

面向全球投資人的福岡不動產與商業指南

PHOENIX

ESTATE JOURNAL



PHOENIX
— ESTATE STRATEGY —

Vol.01
創刊號

— 每月8日發行 —

為什麼 現在選擇福岡？

從不動產開始，開啟九州投資的大門
連結型投資，創造未來



福岡的不動產



九州的產業



未來的M&A

福岡，
有創造未來的
機會喔！

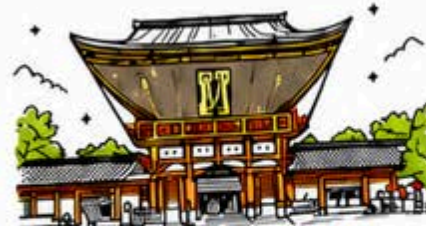
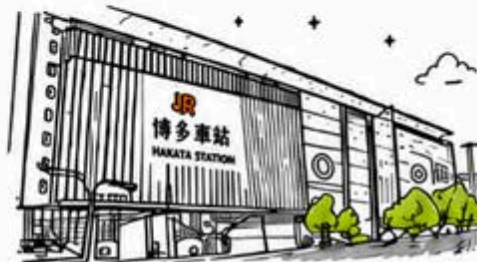


專題①

為什麼現在選擇福岡？

福岡，
是日本西部的玄關口。

距離亞洲近，從機場到市區的距離短，
使福岡在商業、觀光與居住平衡上極具優勢。
這裡生活便利，飲食文化豐富，
城市規模適中，宜居性高。
年輕人才持續匯聚，
與東京、大阪相比，
更受到海外投資人
青睞的市場。



福岡的7大魅力

1.



鄰近亞洲的重要城市

與亞洲主要都市相連，
具備地理優勢。

2.



機場近，市區近

從機場輕鬆到市區，
交通便利，節省時間。

3.

城市規模適中，
生活機能完善

生活、工作與移動便利，
適合長期居住的城市結構。

4.



飲食文化豐富

居住、美食、在地特產等
獨特魅力十足。

5.



年輕人才匯聚

充沛的人才流入，
創造全新價值與活力。

6.



投資人口易增加

相較東京、大阪，
更貼近投資者的市場。

7.

觀光、居住與商業
平衡發展

多元魅力支撐城市成長，
創造未來價值。

福岡，
是「看得見日本未來」
的城市喔！



數字看福岡



從福岡機場
到市區
約**15分鐘**
※搭乘地下鐵



人口（福岡市）
約**164萬人**
（2024年）



企業總部通入數
全國名列前茅
（2013～2023 累計）



國際航線連接城市
（直飛航線數）
20個以上
（2023年4月主要城市）



地價上漲率
全國 Top 級
福岡市商業地
+17.2%
（2023年 公示地價）

專題②

福岡區域指南

走進福岡的街道，從投資角度來探索。

介紹各區域的特色與投資方向。



各區域的特色與投資方向

區域	特色	適合的投資用途
1 博多・福岡空港	交通・商業的玄關	收益型物件・店面・飯店
2 天神・中洲	商業・美食・娛樂聚集地	店面・辦公室・民宿
3 百道濱・西新	海濱・教育・居住人氣高	住宅・高級租賃住宅
4 千早・香椎	住宅區・生活便利性高	公寓・透天住宅
5 愛蘭島	未來城市・住宅開發整備中	塔式公寓・一般公寓・透天住宅
6 大濠公園・六本松	自然・文化・文青生活圈	住宅用・小型店面
7 太宰府	歷史・觀光・文化資源	觀光相關・店面
8 糸島	海・自然・度假感受	別墅・民宿・餐飲

不動產不只是
用地段來看，
更要用人流與故事
來看喔！



專題③ 福岡區域深度解析

博多車站・福岡機場 區域是連結 九州與亞洲的 玄關口。

交通是核心，投資的核心也在此。

博多車站與福岡機場皆是地鐵可達的距離。

本區域不僅是都市移動的樞紐，
更是連結九州全域、國內各地
以及亞洲的重要據點。

作為商業・觀光・投資的據點，
具備高度發展潛力的區域。



3 大交通優勢

1 機場就在都心附近



從福岡機場
到都心搭地鐵
僅約 5 分鐘。
國內外往來
都非常便利。

2 新幹線・地鐵高度集中



新幹線直達日本
主要城市，
地鐵串聯市區各地，
與九州各地的移動
也非常順暢。

3 市區移動緊湊便利



地鐵・巴士・計程車
等交通工具密集，
短時間內即可移動，
對商務人士及旅客
都非常友善的設計。

車站與機場附近的街區，
不僅好做生意，
也容易吸引人潮回流喔！

適合的投資用途



收益型不動產

適合個人與
機構投資人



商業用途

店舖・辦公室・
服務型商業設施



住宿用途

飯店・民宿・
出差住宿需求



事業用途

店面・營業據點・
九州據點拓展



專題③

福岡區域深度解析

交通創造價值。 博多車站・福岡機場 區域的優勢。

市中心、機場與新幹線匯聚相連的區域，
在出差・觀光・居住・商業的各方面皆具極強優勢。
交通便利性帶來投資的穩定性。



交通便利性帶來的 4 大需求

1 出差需求



面向商務旅館・
服務式辦公室

2 觀光需求



面向飯店・民宿・
餐飲店鋪

3 通勤需求



面向單身租屋・
小型住宅

4 國際需求



面向多語言服務・
商業用途

可透過交通便利性觀看的投資策略

車站周邊租賃



善用車站周邊
高回轉率與便利性

飯店・民宿



滿足機場・車站使用者
的住宿需求

小型辦公室



對應創業據點・
衛星辦公室需求

路面店鋪



面向人流流動的
零售・餐飲業

交通便利的城市，
不僅適合居住，
也容易吸引人才與人潮！



下期預告
NEXT ISSUE

區域深度解析 第2彈

天神・中洲地區 徹底介紹

將介紹匯聚商業・辦公室・住宿需求的福岡
核心魅力，並從投資角度進行易懂解析。



專題④

九州產業案內

從福岡出發，開創九州產業的無限可能。

不動產之先，開啟事業投資的入口

不動產不只是土地與建築。

只要有人流、就會有物流、觀光、工廠、醫療等產業的誕生與發展。

從福岡這個起點，串聯九州各地的產業，創造更多可能性。



九州值得關注的6大產業

1 半導體・尖端產業



工廠・研發據點・測試據點

2 食品・農業



加工廠・冷藏倉庫・直銷據點

3 觀光・住宿



飯店・旅館・民宿

4 醫療・照護



醫療機構・診所・居家照護

5 餐飲・零售



店鋪・廚房・商業設施

6 物流・港灣



倉庫・配送據點・港灣用地

不動產不只是看土地本身，
更要看事業，
看土地如何帶動
產業的發展喔！



專題④ 九州產業投資案內

從不動產擴大視野，開啟九州產業投資的大門。

讀懂土地、人流與需求，讓投資機會更加清晰可見。

不動產投資不僅止於土地或建物的取得。

透過周邊飯店、物流、食品、醫療、在地企業等產業的串聯，投資版圖將大幅擴展。

以福岡為起點，一起掌握九州產業的入口。

不動產前方的 5 條投資路徑

1 半導體·先端產業

工廠·研發設施·研究據點等



福岡的不動產

2 觀光·住宿

飯店·民宿·旅館等



3 零售·餐飲

店鋪·餐廳·商業設施等



4 物流·港灣

倉儲·配送據點·港灣用地等



5 事業承接·M&A

在地企業·店鋪繼承·業務再生等



依投資家類型劃分的 4 種入口

1 穩健運用型



以出租·物流·員工宿舍等
穩定運用為主

2 成長參與型



投入半導體·食品·醫療等
具成長潛力的領域

3 收益擴大型



導入飯店·民宿·餐飲等
掌握收益來源

4 承接支援型



透過中小企業的 M&A·
事業再生創造價值

串聯不動產與產業投資的 4 大視角

1 閱讀地點

掌握車站·港口·機場·
新幹線等交通樞紐



2 閱讀需求

洞察人流·就業·
觀光·物流等需求



3 觀察營運

不只看不動產，
也確認事業的
營運狀況



4 思考出口

從出售·承接·
M&A 到再設計
整體評估



看懂不動產前方的
產業脈動，
接下來的投資機會
將更加清晰可見喔！



漫畫小教室

地圖上，看不見的價值，依然存在。

用溫故知新看見福岡的不動產投資



經典名言

溫故知新

了解街區的歷史、人流與產業，
就能看見未來的不動產價值與事業的可能性。



FUKUOKA × 九州的產業 × 未來的 M&A —— 連結型投資，創造未來。

專題⑤ 投資類型指南

適合你的投資入口在哪裡？

從目的出發，掌握福岡・九州投資導航

投資的入口，每個人都不一樣。

你是想自住、出租、經營事業，還是擴展商業版圖？

從福岡的不動產出發，延伸到九州的產業與M&A，

你將找到最適合自己的投資道路。



6 大投資類型

1 居住型



在日本自住・據點設置
公寓・透天住宅

2 收益型



想要穩定租金收入
公寓大樓・整棟租賃

3 事業型



想要開展商業・服務
店舖・小型辦公室

4 觀光型



活用人流，創造收益
飯店・民宿・餐飲

5 產業型



串聯區域產業
倉庫・工廠・住宅用地

6 承繼型



傳承既有事業
事業承接・M&A

選擇前先整理的 3 個重點



1 目的

自住・出租・經營・傳承



2 期間

短期 / 中期 / 長期



3 關係方式

自行經營 / 委託管理 / 與專家合作

依入口推薦的投資方向

博多・福岡機場



交通樞紐・租賃・飯店

天神・中洲



商業・店舖・辦公室

百道濱・西新



住宅・高級租賃

九州各地



工廠・倉庫・事業用地

自住

出租

經營

傳承

檢查清單

☒ 目的

☒ 期間

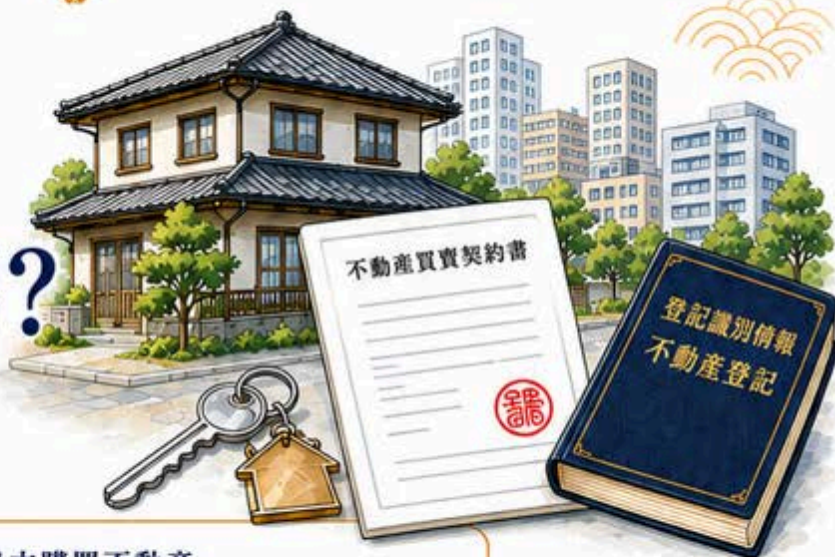
☒ 關係方式

不只看物件本身，從目的出發，
就能找到最適合自己的投資入口喔！

專題⑥ 日本不動產制度小知識

外國人也能買 日本的不動產嗎？

安心入門，先了解基本觀念。



答案是，
Yes.

- ✓ 外國人也可以在日本購買不動產。
- ✓ 可以擁有土地與建物的所有權。
- ✓ 不過，本人確認、資金來源確認、匯款確認非常重要。
- ✓ 稅金、登記、管理、租賃等營運的理解也很必要。
- ✓ 與專業人士的合作非常重要。

安心購買・持有的不動產基本重點

1 本人確認



確認護照或在留卡等身分證明文件。

2 資金來源確認



明確資金來源，並確認其合法性。

3 匯款確認



確認海外匯款經路，並妥善保存紀錄。

4 稅金・登記



理解稅金種類，並辦理登記手續。

5 管理・租賃營運



與值得信賴的管理公司合作，進行安心且穩定的營運。

外國投資人最初必須確認的 5 件事

- 1 購入目的** 明確為何購買，是投資還是自住，成功的第一步。
- 2 資金的流向** 整理資金來源與流向，保持透明。
- 3 稅金** 了解購買時、持有時、出售時會產生的稅金。
- 4 管理方式** 事先確認管理體制與費用，以及支援內容。
- 5 出口戰略** 設計未來的出售或轉讓策略，有助於提升投資效益。

給初學者的建議

- 複雜的法律與稅務，請尋求專業人士協助。
- 購買前，先做好資金計畫。
- 持有後的管理體制也很重要。
- 從出口（出售・承繼）角度設計投資策略非常關鍵。

比起能不能買，更重要的是，建立安心持有的體制，這才是成功投資的關鍵喔！



給全球投資人的支援



Ownership /
可持有

外國人可以購買並取得日本土地與建物的所有權。



Verification /
確認很重要

本人、資金來源、匯款經路是安全交易的基本。



Professional Support /
專業人士協助

活用稅理士、律師、不動產公司等專業團隊的支援。



Exit Plan /
出口戰略

從未來的出售或承繼為前提，有計畫地進行並能提升成功率。

專題⑥ 企業案內・專家網絡

從不動產的源頭， 到諮詢為止。 PHOENIX ESTATE STRATEGY

以福岡為起點，從不動產・九州產業・M&A提供一站式服務。

我們貼近國內外的投資家與企業主，

從不動產的購買到持有・運用，與專家合作提供全方位支援，

並延伸到未來的事業承接與M&A。

從最適合的選擇到提案・執行，

我們在地區與全球市場上，支持您的投資與事業的未來。



公司概要

- 公司名稱：PHOENIX ESTATE STRATEGY
- 公司法人：株式會社 PHOENIX・Japan
- 所在地：福岡市博多區紙園町 7-13
- 電話：092-273-2239
- 電子郵件：info@phoenix-japan.net
- 網站：www.e-phoenix-japan.jp
- 對應語言：日語・英語・中文
- 業務領域：不動產／企業顧問／翻譯口譯
產業業務／M&A 支援

PHOENIX 的 4 大優勢

1 深耕在地 福岡據點



熟悉在地市場
與現場

2 對應國內外 投資家



翻譯・口譯・
實務對接

3 專家團隊 一站式服務



法律・稅務・
登記・管理

4 從不動產到 事業承接



不動產投資・
承接・M&A 皆可對應

從諮詢到成交的全程支援

1 諮詢・需求確認



仔細聽取投資目的，
並提供最適合的
方案建議。

2 物件／事業的選定



介紹不動產・事業・
土地等多樣選項，
從中挑選最適合的方案。

3 契約・手續支援



支援契約・登記・
許可申請等必要手續，
並確保順利進行。

4 管理・運用支援



提供租賃管理・資產管理
等支援，確保穩定運用
並提升資產價值。

5 出口策略・ 承接／M&A



從出售・事業承接・M&A
到未來退出計畫，
全程支援您的策略。

一次的諮詢，
就能得到大綱有價值的
資訊與方向囉！





◇ 下期預告 ◇

走讀天神・中洲地區 發現投資亮點。

深入探索商業・餐飲・住宿需求匯聚的福岡都心魅力。



◇ PHOENIX 集團事業領域介紹 ◇



PHOENIX
ESTATE STRATEGY

不動產戰略規劃



PHOENIX
—STUDIO—

內容製作服務



PHOENIX
—ADVISORY—

事業支援・策略夥伴



FUKUOKA × 九州の産業 × 未來的 M&A — 串聯投資，創造未來。