

亚洲资金抢购东京高级住宅

亚洲富裕阶层购买东京市中心高级住宅的动向越来越明显。受日本货币宽松政策带来的日元贬值影响，这些住宅的价格比以往显得更加便宜。房地产的中介公司已经开始积极在新加坡和台湾举行洽谈会，甚至有的公司预测成交量将比去年增长5成。此外，日本的开发商也对海外销售持积极态度。随着海外个人资金流入而进一步凸显的安倍经济政策的效果不仅正在影响股票和债券，而且正在波及房地产。

台湾的信义房屋中介公司每月在台北酒店举办的洽谈会参加人数进入今年以来已经猛增至2倍。以往每次只有大约40~50人参加，而自日元出现快速贬值的去年11月以来，参加人数则达到100人以上。

该公司日本法人的负责人林彦宏认为，成交量和交易额“2013年均将增长5成”。该公司2012年新房和二手房加在一起总共成交174套，交易额约为84亿日元，而2013年的成交量预计将增长50%，达到260套左右，交易额增长55%，达到130亿日元左右。

世界屈指可数的房地产服务公司、美国中量联行(Jones Lang LaSalle)去年底也进驻日本，介入这一市场。而向新加坡富裕阶层销售日本东急不动产和三井不动产等在东京

中心地段开发的项目。30~50岁的投资者以租赁为目的购买5000万~7000万日元物业的情况很多，而在最近，开始有投资者购买1亿日元以上的高端住宅，并将其作为访日时的住处。该公司在今年1年里，预计将成交200套左右，年内还将在香港举办洽谈会。

甚至出现了整栋购买物业的情况。有分析认为，已在日本开展业务的香港房地产公司香港兴业国际集团将以租赁住房为对象，增加购买地产项目。去年底在东京中心地区等斥资约57亿日元购买4栋公寓的德国房地产基金也将继续购入高端物业。

一家房地产咨询公司认为，今后“有可能出现外资直接开发新项目、然后面向海外投资者销售的情况”。

日本房地产受到青睐主要是因为相对便宜。过去东京中心地段的公寓价格是亚洲最高的，但在房地产泡沫破裂后开始暴跌，之后一直徘徊在低价位。

另一方面，海外主要市场在2000年代后半期出现了“购房热潮”。香港和新加坡的住宅价格飙升至2000年的1.5~2倍，中心地段同等大小的公寓价格超过了东京。以华人为中心的亚洲富裕阶层相比股票和债券，更愿意购买房产等实物资产，一直在价格相对



春季是房屋中介最繁忙的季节，许多中国人也因就职、升学租房子，中介公司把他们当做重要客户。图为埼玉县川口市某房屋中介打出的宣传板。

便宜的东京寻找投资机会。日元贬值则进一步起到了推动作用。

同时，提供新建房地产的开发商也改变了策略。由于存在语言障碍和融资问题，之前开发商对海外销售比较消极，而如今开发商开始增加与海外中介的接触，台湾中 介

售的住宅有60%来自三菱地所等日本几家开发商。由于东京圈的公寓市场不断缩小，开发商纷纷转变经营战略，扩大客户人群。

一家日本房地产中介机构称，从新建住宅的交易价格来看，虽然“涨幅并不明显”，但高端项目的销售有明显增长。

好，反之，说明你觉得市场可能过于乐观了。就“乐天”来说，如何评价“网店的积分在实际店铺中也可以使用”这条消息对其业绩的影响程度，如何看待“乐天”对KOBO的买收，都是非常理想的评价项目。

最后我们来说明怎样来考虑影响企业业绩的各种外在因素。还是拿“乐天”举例。最近有关开放网上售药限制的讨论正在热烈进行。对于医院以及药房来说会流失相当多的病人顾客，帐被记在了近几年中。据此，我们大概可以预期，只要“乐天”不再出现较大的特别损失，不仅其销售可增加，其利润增长空间也应该是很大的，也就是说它还有成长的空间。

下一步，寻找和市场评价的偏离就比较难了。所谓市场评价，可以看四季报，也可以去查各大证券公司或股票信息提供商所提供的预测，这些预测的平均大概就可以认为是代表了市场评价。然后，该考虑你自己对它的评价。完全自己独立做一个评价会比较难。比较容易一点的方法是，选择一些代表项目的“市场观点”，然后你看你觉得该向上修正的多，还是向下修正的多。如果是前者，说明你的预想要比市场平均预想的要

『专家谈投资』

实际的选股事例

我们来看“乐天”这个企业。在日本的提供各种网上服务(商业、证券、金融等)的企业中具有巨大的优势，而其总资产周转率为0.2，在同类企业中大致处在平均水平，资本效率为高于平均水平的7.9%，自有资本比例为12%，比较低，这是因为其涉及金融和证券业务的原因，而其它业务的自有资本比例为56%，流动比例为107%，和同业水平相近，自由现金流非常充足，为1100亿日元。由以上数据来看，“乐天”应该说是个经营好的企业。

接下来我们要考虑上次的第二条结论，也就是“乐天”的将来性如何。将来是现在的延伸，要考虑将来，首先要看看其过去的足迹。过去4年“乐天”的销售额以及营业利润的增长率基本稳定在10%以上，是在稳定增长，但也必须看到，过去4年纯利润的不

仅没有增长反而下降很多，追查原因，是因为过去对海外的投资不成功，发生了较大的特别损失，帐被记在了近几年中。据此，我们大概可以预期，只要“乐天”不再出现较大的特别损失，不仅其销售可增加，其利润增长空间也应该是很大的，也就是说它还有成长的空间。

下一步，寻找和市场评价的偏离就比较难了。所谓市场评价，可以看四季报，也可以去查各大证券公司或股票信息提供商所提供的预测，这些预测的平均大概就可以认为是代表了市场评价。然后，该考虑你自己对它的评价。完全自己独立做一个评价会比较难。比较容易一点的方法是，选择一些代表项目的“市场观点”，然后你看你觉得该向上修正的多，还是向下修正的多。如果是前者，说明你的预想要比市场平均预想的要

三京証券株式会社 Sankyo Securities

继承与已息息相关

听到“继承”一词，大家是如何看待的呢？“那是有钱人的事情，与自己无关”，多数人会这么想。但是“继承”对谁来说都是会遇到的事情。如果谁逝去，即使很少的财产或借款，也会牵扯到继承手续。2013年1月24日政府发表的税制改革大纲提到，伴随着2014年消费税的提高，2015年1月开始，将增加征收富裕层的所得税和资产家的继承税。关于继承税，基础扣除也会缩小4成。其结果，缴纳继承税者的比例，将会从约4.2%增加1.5~2倍。改正后，缴纳继承税的人将不只是一部分资产家。对于资产家来说，更需要了解继承税及对策。另外，即使觉得没有必要分散的财产，也一定要用某些方法分散后再继承。

需要认识“继承”是对谁都有可能发生的，如果事先充分做好对策，可以防患未然。

首先，要对自己的亲属关系充分了解。有可能从谁那里继承遗产，还有必须确认有可能成为继承人的有关人员。确认父母的户籍登记簿是方法之一。

其次，确认继承的财产也非常重要。可继承的财产主要是指不动产、汽车、存款等，但宝石类、绘画、保险等也包括其中。如果把家中的财产集中起来，不能肯定可能会有预想以上的价值。需要注意的是，债务、未付款等，负资产也是继承财产。另外，对于现金，根据金额直接算出课税额度，但对于其他财产是根据评价后再计算的。在这里，可以看看对股票的评价方法。关于股票的价格，根据上市股种、意向行情等股票及无交易市场股票的区分，评价各不相同。

对于上市股的评价，原则上根据被继承人死亡当日所上市股在证券交易所公布的收盘价、当月各日收盘价的平均值、上月各日收盘价的平均值、上上月各日终值得平均值中最低的价格来评价。

意向行情等股票是指：1) 登录品种・店头管理品种、2) 公开中途的股票。

这些股票的价格除上述1、2外，1) 按照上市股票的基准评价、2) 以公开价格评价。

对于没有交易行情的股票评价，根据发行公司的规模和股票形态、资产构成比等。

从原则的评价方法或特例的评价方法评价。此次解释了关于股票的内容，对于家宅、农地等资产评价方法也各不相同。

最后，为了顺利继承，还是写下遗书比较好。遗书分亲笔证书遗书、公证证书遗书、秘密证书遗书三种。自己死后，自己的财产如何处置，可以根据需要选择遗书种类。遗书上不仅可以写明一件一件财产如何处置，还可写明，如果发现其他财产如何处置。

继承是从父母到子女、从亲戚到亲戚之间的财产继承，本来得到是一件很幸福的事情。但由于继承的纠纷而造成分裂那真是遗憾的事。

预先按照上述内容安排相关事宜，可以减少或避免发生继承纠纷。继承不是他人的事情，是每个人的切身之事，从现在开始不妨一点点着手。

■三京証券株式会社

总公司

〒103-0025 东京都中央区日本桥茅场町2-13-13

TEL: 03-5614-5424

HP: http://www.sankyo-sec.co.jp/

执笔人：薛（セツ）

金融产品交易业关东财务局长（金商）第2444号加盟协会：日本证券协会一般社团法人金融期货交易业协会

※本社は，以「成为代表日本的综合金融公司」为目标的冈藤组织（大阪证券交易所JASDAQ上市）的一员。

上海白领平均月薪7112元

上海白领收入有多高？智联招聘发布的最新《2013春季职场情报报告》显示，根据对我国24个城市的薪资调查发现，上海白领以平均月薪7112元居首，其次为深圳，平均月薪为6787元，第三为北京，平均月薪为5453元。而从行业而言，能源、汽车、石油化工成为白领收入最高的三大

行业。调查发现，白领平均月薪排名前十的城市分别为，上海、深圳、北京、广州、杭州、南京、大连、苏州、成都、厦门。上海以平均月薪7112元居首，其次为深圳，平均月薪为6787元，再次为北京，平均月薪为5453元。

淘金网

TCUKIN-NET

NTT KDDI 一級代理

介绍朋友也有超值大礼！

NTT网线申请专区

开通网线后，不选择以下套餐的客户也可以直接拿走

還現金6万~4万(条件付)

還金時間，開通当日~(每月限定期20名)

魅力套餐

电脑(各品牌)或PAD3

2-2.5吋硬盘(SATA)无线LAN+有线LAN

奢華套餐

2-2.5吋硬盘(SATA)无线LAN+有线LAN

2-2.5吋硬盘(SATA)无线LAN+有线LAN

实用套餐

电脑+无线LAN+有线LAN

无线LAN+有线LAN

实用套餐

无线LAN+有线LAN

无线LAN+有线LAN

SOFTBANK: 080-4471-8898 080-4474-9984 080-4470-8898

TEL: 03-3360-9588 FAX: 03-5330-0229 QQ在线客服: 1483490979 1661659005 501700125

地址: 〒169-0073 東京都新宿区百人町2-9-2 岡山ビジネスビル401 (JR新大久保駅30秒、大久保駅2分)

低风险、高回报，拓宽眼界，发现价值！

高品质投资计划，财富增长添保障

百年一遇的金融危机终于过去，但下一轮资产泡沫会在何时破裂，你为未来是否已做好准备？在金融市场的波动中，怎样投资才能脱颖而出开大盆？敏锐高效的投资策略助你掌握先机弯道超车，在历史机遇面前你更需要一个量身定制的高品质投资计划！

正在派发高额开户奖金，为财富起飞助力，请勿错失良机！

明星级日本证券市场分析师为你出谋划策，把握交易时机提高投资回报。更可帮助开设欧洲老牌金融公司的基金超市平台和综合理财账户，买卖美欧大牌基金公司主导的优秀投资基金，强力出击海外金融市场，基金皆为全球公募，信息透明，离岸避税，可用多种外币建仓减小单一货币风险，即使小额也可分散购买多支基金，申购可享金融机构折扣，更享有标普信用评级AA级以上至尊信用担保。全力助你投资日本及直通全球各金融市场、独享热点产业上中下游的全球化效益成果、涵盖股票、债券、不动产证券、指数、对冲基金等各类证券，多空双向操作机会，瞄准更高回报。

详细情况欢迎立即致电查询！

基金回报举例*

欧洲机会股票基金 全球政府债券基金 全球生物技术股票基金 亚洲高分红股票基金 亚洲中小企业股票基金

100.29 102.87 103.01 135.59 144.47 270.79

45.28 14.41 23.09 33.07 60.67 30.08 82.77 58.36 67.04

近一年 近三年 近五年

另有大量离岸基金、指数ETF以及对冲基金等可供选择。定期定投计划每月5万日元起；单笔投资计划300万日元起。

不论您富裕程度如何，风险趋向高低，投资经验多少，我们运用专业的投资管理知识和丰富的理财经验，为您设计最佳的风险控制及投资组合方案，保您事半功倍。

任藝波: 080-6645-6087 oliver.ren@pinnaclejapan.co.jp

張忠良: 080-3019-4018 zhangzl@pinnaclejapan.co.jp

Pinnacle Japan 株式会社

(中国語愛称: 品瑞理財)

〒106-0032 東京都港区六本木5-13-3 ニューキャッスル麻布1102

電話: 03-3568-3542(代) Email: info@pinnaclejapan.co.jp

*基金数据为2013年3月8日值。既往业绩不能视为对未来收益的保证。

減信本

創新國際法務事務所

法務大臣認定入管局取次行政書士(東京行政書士会所属) 第483号 手川俊幸

中文SoftBank: 090-8099-6377 Tel. 03-5338-6727 Fax: 03-5338-6606

★承接日本各類訪華團體企畫及全程服務 ★代辦日本人去中國的簽證(15天以上者) ★除在留特別許可以外本人不用去入管

信賴安心

秘密严守

法務

疑難簽證

結婚離婚再婚

定住永住帰化

相談無料

★受理案件相談、保釋指導、假釋手續。
★公司設立外國會社在日設立支店、營業所(人在中国可)3~7天OK
★結婚、離婚、養子、胎兒認知手續
★各種大使館公證、外務省認證(全日本代理)
★代理風俗店、古物商等各種營業許可申請
★各種理由書、事業計劃書、契約書、中日文翻譯資料做成

★無難照、無簽證與日本人、永住、定住者の結婚の在留特別許可申告
★被拒發、強制送還等疑難簽證再申請
★就學生、留學生出席率低、単位不足の簽證
★麻師等原単位不開收入及退職證明の簽證
★丈夫(妻子)等不出手續及収入紙、無工作、不協同離婚等の簽證対策
★投資經營簽證(人在中國也可)

★受理在日中國人及中國國內の離婚手續(不用回國無簽證、無難照許可)
★與日本人結婚再婚(無需待婚期)簽證
★留學生、家族滞在、就婚、日本人配偶轉職投資經營簽證(人在中国可)
★日本人配偶轉定住、永住、歸化手續
★與丈夫(妻子)離婚後の簽證
★探親資料作成及短期簽證來日の結婚手續

★與日本人、永住者、定住者の結婚手續
★日本人配偶者國內子女來日の定住簽證
★日本人配偶者等轉定住、永住、歸化手續
★簽證過期者與定住者、永住、歸化的結婚手續
★與丈夫(妻子)離婚後の定住簽證取得
★永住理由書和歸化動機書及申請指導

創新國際3F

7+11+11+11+11

新大久保駅 大久保駅

地址: 東京都新宿区百人町1-16-147キハビル3F 山手線 新大久保駅より徒歩1分 新大久保駅より徒歩1分