

已出售

# 安堂寺

日本大阪中央區  
住商混合大樓



買入時間	2015/2/1
土地/建物面積	709 sq.m. / 2,906 sq.m.
持有期間	2.4 年
貸款比例	67%
資產回報率	5.24%
融資後收益率	11.2%
實現年報酬率	16.0%
實現獲利倍數	1.5x

## 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

## 物業重點

- 11層住商混合大樓位於大阪市中心的高級住宅區，鄰近大阪金融商業中心和心齋橋等主要商圈，此區政府機關、外國領事館、購物街和旅遊景點林立，鄰近大阪城公園，附近銀行、超市、購物街等生活機能完善。
- 本大樓以套房及一房一廳房型為主，適合在附近上班的單身族及小家庭，共74個單位可分散出租風險，出租率長期維持在90%左右，租金收益穩定。

## 投資策略

- 中央區為大阪居住人口增長最快速的區域，活絡的商業活動為本案提供強勁的剛性需求，土地價格呈現上漲趨勢。
- 本案買入時具價格優勢、租金收益良好且土地面積大，每坪租金略低於附近行情，出租率亦具有提升空間，大樓管理及修繕良好，且銀行融資條件優惠，可包裝成信託受益權進一步達到節稅效果。
- 本案於2017年售予日本建築公司，資本利得25%。

