

老外著書話你知

日本買樓出租 回報高逾10%

近年日本經濟雖然未見有太大的增長，但是亦造就機會供外國投資者入市參與當地大城市的房地產投資。在香港及日本兩邊走的Dillion Communications的主管戴龍（Dillion）更著書，藉此講解在日本置業的要訣，好為隔山買牛者指點迷津。 記者陳偉樂

遠道從加拿大而來的戴龍，原來已經在香港及日本打滾多年，單是在港已經居住長達20年，更視港為家，不經不覺曾經購買了3項物業。在置業過程中，他有感並無書籍供外國人作為在港置業的參考，很多時都只能夠從發展商、代理及銀行等取得所需資訊，出現資訊不對稱的現象，因此便興起撰寫書籍介紹如何在不同國家置業。

稅制複雜外人難明

曾經在日本首都東京居住多年的戴龍，在當地擁有一些客戶及朋友，因此亦對日本置業有一定了解。他期望再撰寫關於日本置業的書籍，以中立的角色，能夠為到當地購買物業的外國人帶來幫助及提出好的

問題，藉此作出最佳的決定。在他眼中，在香港置業會遠較在日本為易，原因是單在日本要尋找物業價格的信息，已經比香港為困難，並且會因為稅制原因，隨時發生同一塊地有4種價格的情況出現。

日本人口逐漸老化，更為當地的物業市場帶來新的面貌。戴龍指，現時當地僅有30.3%人口的年齡低於50歲，單是日本東京有2,700萬人口，並且還有部分人口往城市遷移。就算北海道風光如畫，卻不能夠忽視當地在2008年時有2.8萬人遷離。始終在日本置業均以東京、大阪等四大城市為主。不過對長期投資者而言，日本的棄置農地便提供機會，可望當地會將農地權益整合之後，博取更大增值。

1981年前樓房勿買

外國人在日本置業時，不致於無銀行提供融資，包括澳洲等3間國際級銀行，均會為外國置業者提供日物房地產按揭，同時包括本地的新生銀行等金融機構，甚至透過本地按揭經紀，取得按揭服務，並且能夠以英語進行所需過程。一般取得的按揭年期由35年至50年不等。

戴龍又提議，有心在日本置業者，別貿然購買那些在1981年之前建成的物業，原因在日本於1981年曾經修訂法例，收緊建築標準，以新標準建成的物業更以抵抗京都大地震作為參考，因此會較有保證。當地政府更於2000年進一步提高建築標準。在購置高層公寓時，如果發現售價特別低廉時，則別要太過開心，原來很多時所取得的分權未必同時擁有地權。

至於在租務方面，若能夠擁有日本主要區域擁有很細的房舍放租，都有機會取得10%至12%年回報率，特別是放租予當地人時，當地人會因為群眾壓力問題而不敢隨便拖欠租金。

■戴龍花了兩年時間撰寫書籍，將自己搜集過來的日本置業資訊，向有意到當地置業人士介紹。

