



為什麼日本房地產將繼續吸引海外投資者

Ms Christine Sun, Chief Researcher & Strategist of Realion (OrangeTee & ETC) Group
【孙燕清, 瑞联(橙易-宜迪)集团首席研究与战略总监】



為什麼日本房地產將繼續吸引新加坡人

隨著越來越多的海外投資者例如新加坡人將投資目光投向國內房產以外的領域，日本房地產越來越被視為一個有吸引力的選擇。憑藉著獨特的文化魅力、蓬勃發展的旅遊業、可觀的投資回報和低廉的借貸成本，投資日本房地產市場已成為許多新加坡人的熱門選擇。除了經濟回報之外，日本悠久的歷史、現代化的設施和高品質的生活也深深吸引著他們。新加坡人一直是日本房地產市場的主導力量。根據新聞報道，他們在 2023 年組成了最大的投資群體，並在 2025 年繼續位居外國買家前列，當年甚至取代了其他亞洲國家的外國買家。目前進入日本房地產市場的新加坡投資者概況如何？他們購買的是哪些類型的房產？投資日本房產的預期回報是多少？今年的購買動能能否持續？

新加坡投資者概況

各類投資者湧入日本房地產市場。根據我們公司以往的交易經驗，第一批投資者主要是中年購屋者或即將退休人士，他們積極尋求海外房產，希望獲得高收益、可觀的資本增值或保值增值。鑑於日圓貶值和新加坡元走強導致投資成本較低，他們將資金策略性地配置到具有長期資本增值或穩定租金收入的優質資產上。另一些則是經驗豐富的投資者，他們已經在新加坡擁有資產，並渴望將投資組合分散到海外，因為在海外投資無需繳納額外的買家印花稅。海外投資使他們能夠透過對沖匯率波動、經濟動盪和稅收政策差異來應對金融環境的變化。第三類族群是經濟條件較好的父母，他們為子女在東京大學、早稻田大學和東京工業大學等熱門高等學府就讀期間購置房產供其居住。還有一些人則在東京購買房產作為家庭度假屋，尤其是一些經常去東京度假的人。



喜愛的住宅物業

大部分外國投資集中在東京、大阪和京都等主要城市區域，這些區域高級公寓和住宅更為常見。他們優先考慮交通便利、靠近工作場所、公共交通設施和生活配套設施完善的房產。

大多數新加坡人更傾向於在東京置業，因為那裡的房價成長和需求往往更高。在土地資源稀缺的東京，高端、優質的新建住宅或標誌性房產更受歡迎。

東京市內有五個中心區一千代田區、中央區、港區、新宿區和澀谷區。這五個區的房產因其優越的地理位置、充滿活力的商業環境和強勁的租賃需求而備受追捧。

每個區都有其獨特的特色。從擁有皇宮、政府機關和東京站的千代田區，到中央區的銀座和日本橋等高端購物區，再到港區六本木和麻布台新城等著名商業區和豪華住宅區，各區特色鮮明。新宿是主要的商業區，擁許多摩天大樓和繁華的夜生活，而澀谷則是年輕人文化和商業活動的中心。

翻新的老舊公寓也越來越受歡迎。對於希望在供應緊張的市場中以較低資本投入獲得即刻出租收益的新加坡投資者來說，這類資產可謂是「最佳選擇」。一些經過全面翻新、拎包入住的老舊公寓，價格可能低至 40 萬新元，這僅僅是新加坡新樓盤價格的一小部分。

相比之下，日本的獨立式住宅，尤其是老房子，在外國買家中不太受歡迎，因為它們的價值往往會隨著時間而更快貶值。此外，獨立式住宅需要個人維護。

另一方面，對於非居民投資者而言，公寓的管理要方便得多。專業的物業管理公司通常會負責維護、建築保養、結構維修和租戶事務，這為居住在海外的業主提供了極大的便利。此外，公寓的建築結構更加堅固，使用壽命更長，有助於其長期保值。

值得注意的是，秋屋(Akiyas)是個例外。越來越多的外國投資者在農村地區尋找價格低廉的廢棄房屋進行改造。一些投資者正將這些房屋改造成Airbnb房源，以期抓住日本蓬勃發展的旅遊市場機會。



強勁的需求支撐著日本公寓價格

過去十年，日本公寓的需求一直保持強勁。日本國土交通省的數據顯示，公寓總銷售量從 2021年第三季的 47,532套躍升至 2025年第三季的 57,260套。同期，東京(包括郊區)的公寓銷售量增加了 19.1%。

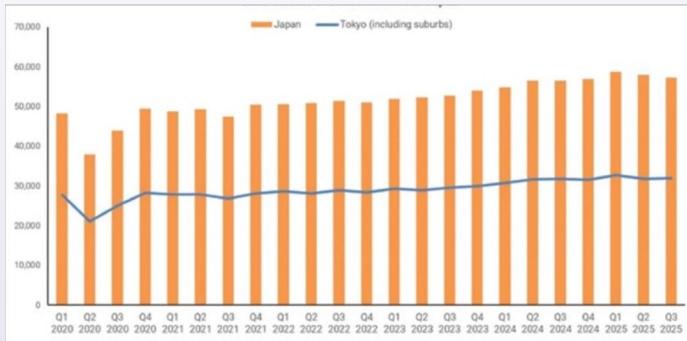
根據日本房地產價格指數(JPPI)，由於國內外買家需求強勁，日本公寓價格從 2021年第三季到 2025年第三季上漲了 31.3%。在日本都市化程度較高的地區，東京和大阪的公寓價格在同一時期也分別上漲了 33.5%和26.3%。

良好的宏觀經濟情勢支撐了住房需求

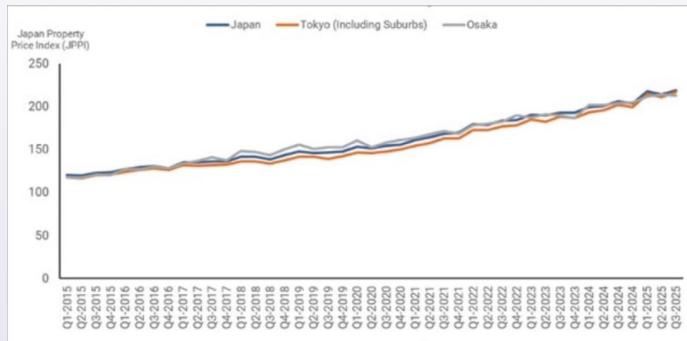
根據日本厚生勞動省和 CEIC的數據，受過去十年日本國民名義薪資穩定成長的支撐，當地住房需求預計將保持強勁。日本工會聯合會的目標是連續第三年實現 5%以上的薪資成長，一些工會計劃就超過 2025年水準的大幅漲幅進行談判。隨著通膨預期放緩，加上名目薪資持續成長，預計 2026財年實質薪資成長將轉正。

此外，日本政府於 2024年推出了一系列經濟刺激方案以應對通膨壓力。2025年11月，他們又推出了一項總額達 21.3兆日圓(約1,731億美元)的綜合經濟刺激計劃，旨在提振 2026財年的經濟成長。該計劃預計將促進資本投資，提振消費者信心，並增強日本居民的購買力。

日本公寓銷售量



日本公寓銷價格



資料來源：國土交通省 (MLIT), 瑞聯 (橙易-宜迪)集團 研究

資料來源：國土交通省 (MLIT), CEIC, 瑞聯 (橙易-宜迪)集團 研究

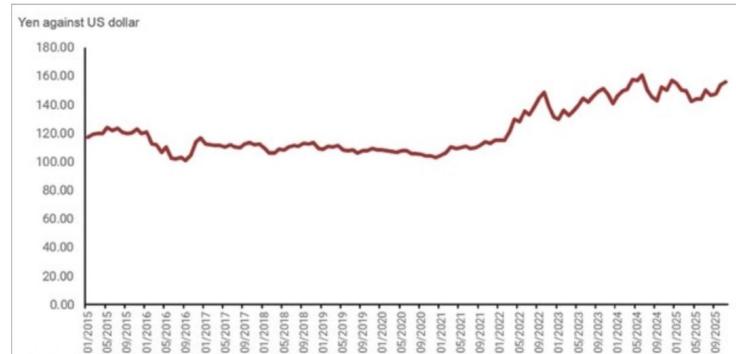


此外，日本長期維持低利率環境，使得投資人多年來都能獲得低成本融資。儘管預計日本央行將在2026年至2027年間隨著通貨緊縮擔憂的緩解逐步升息，但不太可能出現大幅升息。此次利率調整旨在將負實際利率拉升至更中性的水平。

儘管如此，預期中的利率上漲將有助於防止房地產市場過熱，而一些購屋者可能會感到急於在「低利率」窗口期結束前獲得融資。

對國際投資者而言，匯率波動仍是主要催化劑。預計日圓在2026年底後仍將保持疲軟，這將繼續吸引外國直接投資(FDI)流入，從而惠及房地產行業。

日圓兌美元匯率



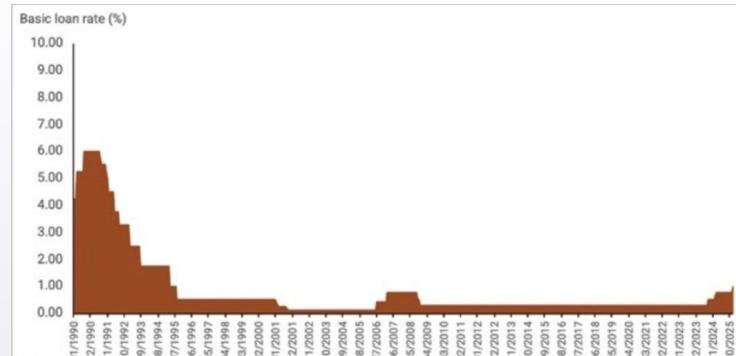
資料來源：聯準會經濟數據, CEIC, 瑞聯(橙易-宜迪)集團研究

可觀的租金回報

對於尋求穩定租金收入的投資者而言，日本房產可能是可行的選擇。根據房地產證券化協會的數據，日本住宅物業的平均租金從2016年8月的每坪(約35.5平方英尺)11,181日元上漲至2025年8月的每坪12,633日元，漲幅達13%。

東京都會區和大阪的住宅平均租金同期也分別上漲了10.5%和14.7%，到2025年8月分別達到每坪14,136日圓和10,908日圓。住宅入住率居高不下，過去四年一直維持在95%以上。

日本銀行基本貸款利率



資料來源：日本銀行, CEIC, 瑞聯(橙易-宜迪)集團研究



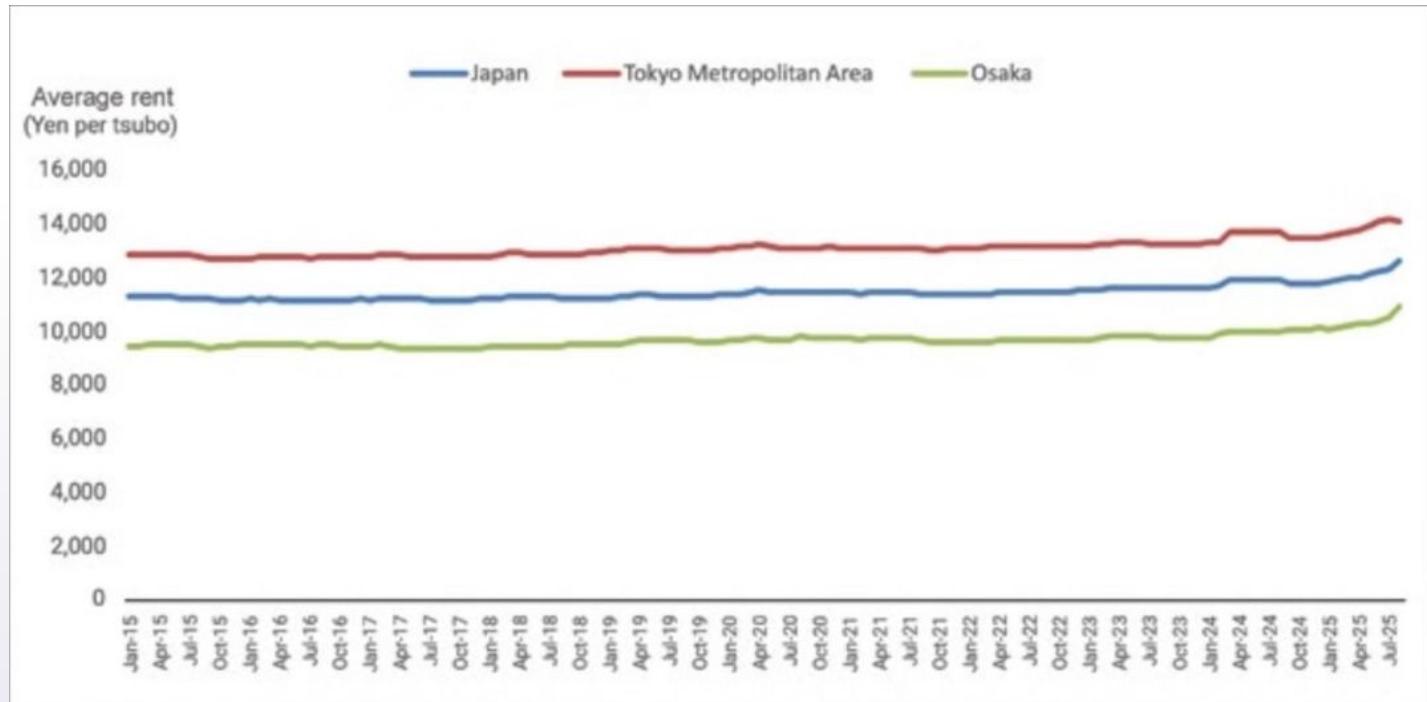
機構投資者和外國直接投資激增

同樣，在辦公大樓和物流房地產強勁需求的推動下，機構投資者正將創紀錄的資金投入日本商業房地產市場。東京的辦公大樓市場蓬勃發展，投資人將目光投向了千代田、港區和澀谷等中心地段的甲級辦公大樓。

例如，黑石集團於 2025 年 12 月宣布收購位於東京市中心的 A 級物流資產 Tokyo C-NX，價值 1,000 億日元，這是去年日本最大的物流交易。

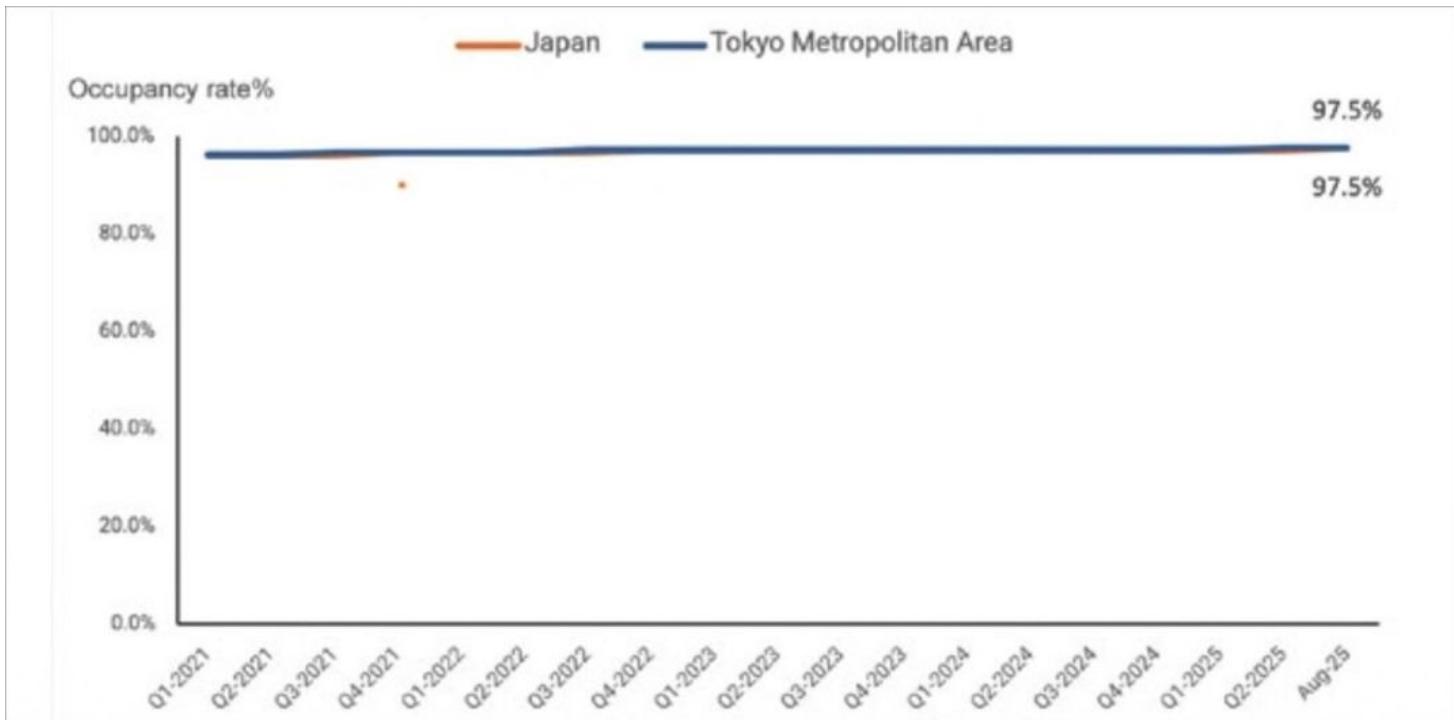
日本政府正加快吸引更多海外資金的腳步。透過新的財政和經濟政策，日本政府計劃在 2030 年將外國直接投資目標提高 20%，到本世紀中期達到 150 兆日圓，凸顯了其透過吸引更多外國企業投資關鍵成長領域來振興經濟的決心。

日本住宅物業租金



資料來源: The association for real estate securitization, 瑞聯 (橙易-宜迪)集團 研究

出租住宅物業的入住率



資料來源: The association for real estate securitization, 瑞联 (橙易-宜迪)集团 研究

前景

受日圓疲軟、租金收益率高以及日本生活水平高等多種因素的共同推動，預計日本房地產需求將保持強勁。

儘管日本政府將推出新規——例如在房產登記中更詳細地披露國籍資訊以提高透明度並加強對外國所有權的限制——但這些變化本質上是行政性的，房地產市場仍然很大程度上對國際買家開放。

我們預計旅遊業和外國投資將保持強勁成長，這主要得益於對飯店和短期租賃物業的需求。所有這些因素都將確保日本繼續保持頂級生活方式目的地的地位，從而進一步提升資產價值，並長期維持房地產價值。

A product by Realion (OrangeTee & ETC) Research

若想了解更多項目資訊，請聯絡您選擇的橙易國際房產經紀。

有關研究資訊，請透過以下方式聯絡瑞聯 (橙易 - 宜迪)研究。



OrangeTee & Tie Pte Ltd

430 Lorong 6 Toa Payoh #01-01

OrangeTee Building

Singapore 319402

www.orangetee.com

