OrangeTee
Research & Analytics

日本房屋的投资潜力

海外投资策略手册

投资日本住宅地产的主要原因

1. 强劲的住房需求将持续

预计工资上涨将持续推动强劲的住房需求。

2. 预计价格将进一步上涨

受工资预期上涨的推动，强劲的住房需求可能会在未来几年支撑日本房价的健康上涨。

3. 持续可观的租金回报

日本充足的就业和教育机会预计将维持租赁住房需求，从而确保稳健的租金回报。

4. 有利的投资环境

日本的低利率政策和疲软的日元汇率可能会维持房地产投资的吸引力，从而鼓励更多外国投资者参与。

5. 振兴住宅区的长期规划将降低投资风险

政府将东京振兴为金融中心并实现可持续城市发展的长期计划提高了当地房产价值。

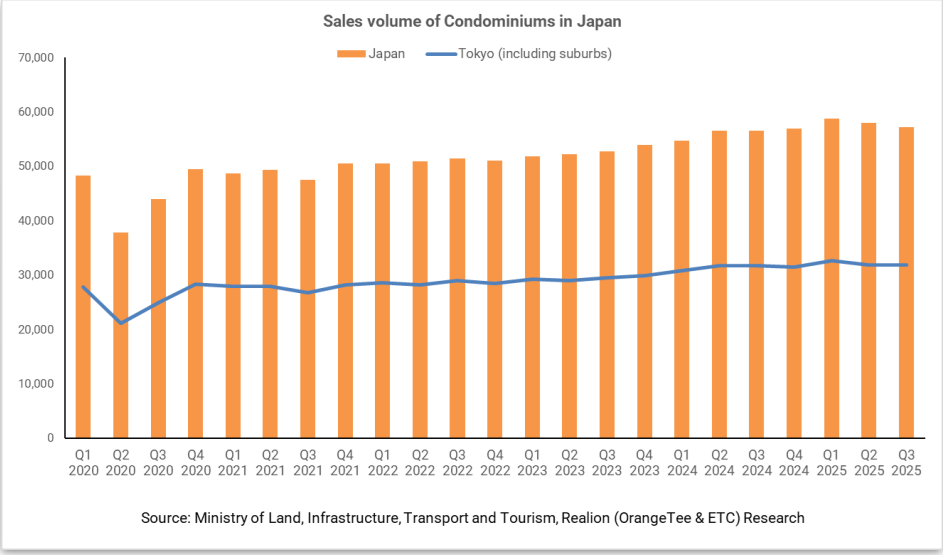
1. 强劲的住房需求将持续

过去十年，受居民购买力不断提升的推动，日本公寓市场需求强劲。 2025年第三季度，日本公寓总销量从2021年第三季度的47,532套增长20.5%，达到57,260套。

东京（包括郊区）公寓销售量同期也增长了19.1%。

强劲的需求可能是因为日本近年来实行的低利率政策和日元贬值，这大大提高了外国投资者的购买力。

由于工资上涨有望进一步提高购买力，预计日本住房需求将保持强劲。

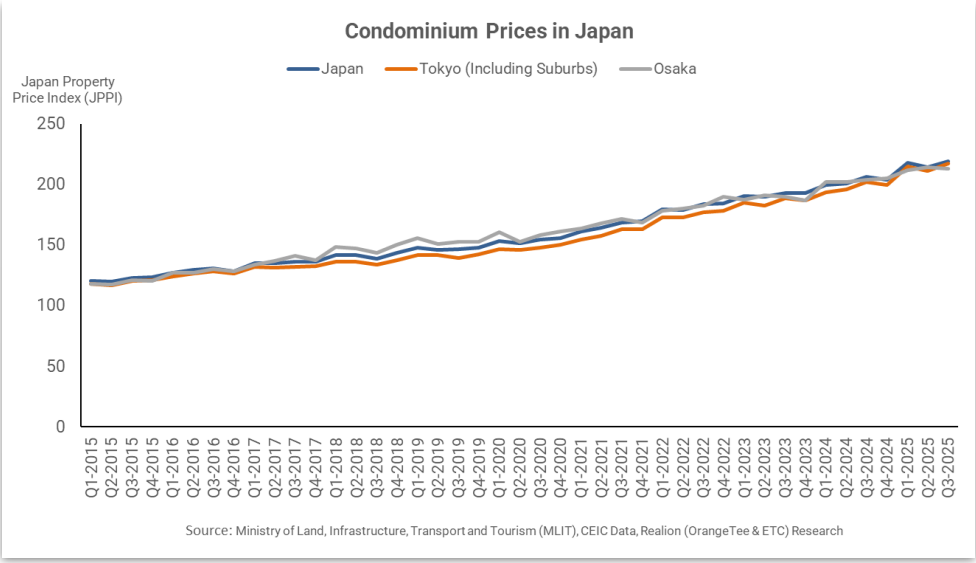


2. 预计价格将进一步上涨

过去十年价格健康增长

过去十年，日本公寓价格持续上涨。根据日本房地产价格指数（JPPI），日本公寓价格从2021年第三季度的169.3上涨至2025年第三季度的222.2，涨幅达31.3%。

同期，日本主要城市（如东京和大阪）的价格涨幅也分别达到了 33.5% 和 26.3%。

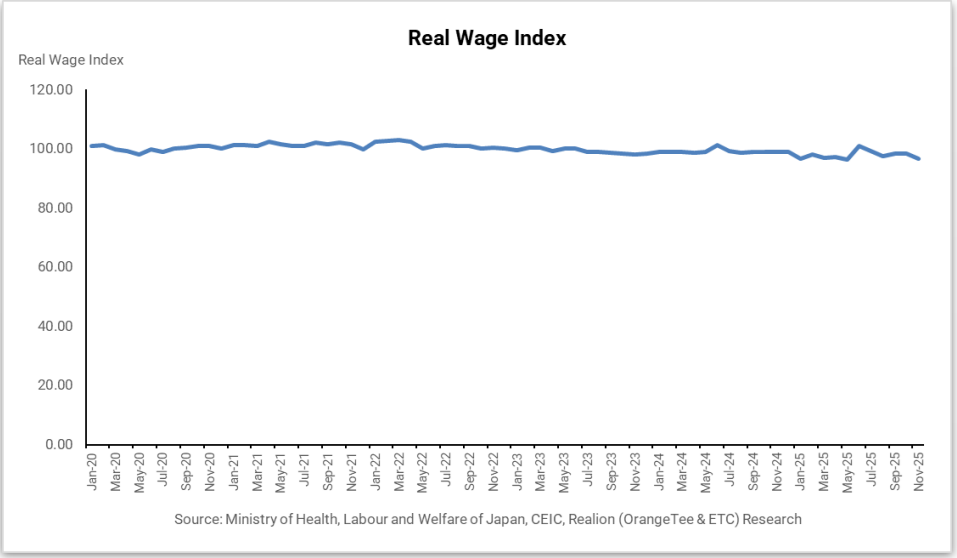


2. 预计房价将进一步上涨

随着工资增长，房价将进一步上涨

- 日本公寓价格上涨可能是因为过去几年居民购买力不断增强所致，从 2020 年 1 月到 2025 年 11 月（截至最新数据）日本实际工资指数的持续增长可以看出这一点。

- 日本政府于2024年推出最新经济刺激方案，旨在实现以工资增长和投资驱动的经济增长，并保持通胀稳定。预计实际工资将持续增长，进一步提升居民的购买力。这将转化为持续甚至更大的购房需求，从而推高房价。

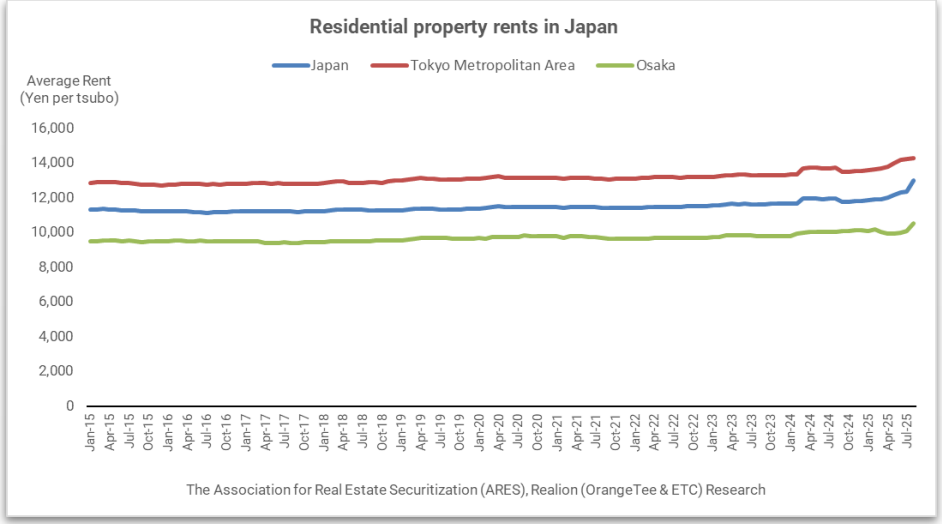


3. 持续可观的租金回报

过去十年租赁市场健康增长

过去十年，租金一直居高不下。根据房地产证券化协会（ARES）的数据，日本住宅物业的平均租金从2016年8月的每坪11181日元上涨至2025年8月的每坪12633日元，涨幅达13.0%。

东京都市区和大阪的住宅物业平均租金情况类似。 与同期相比，价格分别上涨了 10.5% 和 14.7%，到 2025 年 8 月，每坪价格分别达到 14,136 日元和 10,908 日元。



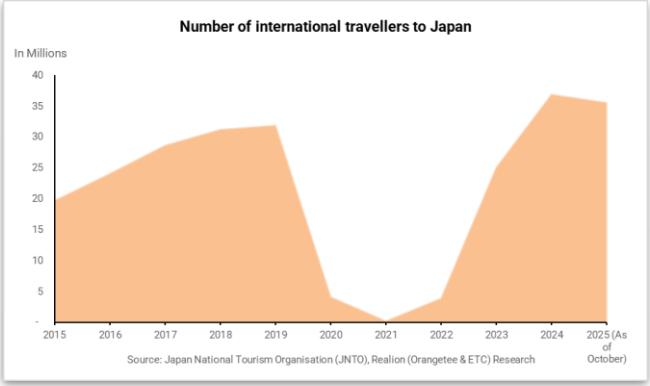
3. 持续可观的租金回报

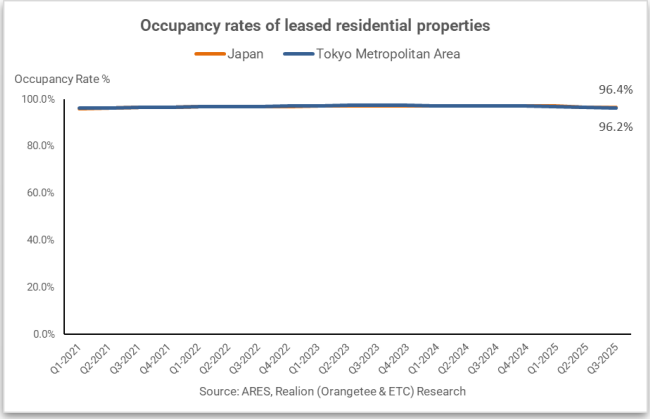
外籍人士维持租赁需求的机会

过去十年，由于住房租赁需求强劲，尤其是来自外籍人士的需求，租金可能一直居高不下。日本国家旅游局（JNTO）和ARES的数据显示，赴日外国游客数量持续增长（截至10月，预计2025年将达到3550万人次），日本住宅入住率也一直居高不下（过去四年入住率均超过95%）。

这很可能表明，许多外籍人士被日本（尤其是东京）的各种就业和教育机会所吸引，并且愿意支付高额租金居住在商业区和教育机构附近的房屋中。

政府振兴商业区的长期计划有望吸引更多外籍人士来日发展，从而提振租赁住房需求。因此，这将确保投资者获得可观的租金回报。



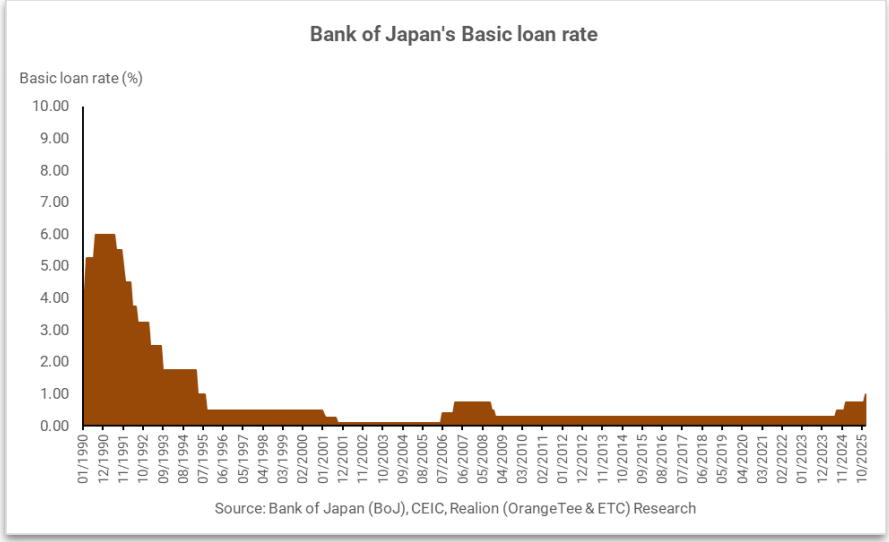


4. 有利的投资环境

极具吸引力的贷款利率

日本长期奉行的低利率政策有效控制了借贷成本，使其维持在较低水平，包括地方银行向个人和企业提供的基本贷款利率。日本央行（BOJ）的数据显示，截至2025年12月，基本贷款利率仍维持在年利率1.0%的低位。日本极低的利率水平与许多其他经济体不断攀升的利率形成了鲜明对比。

尽管日本央行已表明加息意愿，但政策转变仍异常缓慢。尽管受美国关税不确定性影响，2025年加息进程有所延迟，但2026年的前景表明，利率将维持在历史低位。这种“宽松”的货币政策确保了融资成本保持低廉，抵押贷款保持在可承受范围内，从而使房地产投资者能够继续利用低成本资金获得可持续的长期收益。

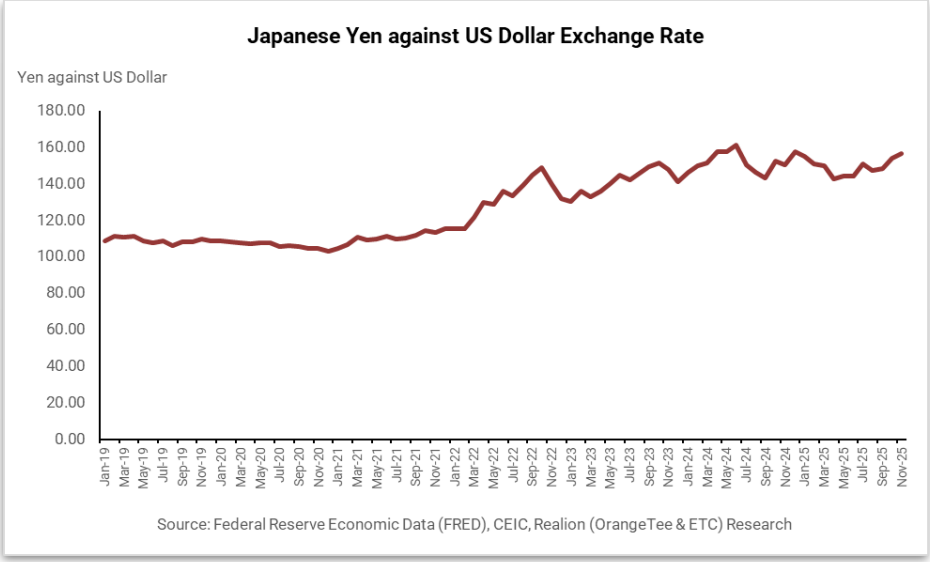


4. 有利的投资环境

极具吸引力的日元汇率

- 日本长期低利率政策也导致日元对美元汇率在同一时期下跌，2025年11月汇率跌至156.1。这使得许多外国投资者利用日元贬值的机会投资日本房地产，尤其是在东京等城市化地区。

- 尽管受美国关税不确定性影响，日本利率去年推迟上调，但预计2026年将再次上调，不过紧缩周期预计将是渐进的。因此，外国投资者在购置日本房产进行长期投资时，仍可继续受益于日元兑美元的优惠汇率。



5. 振兴住宅区的长期规划将降低投资风险

从长远来看，住宅物业的价值将会提高。

日本最新的长期计划名为*《东京可持续发展行动 2023》*，旨在重建日本经济，促进经济增长，以应对新冠疫情带来的负面影响。

倡议一：将东京打造成为全球领先的金融中心

鼓励企业通过运用绿色金融和提升金融素养来优化业务运营。例如，将为中小企业提供商业咨询，帮助它们进行战略转型，进入盈利且不断增长的业务领域。

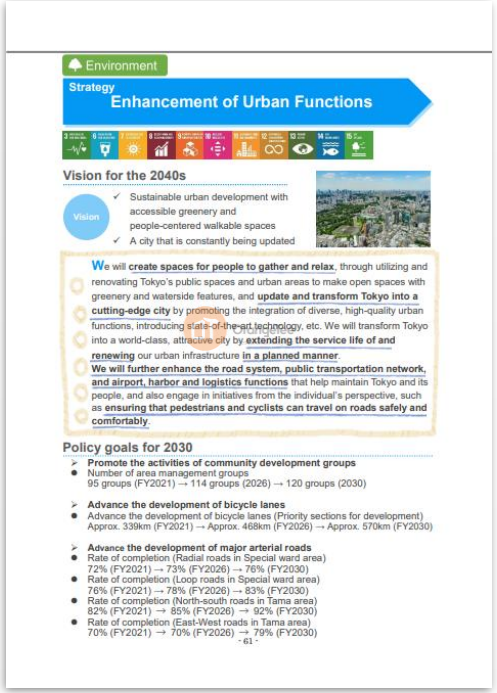
这样做将鼓励外国直接投资，促进经济增长，推动就业创造，并增加商业区附近住宅物业的租赁需求。

5. 振兴住宅区的长期规划将降低投资风险

倡议二：东京最可持续的城市发展

- 该计划还包括创造更可持续的城市发展，例如改善公共交通、道路和自行车网络，以及创建新的和扩建的都市公园和城市空间。

- 这样做将提升城市的整体宜居性，因为住宅区和商业区之间的连通性和出行便利性将得到改善。从长远来看，这将提升住宅物业的价值。



Environment

Strategy
Enhancement of Urban Functions

Vision for the 2040s

Vision
- ✓ Sustainable urban development with accessible greenery and people-centered walkable spaces
- ✓ A city that is constantly being updated

We will **create spaces for people to gather and relax**, through utilizing and renovating Tokyo's public spaces and urban areas to make open spaces with greenery and waterside features, and **update and transform Tokyo into a cutting-edge city** by promoting the integration of diverse, high-quality urban functions, introducing state-of-the-art technology, etc. We will transform Tokyo into a world-class, attractive city by **extending the service life of and renewing** our urban infrastructure **in a planned manner**.
We will further enhance the road system, public transportation network, and airport, harbor and logistics functions that help maintain Tokyo and its people, and also engage in initiatives from the individual's perspective, such as **ensuring that pedestrians and cyclists can travel on roads safely and comfortably**.

Policy goals for 2030

- **Promote the activities of community development groups**
  - Number of area management groups
    95 groups (FY2021) → 114 groups (2026) → 120 groups (2030)
- **Advance the development of bicycle lanes**
  - Advance the development of bicycle lanes (Priority sections for development)
    Approx. 339km (FY2021) → Approx. 468km (FY2026) → Approx. 570km (FY2030)
- **Advance the development of major arterial roads**
  - Rate of completion (Radial roads in Special ward area)
    72% (FY2021) → 73% (FY2026) → 76% (FY2030)
  - Rate of completion (Loop roads in Special ward area)
    76% (FY2021) → 78% (FY2026) → 83% (FY2030)
  - Rate of completion (North-south roads in Tama area)
    82% (FY2021) → 85% (FY2026) → 92% (FY2030)
  - Rate of completion (East-West roads in Tama area)
    70% (FY2021) → 70% (FY2026) → 79% (FY2030)

- 61 -

欲了解更多信息，请联络
OrangeTee International 销售顾问。

免责声明：本研究资料所提供的信息仅供一般参考和教育用途，不构成专业建议或任何房产买卖或投资的要约。尽管我们已尽一切努力确保所提供信息的准确性和可靠性，但OrangeTee对本文所含市场数据、法律框架或财务见解的完整性、准确性、适用性或可用性不作任何明示或暗示的陈述或保证。本资料并非旨在取代独立的法律、财务或专业建议。我们鼓励读者咨询合格的专业人士，以获得针对其个人需求和情况的建议。OrangeTee对因使用或依赖本研究资料中的信息而造成的任何损失、损害或费用不承担任何责任。版权声明© [2025] OrangeTee & Tie。保留所有权利。未经 OrangeTee 事先书面许可，不得以任何形式或任何方式（包括电子、机械、影印、录音或其他方式）复制、分发、修改、传输、存储或使用本出版物的任何部分（包括其所有内容、设计、文本、图形和其他元素）。