



OrangeTee  
Research & Analytics

# 日本房屋的投資潛力

---

海外投資策略手冊



OrangeTee  
Research & Analytics

## 投資日本住宅地產的主要原因

### 1. 強勁的住房需求將持續

預計工資上漲將持續推動強勁的住房需求。

### 2. 預計價格將進一步上漲

受薪資預期上漲的推動，強勁的住房需求可能會在未來幾年支撐日本房價的健康上漲。

### 3. 持續可觀的租金回報

日本充足的就業和教育機會預計將維持租賃住房需求，從而確保穩健的租金回報。

### 4. 有利的投資環境

日本的低利率政策和疲軟的日圓匯率可能會維持房地產投資的吸引力，這會鼓勵更多外國投資者參與。

### 5. 振興住宅區的長期規劃將降低投資風險

政府將東京振興為金融中心並實現永續城市發展的長期計劃提高了當地房產價值。



OrangeTee  
Research & Analytics

## 1. 強勁的住房需求將持續



過去十年，受住戶購買力不斷提升的推動，日本公寓市場需求強勁。2025年第三季度，日本公寓總銷售量從2021年第三季的47,532套成長20.5%，達到57,260套。



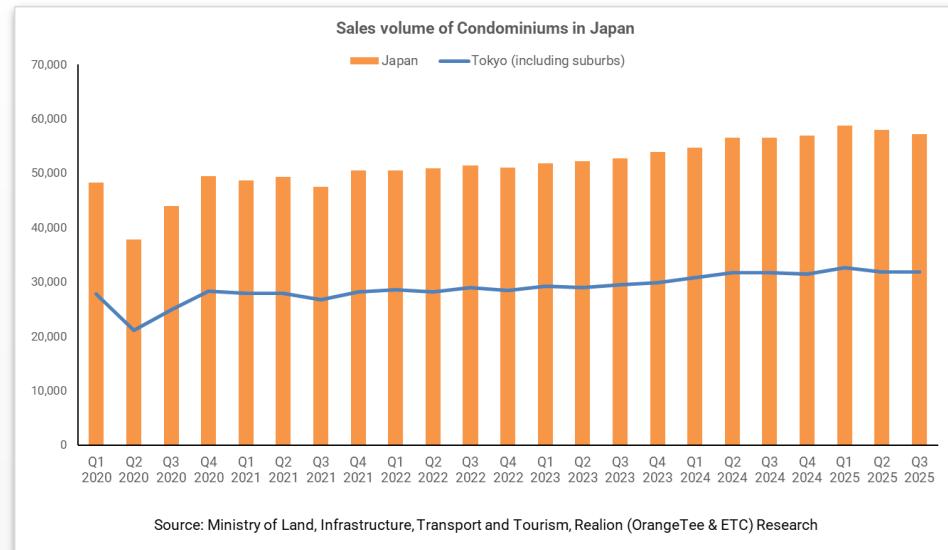
東京（包括郊區）公寓銷售量同期也增長了19.1%。



強勁的需求可能是因為日本近年來實行的低利率政策和日圓貶值，這大大提高了外國投資者的購買力。



由於薪資上漲可望進一步提高購買力，預計日本住房需求將保持強勁。



OrangeTee  
Research & Analytics

## 2. 預計價格將進一步上漲

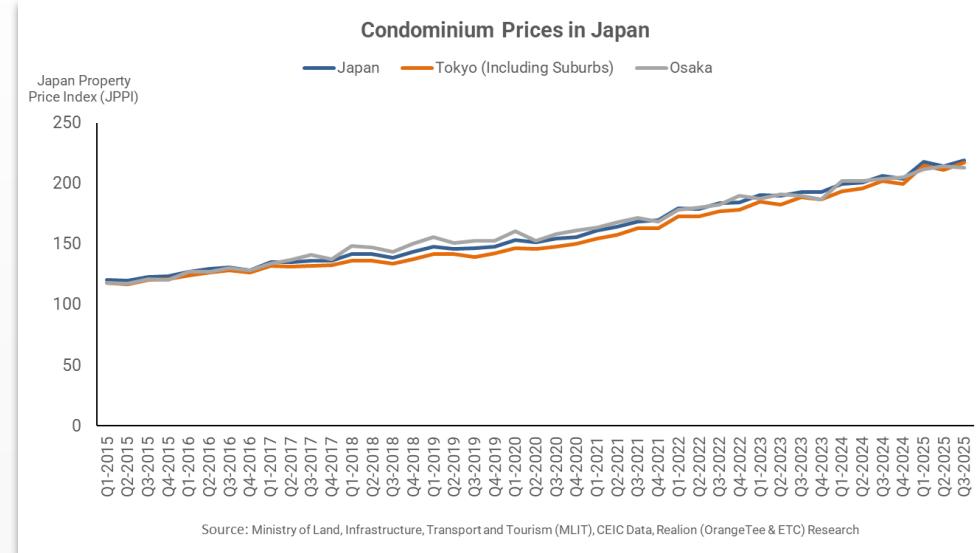
### 過去十年價格健康成長



過去十年，日本公寓價格持續上漲。根據日本房地產價格指數（JPPI），日本公寓價格從2021年第三季的169.3上漲至2025年第三季的222.2，漲幅達31.3%。



同期，日本主要城市（如東京和大阪）的價格漲幅也分別達到了33.5%和26.3%。





## 2. 預計房價將進一步上漲

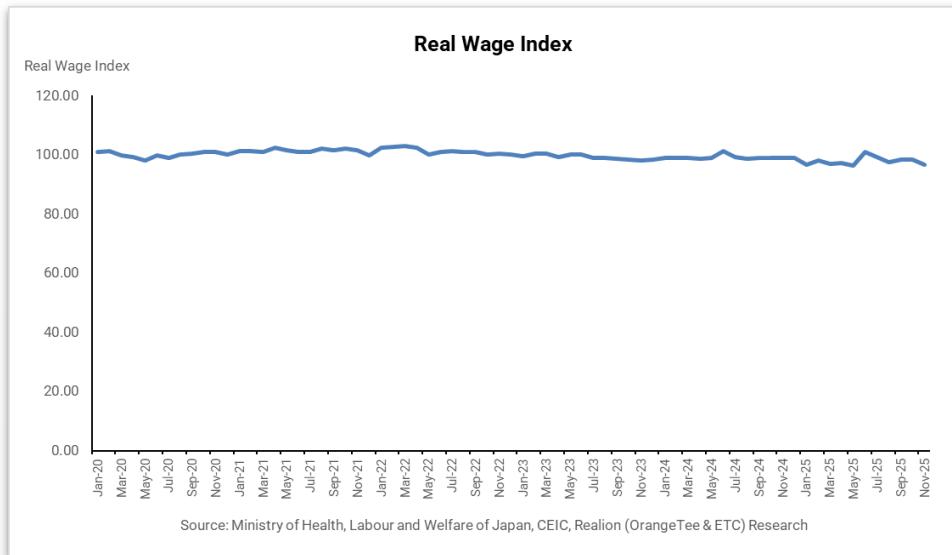
### 隨著薪資成長，房價將進一步上漲



日本公寓價格上漲可能是因為過去幾年居民購買力不斷增強所致，從 2020 年 1 月到 2025 年 11 月（截至最新數據）日本實際工資指數的持續增長可以看出這一點。



日本政府於2024年推出最新經濟刺激方案，旨在實現以薪資成長和投資驅動的經濟成長，並維持通膨穩定。預計實質工資將持續成長，進一步提升居民的購買力。這將轉化為持續甚至更大的購屋需求，從而推高房價。



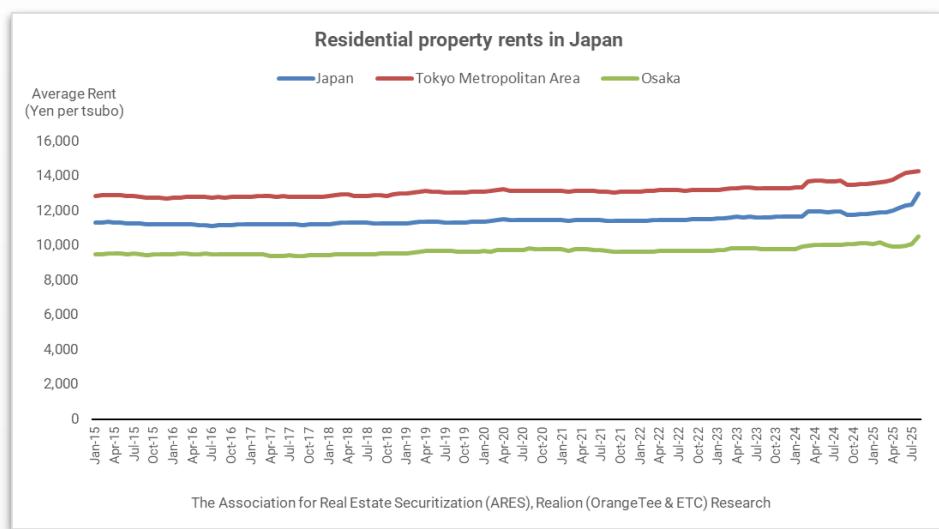


### 3. 持續可觀的租金回報

#### 過去十年租賃市場健康成長

過去十年，租金一直居高不下。根據房地產證券化協會（ARES）的數據，日本住宅物業的平均租金從2016年8月的每坪11181日元上漲至2025年8月的每坪12633日元，漲幅達13.0%。

東京都會區和大阪的住宅物業平均租金情況類似。與同期相比，價格分別上漲了10.5%和14.7%，到2025年8月，每坪價格分別達到14,136日圓和10,908日圓。





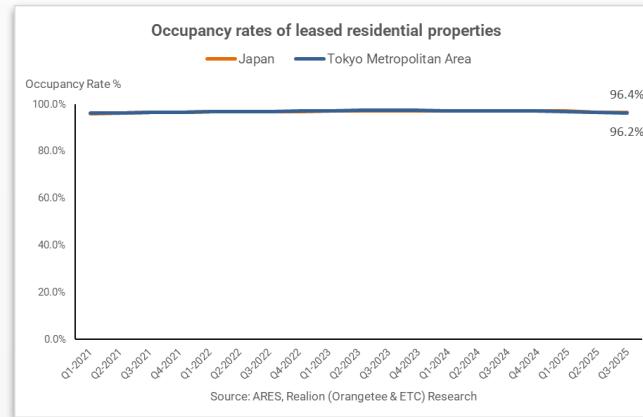
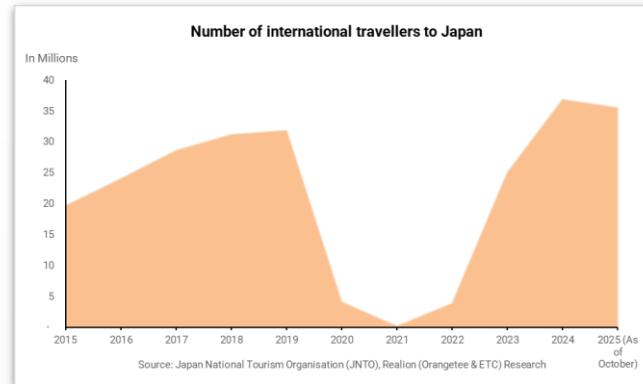
### 3. 持續可觀的租金回報

#### 外籍人士維持租賃需求的機會

過去十年，由於房屋租賃需求強勁，尤其是來自外籍人士的需求，租金可能一直居高不下。日本國家旅遊局（JNTO）和ARES的數據顯示，赴日外國遊客數量持續成長（截至10月，預計2025年將達到3,550萬人次），日本住宅入住率也一直居高不下（過去四年入住率均超過95%）。

這很可能表明，許多外籍人士被日本（尤其是東京）的各種就業和教育機會所吸引，並且願意支付高額租金居住在商業區和教育機構附近的房屋中。

政府振興商業區的長期計畫可望吸引更多外籍人士來日發展，從而提振租賃住房需求。因此，這將確保投資者獲得可觀的租金回報。



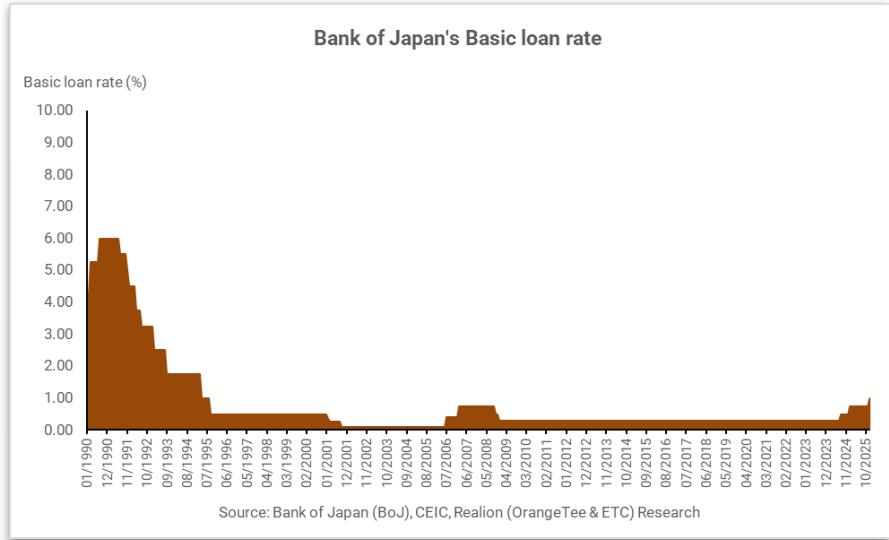


## 4. 有利的投資環境

### 極具吸引力的貸款利率

日本長期奉行的低利率政策有效控制了借貸成本，使其維持在較低水平，包括地方銀行向個人和企業提供的基本貸款利率。日本央行（BOJ）的數據顯示，截至2025年12月，基本貸款利率仍維持在年利率1.0%的低點。日本極低的利率水準與許多其他經濟體不斷攀升的利率形成了鮮明對比。

儘管日本央行已顯示升息意願，但政策轉變仍異常緩慢。儘管受美國關稅不確定性影響，2025年升息進程有所延遲，但2026年的前景表明，利率將維持在歷史低點。這種「寬鬆」的貨幣政策確保了融資成本保持低廉，抵押貸款保持在可承受範圍內，從而使房地產投資者能夠繼續利用低成本資金獲得可持續的長期收益。



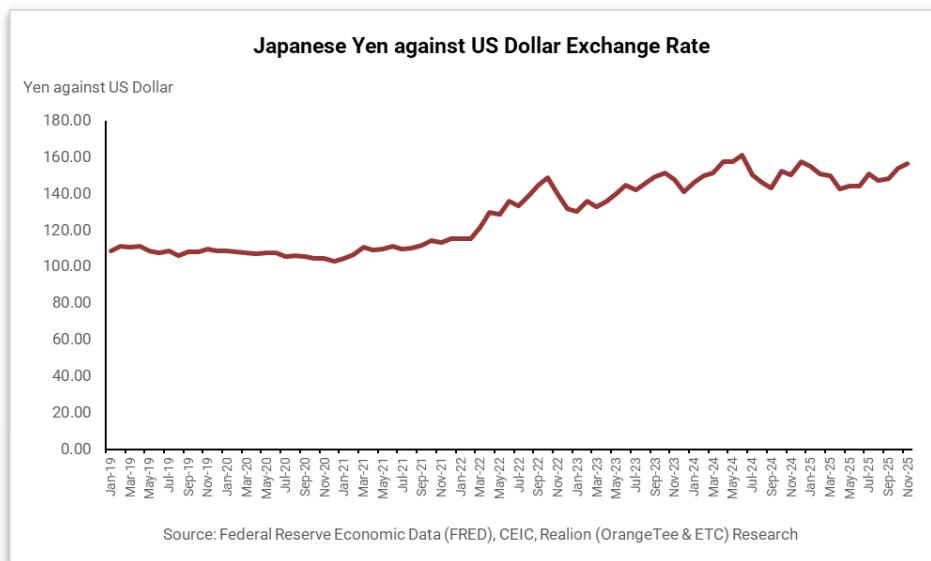


## 4. 有利的投資環境

### 極具吸引力的日圓匯率

日本長期低利率政策也導致日圓對美元匯率在同一時期下跌，2025年11月匯率跌至156.1。這使得許多外國投資者利用日圓貶值的機會投資日本房地產，尤其是在東京等都市化地區。

儘管受美國關稅不確定性影響，日本利率去年推遲上調，但預計2026年將再次上調，不過緊縮週期預計將是漸進的。因此，外國投資者在購買日本房產進行長期投資時，仍可繼續受益於日圓兌美元的優惠匯率。



OrangeTee  
Research & Analytics

## 5. 振興住宅區的長期規劃將降低投資風險

從長遠來看，住宅物業的價值將會提高。



日本最新的長期計畫名為《東京永續發展行動 2023》，旨在重建日本經濟，促進經濟成長，以因應新冠疫情帶來的負面影響。

### 倡議一：將東京打造成為全球領先的金融中心



鼓勵企業透過運用綠色金融和提升金融素養來優化業務運作。例如，將為中小企業提供商業諮詢，幫助它們進行策略轉型，進入獲利且不斷成長的業務領域。



這樣做將鼓勵外國直接投資，促進經濟成長，推動就業創造，並增加商業區附近住宅物業的租賃需求。



## 5. 振興住宅區的長期規劃將降低投資風險

### 倡議二：東京最永續的城市發展

該計劃還包括創造更永續的城市發展，例如改善公共交通、道路和自行車網絡，以及創建新的和擴大的都市公園和城市空間。

這樣做將提升城市的整體宜居性，因為住宅區和商業區之間的連結性和出行便利性將會得到改善。從長遠來看，這將提升住宅物業的價值。



The screenshot shows the 'Enhancement of Urban Functions' section of the Tokyo 2040 Vision document. It includes a green header 'Environment', a blue arrow pointing right labeled 'Strategy Enhancement of Urban Functions', and a green sub-header 'Vision for the 2040s'. Below this, there's a 'Vision' icon and two bullet points: 'Sustainable urban development with accessible greenery and people-centered walkable spaces' and 'A city that is constantly being updated'. To the right is a small image of a modern city skyline. Further down, under 'We will create spaces for people to gather and relax', there are several yellow circular icons with text: '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.' At the bottom, there's a section titled 'Policy goals for 2030' with a list of bullet points about community development groups, bicycle lanes, arterial roads, and completion rates.

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: 98 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 (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) 92% (FY2021) → 94% (FY2026) → 96% (FY2030)
  - Rate of completion (East-West roads in Tama area) 70% (FY2021) → 70% (FY2026) → 79% (FY2030)



欲了解更多資訊，請聯絡  
OrangeTee International 銷售顧問。

**免責聲明：**本研究資料所提供的資訊僅供一般參考和教育用途，不構成專業建議或任何房產買賣或投資的要約。儘管我們已盡一切努力確保所提供之資訊的準確性和可靠性，但OrangeTee對本文所含市場資料、法律架構或財務見解的完整性、準確性、適用性或可用性不作任何明示或暗示的陳述或保證。本資料並非旨在取代獨立的法律、財務或專業建議。我們鼓勵讀者諮詢合格的專業人士，以獲得針對其個人需求和情況的建議。OrangeTee對因使用或依賴本研究資料中的資訊而造成的任何損失、損害或費用不承擔任何責任。版權聲明© [2025] OrangeTee & Tie。保留所有權利。未經OrangeTee事先書面許可，不得以任何形式或任何方式（包括電子、機械、影印、錄音或其他方式）複製、散佈、修改、傳輸、儲存或使用本出版物的任何部分（包括其所有內容、設計、文字、圖形和其他元素）。