

公司并购资料

(野宫社长名下资产的介绍)

2026.3.25

公司名：株式会社现代集团

成立：1988 年

资本金：5000 万日元

(已发行股票数 1000 股)

地址：〒160-0023

东京都新宿区西新宿 4-31-3

永谷新宿大楼 1106



役員 (代表取締役)：野宫 武美 (10月 82岁)

TEL:03-5354-8840 中文:070-4300-2956

FAX: 03-5354-8898

E-mail: info@gendaishudan.com

URL: <https://gendaishudan.com>

※所有多项不动产、土地、公司

※详情请联系面谈或参考公司官网。

价格，不动产的单独购买或组合购买都可

协商。另外，我们也提供出售后的经营咨询与相关支持服务。



代表取締役：野宫 武美

野宫社长名下资产的介绍

●名下不动产

- ①北海道 365 万 m²土地 (山林) (面向国内及海外投资者的商业用地) 5 亿 5,000 万日元
- ②仙台藏王保养所 (新建时价值 2 亿日元、可立即使用、可民宿) 3,800 万日元
- ③钏路酒店 (需要翻新改造、有报价书、可民宿) 5,000 万日元
- ④ISAWA 温泉瑞月 (土地、建筑物的单独出售, 温泉权利需另咨询, 可民宿) 5,000 万日元
- ⑤清里保安林 (指定解除后会升值、靠近车站、平坦土地面积约 991.7 m²) 300 万日元
- ⑥鬼怒川温泉公寓 902 (可做民宿、有预定) 380 万日元
- ⑦鬼怒川温泉公寓 802 (可做民宿、有预定) 已售出 380 万日元
- ⑧伊豆修缮寺别墅用地 (可远望富士山) 500 万日元
- ⑨伊豆修缮寺别墅用地 250 万日元

以上不动产均以现状交付为购买条件

●名下车辆

- 皇冠 (越界车·黑色) 400 万日元
(残值设定有、2023 年 3 月已行驶 2.5 万公里) 2028 年 3 月 (可变更名义)

●高尔夫球俱乐部正会员

- 上野原乡村俱乐部 (36 洞, 山地球场) 200 万日元

●钻石 (立爪镶戒指)

- VS-1 黄钻 (黄色钻石)、1.586 克拉 已售出 100 万日元

●手表

- 劳力士金表 (游艇名仕型 Bowies 款) 已售出 200 万日元
- 劳力士金表 (星期日历型 镶钻 男士) 已售出 300 万日元
- 宝格丽金表 (男士 皮革表带) 已售出 100 万日元

●箱包

- 路易威登、博柏利、爱马仕、鳄鱼皮制品等 按市场价交易

●名下公司

- 1. 株式会社现代集团 (资本金 5000 万日元、休业中、有网站) 500 万日元
- 2. 株式会社现代不动产 (资本金 1000 万日元、经营中、有网站) 2000 万日元
※不动产营业执照 (都知事 9 番)、303 事务所使用权 (房租 8.5 万日元/月)
※现代不动产的出售价格包含车辆 (皇冠)、所有不动产中的⑤⑧⑨及高尔夫会员权的整体价格。其他事项均可协商
- 3. 昭惠报知株式会社 (相关公司、资本金 3 亿日元、可移动、有网站) 可商议
- 4. 株式会社现代良品 (资本金 1000 万日元、休业中、有网站) 400 万日元

※有古物商经营许可、2 个都市银行账户

以上请参考各公司网站

◎名下不动产案件的详情

①北海道山林

110 万坪 (365 万 m^2)、没有开发限制、可以发展各种先进产业

公开出售价格：5 亿 5 千万日元 (一坪 500 日元、一坪 $\approx 3.3 m^2$)



所有者：北海道绿地产业株式会社 (公司代表：野宫武美)

地址：北海道枝幸郡滨顿别町字茂字津内 114-14

※有不动产鉴定书

总面积：约 365 万 m^2 (365ha) 110 万坪

(相当于 80 个东京巨蛋、7 个东京迪士尼乐园)

交通：羽田机场→80 分→稚内机场→开车大约 1 小时

土地目的：山林 (现状：自然林·原野)

土地权利：所有权 建蔽率：20%

土地形态：程丘陵地貌形态，平坦地约占 25%

(平成 2 年(1990 年)当时正在进行,一个计划占地 48 万坪(约 158.4 万平方米)、建设 18 洞高尔夫球场的项目。当时的名称是“滨顿别绿色山丘高尔夫俱乐部”。项目在完成部分树木采伐和初期工程后中止。)

不动产取得税：198,300 日元、名义变更全部费用约为 350,000 日元

固定资产税：93,200 日元/年（365 万㎡全部）

土地转用例：在取得土地开发许可后，可进行牧场、农场、太阳能发电、酒店建设、主题公园以及鱼类加工厂建设等多种项目的规划与设计。该地尤其适合利用地下水资源开展饮用水制造业。位于北海道·滨顿别町（隶属北海道宗谷地区）的该地块，坐拥壮阔自然景观与鄂霍次克海，拥有一处超过 110 万坪（约 356 公顷）的原高尔夫球场旧址。这是日本国内极具稀缺性的大规模未开发用地，可拓展可再生能源、旅游开发、智慧农业、脱碳项目等多种先进业态。



土地的主要魅力：

- 广阔平坦的土地（原高尔夫球场），部分为丘陵地带（含低矮山丘）
- 日照时长和风况条件优越，极适合建设兆瓦级太阳能电站及风力发电项目
- 自然景观优美，适宜开发豪华露营（Glamping）及可持续旅游
- 周边具备电力和道路基础设施
- 可与地方政府合作，共同构想区域振兴型项目

可设想的业务模式包括：

- 和牛牧场、瓶装罐装水的制造厂
- 大型太阳能 / 风力发电项目（含电力购买协议 PPA 模式）
- 寒地电池技术研发

- 电动汽车测试跑道（直线距离可达 3000 米以上）
- 脱碳型数据中心
- 自给型农业与食品加工设施
- 无人机与飞行汽车基地（实证试验场）
- 生存体验型自然教育村等



※有无限可能性

②仙台蔵王保养所（土地、建物）

森林住宅环境、观鸟绝佳选择 可停放 4 辆车

公开出售价格：3800 万日元（家具、家电都附赠）

所有者：宫城县刈田郡蔵王町远刈田温泉清水原 1-217（现地址）

蔵王リゾートロイヤルシティあかまつ平 136 号（区画）

交通：仙台站大约车程 60 分钟、仙台国际机场大约 40 分钟

土地面积：1245.00 m²（376.61 坪）

专有面积：218.61 m²（66.13 坪）* 可增建

土地权利：所有权

构造：木结构镀锌钢板屋顶与砖砌外墙建筑 可以民宿

备注：非常适合用作商务客户的民宿招待（含海外客户）

层数：地上 2 层

户型：4LDK（和室 10 帖 3 室、洋室 1 室）



朝向：南東

建造年月：1992年7月

停车场：有（可停放4台）

建蔽率：70%

容积率：400%

土地目的：宅地

地势：傾斜地（可做农田）

城市规划：市区化区域・未划定用途分区的区域

接道：公道（西）

宽幅：8.0m

管理会社：大和ハウス仙台ロイヤルシティ

现况：作为保养所使用

交付时期：商谈

设施：东北电力供电、灌装液化气、大浴场（温泉引水管改造已完成），大规模翻修已完工（2023年9月开始历时3个月）。

翻修内容：

包括内装、外装、屋顶油漆、停车场钢结构修补及涂装、客厅双层窗、温泉引水管改造、净化槽全面检修、大浴场瓷砖修补、桑拿设备检查、阳台加固及防水工程等约30个项目。

※客厅特别采用双层窗，防寒措施完备♪

※土地面积达 1200 平方米，具备增建条件



※ 大浴场配备专业级桑拿设施，24 小时均可使用天然温泉。

※ 全年享受度假氛围，冬季前往滑雪场交通极其便利，而秋季的红叶景观更是东北地区首屈一指的自然胜地。

③ 釧路酒店（土地、建筑物）休業中

休業中の酒店、有酒店设备（酒店内外需要重装、设备需要检修）

公开出售价格：5,000 万日元

所有者：株式会社大京プランニング（公司代表：野宮武美）



地址：北海道釧路市新橋大通 6 丁目（釧路机场行车 20 分钟）

交通：根室本线「釧路」站步行 33 分、

阿寒巴士・釧路巴士「新橋大通 6 丁目」站下车步行 1 分钟

土地面积：562.06 m² (170.02 坪)

专有面积：1962.90 m² (593.78 坪)

土地权利：所有权 **构造：钢骨钢筋混凝土结构**
层数：地下1层、地上6层
建造年月：1983年2月 **客房数：58室**
建蔽率：80% **容积率：300%**
土地地目：宅地 **地势：平坦地**
城市规划：市街化区域 **接道：公道（南西22m）**
现状：休业中（需大规模重装、重装后需要重新申请酒店经营许可）
交付时间：商谈（有2023年的重装报价书，可以商谈公司买卖）

④いさわ温泉瑞月（休业中）

公开出售价格：5,000万日元（土地、建筑物）温泉权利需另咨询



所有者：株式会社奥州いさわ温泉瑞月（关联公司、社長野宮武美）
地址：岩手县奥州市胆沢若柳堰袋 8-1
交通：JR「水沢」站开车 15 分钟、花卷机场开车 40 分钟、新干线「水

「沢江刺」站开车 20 分钟、東京开车 5 小时（上海始发/台北始发的国际航班，每周三、六运行）

土地面积：7226.93 m²（2186.15 坪）

专有面积：1265.49 m²（382.81 坪）（1 层 935.27 m² 2 层 330.22 m²）

土地权利：所有权 建造年月：1990 年

构造：木·钢筋混凝土·轻量铁骨造

层数：2 层 客室：19 室、定员 80 人

停车场：有（巴士 10 辆、家用车 40 辆）

建蔽率：70% 容积率：400%

土地地目：宅地 地势：平坦地

城市规划：城市规划外 国土法届出：不要

接道：市道 100m 现状：休业中

交付时间：商谈（重装后需申请旅馆业营业许可）

设备：锅炉、动力电源（配备变电设备）、液化石油气

设施：男、女大浴场、餐厅、休息室、美容按摩、卡拉 OK、停车场、提供日归温泉、住宿、宴会及疗养住宿服务

备注：现有建筑及设备的火灾保险由知名大型保险公司承保，针对 382 坪建筑投保时价 7000 万日元，锅炉及其他厨房设备投保 9000 万日元，火灾及设备综合保险总额达 1.6 亿日元。

出售条件：按现状交易、免除瑕疵担保责任、免除卖方合同不符责任；变电设备恢复及温泉另行获取需办理相关手续。

※附加事项：若经营者为外国人，可为其提供 5-10 名管理人员、厨师长、技术专员（设备维护）、营业见习生等岗位的投资签证、管理签证及工作签证申请支持。

※不动产取得税：1,060,400 日元（2025 年度）

※固定资产税：年额 524,600 日元（2025 年度）

※可以商谈公司买卖

⑤清里保安林

公开出售价格：300 万日元



所有者：株式会社现代集团

地址：山梨县高根町清里念场原 3545 番地 555

登录土地地目：山林

现状土地地目：保安林（保安林属于非课税）

登记土地面积：966 m²（约 292.73 坪）

※土地地目申请变更为山林后，土地价值会上升（因距离清里车站很近，作为别墅用地，土地价值可以升到 5 万日元~7 万日元/坪）

⑥鬼怒川温泉公寓 902 & ⑦鬼怒川温泉公寓 802

公寓旁边有罗森、购物很方便

理事会正在讨论可以民宿的可能性

公开出售价格：380 万日元

所有者：株式会社现代集团（公司代表：野宮武美）



地址：栃木县日光市鬼怒川温泉大原字三ツ石 1060-25

交通：JR・東武鬼怒川线「鬼怒川温泉」站徒歩 6 分钟

户型：2DK

专有面积：48.08 m² (14.54 坪)

土地权利：所有权

建造年月：1978 年 9 月

构造：钢骨钢筋混凝土结构

层数：地上 9 层/8 层部分

停车场：有（需确认空位）

地势：平坦地

城市规划：市街化区域

用途地域：商业地域

交付时间：商谈

设备：已重新装修、附带家具家电、公寓集中式液化石油气、市政自来水、集中式净化槽污水处理系统、燃气热水器、双头燃气灶、冰箱、独立洗手间、卫生间与浴室分离设计、温水智能马桶盖、照明灯具全套、24 小时开放大浴场

备注：固定资产税：52,600 日元/年（令和 6 年度）

管理会社：（株）サニーライフ

管理费：每月 26,300 日元

修缮基金：每月 2,210 日元



⑧伊豆修繕寺別墅用地

能看到富士山。已砍伐属地中的树木。平坦地 70 坪 (约 231 m²)

公开出售价格：500 万日元

地址：静岡県伊豆市大野字芋取场 2056 番

交通：从大仁中央 IC 出口行车约 20 分钟

土地面积：231.00 m² (69.88 坪)

土地权利：所有权 (株式会社现代集团)



建蔽率：70%

土地地目：山林 现状：更地

交付时间：即时 国土法届出：不要

※能看到富士山。作为高原地区的别墅地很有名。

周边有多数永久居住者、可以随时建造别墅。

且毗邻伊豆核心区域修善寺，交通便捷。从东京驾车或乘电车前往约需90至120分钟

⑨伊豆修善寺别墅用地

公开出售价格：250万日元

地址：静岡県伊豆市大野字芋取场 2056 番 136

交通：从大仁中央 IC 出口行车约 20 分钟



土地面积：180.00 m² (54.45 坪)

土地权利：所有权 (株式会社现代集团 代表：野宫 武美)

建蔽率：60% 容积率：200%

土地地目：山林 现状：宅地介在山林

交付时间：即时 国土法届出：不要

※作为高原地区的别墅地很有名。周边有多数永久居住者、可以随时建造别墅。位于距伊豆箱根铁道修善寺站 4.5 公里处的分售地块，北面可将富士山全景尽收眼底，南面亦能将天城连山一览无余。

◎车辆详细信息

皇冠 (跨界车 4 门 · 黑色)

公开出售价格：400 万日元



所有者：株式会社现代集团

年式：2023 年 (R05)

走行距離：25,000 公里

车检：2026 年 3 月

修车履历：无

排气量：2500CC

车险：车辆保险有

车检：定期车检有

变速箱：自动挡

※有贷款、带残值设定 (设定至 2028 年 3 月的残值为 200 万日元)

※分期付款, 每月支付 64,000 日元

※购买后仅需负担保险费与机动车税。所有权变更将于 2028 年 3 月
未完成。

◎高尔夫球俱乐部正会员详情



俱乐部名称: 上野原乡村俱乐部上

权利转让金额: 200 万日元 (包含名义变更费)

交通: 从新宿驾车约 50 分钟, 自上野原 IC (高速口) 约 10 分钟。

※36 洞 · 山地球场 (场地起伏较大, 更适合中级及以上水平球手。可使用球车)

◎钻石详情



种类: 立爪镶戒指

公开出售售价: 100 万日元 (已出售)

重量: 1.586 克拉

※VS-1 黄钻 (黄色钻石)

30 年前在三越本店以 250 万日元的价格购入。 (有鉴定书)

◎手表的详情

商品名：劳力士金表

(中古、1985 年左右购入)

公开出售价格：200 万日元 (已出售)

游艇名仕型 Bowies 款



商品名：劳力士金表

(星期日历型 镶钻 男士)

公开出售价格：300 万日元 (已出售)

商品名：宝格丽金表

(男士 皮革表带)

公开出售价格：100 万日元 (已出售)



◎箱包详情

路易威登、巴宝莉、爱马仕、鳄鱼皮制品等数十件箱包，其中包括医生包、鳄鱼皮高级公文箱等。金额按市场价交易。

(需确认实物后交付)



◎公司的详细情况

①株式会社现代不动产

公司名称：株式会社现代不动产

不动产营业执照：都知事 9 番

(明年 10 番)

成立：1972 年 6 月

(昭和 48 年 6 月)

资本金：1000 万日元

役員 (代表取締役)：野宮武美

地址：〒160-0023 東京都新宿区西新宿 4-31-3 永谷新宿大楼 1106

TEL: 03-5354-8888

FAX: 03-5354-8898

E-mail: info@gendaifudousan.com

URL: <https://gendaifudousan.com>

现状：营业中 (香港、台湾、シンガポール、中国にホームページ展開中)

事业内容

1. 面向外国人的土地、建筑物、不动产买卖、管理及中介业务



- 2.国内外不动产买卖及不动产咨询
- 3.商业地产的租赁、中介、介绍及买卖
- 4.投资物业的中介及投资经营签证获取的协助
- 5.收益型写字楼、回报率型公寓的经营与管理
- 6.别墅、独栋住宅、度假公寓、古民宅的收购
- 7.依据《古物经营法》从事古物买卖
- 8.艺术品、贵金属、品牌商品的买卖
- 9.酒店、旅馆、公寓的经营及管理
- 10.附随于以上各项的一切相关业务

主要往来银行

三井住友银行、三菱 UFJ 银行、GMO あおぞらネット银行

②株式会社现代集团

公司名称：株式会社现代集团

成立：1988 年（昭和 63 年）

资本金：5000 万日元

（已发行股票数量：1000 股）

役員（代表取締役）：野宮 武美

地址：〒160-0023 東京都新宿区西新宿 4-31-3 永谷新宿大楼 1106

TEL: 03-5354-8840 FAX: 03-5354-8898

E-mail: info@gendaishudan.com

URL: <https://gendaishudan.com>

现状：休业中

事业内容

- 1.企业合并、资本合作及业务合作的中介服务

- 2.企业业务转让及营业用资产买卖与咨询
- 3.贸易业及贸易咨询
- 4.公司并购 (M&A) 等投资咨询
- 5.经营管理咨询
- 6.基于互联网的信息提供与网络销售
- 7.广告宣传与广告代理
- 8.电视·广播节目、广告片、视频影像等的策划·制作·销售
- 9.依据《古物经营法》开展的旧货经营

合作银行：GMO あおぞらネット銀行

总评：

现有该不动产公司业务广泛，拓展海外市场已有近 20 年经验。未来随着全球经济复苏，预计与华语圈的交易将日益活跃。现代不动产公司曾接受香港、大连等地及日本电视台的采访与专访，累计超过 15 次。

在不动产方面，尤其是酒店、旅馆、疗养所等物业，非常适合用于吸引海外入境客源。通过利用这些公司架构，能够为众多外国人提供投资签证及工作场所，其带来的附加价值非常显著。此外，该公司拥有的 110 万坪山林（约 363 万平方米）也备受海外关注，预计未来交易价格可超过 10 亿日元。这些资产不仅可用于产业发展，其作为日本国防要塞的地理位置也颇具战略意义，是一个令人十分期待的项目。

需要注意的是，2025 年 10 月 16 日日本《出入境管理法》修订后，投资签证的申请条件已提高为：需投资 3000 万日元以上设立公司、持有相当资产并能创造稳定收益，门槛大幅提升。该资产的潜在转换用途具有无限可能。

★此外，作为附加权益，以公司名义持有的资产包含全套日本经营管理签证的申请支持（以公司经营管理者身份）。

经营·管理签证的相关介绍

经营管理签证（经营管理居留资格）是指在日本从事企业经营及管理业务的居留资格，属于工作签证的一种。该签证原称“投资·经营签证”，后因申请条件放宽，即使无外资关联亦可申请，故更名为“经营管理签证”。



日本国籍持有者或永住者等可在日本国内担任公司董事等职务进行经营活动，而外国人即使能担任董事，也可能因居留资格类型限制无法在日本境内开展业务。但若取得经营管理签证，即可在日本中长期居留，



并以公司董事长、董事、分公司经理、厂长、部长等管理者身份开展活动。作为公司代表，若决算、营收、纳税等手续完备，有望获得千万甚至数亿日元的收入与利润。

若希望在日本创业并取得经营管理签证，需满足以下条件后办理申请手续：

- 在日本境内确保有经营场所

- 达到一定事业规模（注册资本金 3000 万日元以上，常勤员工至少 1 名）
- 能够证明事业的合规性、稳定性与持续性
- 亲身从事该事业的经营管理
- 申请经营管理签证时，事业本身需满足“经营场所的确保”、“事业规模”及“事业的合规性、稳定性与持续性”等要求，且申请人必须实际“从事事业的经营管理”。在此情况下，若酒店、餐厅等相应建筑归于公司名下，将在入管局审核时极具优势。

※若通过公司并购方式收购“株式会社现代集团”，在向税务局完成报备、并准备好事业计划及规划后，即可申请经营管理签证，通过率超过 90%。此情况下，签证审批的优劣也会因高价不动产的取得、店铺、办公室的规模及日本员工雇用人数等因素产生显著差异。

以我司成功案例为例，包括山中湖的美术馆、高崎市的大型饰品公司、鬼怒川温泉的大型酒店等多项资产的出售及投资签证获取均已成功完成，目前这些项目均在各地持续营业。

以上