已出售

日本橋

日本東京中央區
辦公大樓

買入時間	2015/7/8
土地/建物面積	301 sq.m. / 1,185 sq.m.
持有期間	2.3 年
貸款比例	70%
資產回報率	4.42%
融資後收益率	10.5%
實現年報酬率	19.8%
實現獲利倍數	1.5x

物業重點

- 5層辦公大樓鄰近繁華的人形町商業區，距離地鐵水天宮前站僅不到100米，位於主幹道後方之次幹道，交通方便且較安靜，步行5分鐘內即可達餐飲、商鋪聚集且現代與古老風情交錯的人形町商店街和甘酒橫丁商店街。
- 本大樓為整棟辦公樓。

投資策略

- 本案地點佳，座落於東京市中心繁華的商業區，本區交通便利、商業活動聚集，辦公需求強勁。
- 本案土地面積大，買入時價格合理，租客穩定且每坪租金低於附近行情，物件規模適中，適合中小企業自用或投資，出場彈性大。
- 本案於2017年出售予營收40億日圓的日本建築設計公司，資本利得25%。

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