太平3丁目
土地價格4980萬日圓・建物價格2000萬日圓。
合計金額6980萬日圓
預期租金：30萬日圓/月（含稅）
預期表面投資報酬率：約 5.15%

販售實績

地點優越，可使用之線路眾多。
自明治時代開始即為東京都繁華區的代表！
地點：千代田區神田小川町
土地面積：約50㎡
近車站，步行7分鐘路程即可抵達

※本刊登記載之物件資訊截至 2024 年 4 月時間點，另有可能發生調整或變更。本期刊案件可能因實買狀況不同，若於刊登後已確定出售的話，請您見諒。