

日本樓市重點整理

- 2024年大阪圈投資額創新高，達**1.2萬億日圓**
- 與2014年相比，整體市場規模**擴大約2倍**
- 東京23區的投資額下降，大阪圈則**持續增長**
- 世博會及大阪IR等大型項目**產生協同效應**
- 酒店類型投資比例從過去10年的平均**17%升至43%**

J Property

日本株式會社營運及銷售經理梓榮表示，大阪世博與夢洲賭場的利好效應，其實早在疫情前已悄然發酵，當時已吸引不少國際基金與實力投資者提早入場部署。隨着疫情退卻，日本樓市迎來爆發式增長，加上日圓持續低水（最新每百日元僅兌約5.4港元），令優質物業長期供不應求。市場節奏急速，買家往往需果斷決策，稍一猶豫，理想單位或已被搶先落訂。

J Property駐港市場及銷售主任蘇文熙指出，港人現時對投資日本地產的興趣較疫情前更為高漲。公司在港接觸的客戶年齡層主要集中在30至50歲之間，投資項目涵蓋Tower Mansion（超高層住宅）、一戶建、酒店及民宿等多元類型。其中以Tower Mansion最受青睞，因其地段優越、景觀開揚、物業質素高，加上租賃市場需求穩定，深受港人投資者歡迎。

買家三四日內要落訂

不過，他坦言，疫情過後當地優質二手住宅供應極為緊張，靚盤一盤難求。「我哋公司主力經營二手物業買賣，但近年成交速度明顯加快，唔再好似以前咁可以慢慢揀樓。依家睇完樓最多得三、四日考慮時間，就要果斷落訂。主因係唔同香港，投資日本物業嘅買家係來自世界各地，我哋都有好多客戶來自澳洲、英國、美國及加拿大，好多都係資深投資者，自己識分析物業，所以搶手靚盤好多時不足一星期就被搶購一空。」

蘇文熙補充，為期半年的大阪世博將於4月13日正式開幕，根據「日本不動產研究所」調查報告，大阪樓價由2023年10月至2024年10月的兩次調查中，均與東京並列為全球樓價升幅最高的城市之一。預期未來大阪樓市仍有可觀升值潛

力，特別是在世博效應帶動下，有望進一步推升市場氣氛。其中大阪西區樓價以15.17%升幅高踞榜首，成為地價增長最快的區域。

民宿年回報約6至10%

在投資類型方面，外國人於大阪的主要物業投資多為民宿。大阪市是全日本少數容許全年經營365日民宿的城市之一。蘇文熙指出，民宿年回報一般在6至10%之間，實際回報則視乎裝修程度及地理位置。有些業主選擇半自住模式，因此須視乎個別使用情況而定。他補充，相對於東京住宅投資回報僅約4%，大阪目前明顯更具投資吸引力。

另外，就近期的日本地震傳聞，一些較迷信的中國內地投資者擔心地震影響，會出售手上日本物業。然而，香港投資者則視此為入市良機，因此進一步提升需求量及睇樓量。

展望未來，夢洲賭場將於2029年正式開幕，而現時不少發展商已經開始在周邊地區如弁天町一帶收購地皮進行發展。蘇文熙建議，投資者可多留意弁天町站周邊地區，該區設有關西最大溫泉主題樂園，以及大型商場和酒店配套。同時，弁天町站位處環狀線與

受惠大阪世博上月中開幕及夢洲賭場2029年落成等重大利好消息刺激，全球資金湧入大阪樓市，掀起前所未有的投資熱潮。連股神巴菲特及多間國際基金公司亦已提前部署，大舉進軍日本房產市場！根據當地地產代理指出，地皮、整棟物業、民宿、獨立屋與Tower Mansion等，皆為港人熱捧的投資首選。

圖/文：康志強

世博啟動+賭場落實 一戶建及超高層住宅首選

大阪物業全面睇 升值潛力

■超高層住宅乃投資首選。

■J Property蘇文熙指大阪一手靚盤供應短缺，有貴珍手。

中央線交匯點，可快速連接大阪北、中、南三大核心商圈，交通便利。當地的一戶建民宿及塔樓公寓物業，現時正值起步階段，具備長線升值潛力，值得關注。

另外，FMI JAPAN株式會社則是一間在日本買地起樓的發展商，由新加坡籍資深國際物業投資者李丹翔創辦。李丹翔表示，2025年是該公司期待已久的一年，首先大阪世博上月中剛剛開幕，今年公司亦即將有16個新項目交樓，而新落成項目再加上原有項目，公司合共要管理600多間民宿。

弁天町崛起最具潛力

李丹翔續稱，隨着大阪中央線延伸、世博會和賭場落成，弁天町正快速崛起，成為大阪最具潛力的地區之一，而該公司近期發售旗下於弁天町的民宿項目The Peak Bentencho，單位實用面積由411至437平方呎，入場價270餘萬港元起，推出的19個單位幾近售罄。

他又稱，由於近年大阪大興土木，建

築工人甚為短缺，工程又集中在一些大型住宅及本土基建項目。整體市場而言，夢洲島賭場鄰近的住宅項目發展，就算有地也未必有足夠建築工人動工。而造成的後果將會是未來住宅供應只會愈來愈緊張，樓價亦因而具備上升潛力。

不過，李丹翔指出，公司和日本當地發展商不同，他們主要做大型項目；相反，FMI JAPAN則主力興建民宿，而且所選民宿的位置要頂級，要接近旅遊區，不可以遠離地鐵站10分鐘步程。「我哋公司重注發展大阪，今時今日證明賭贏咗，喺大阪嘅心齋橋、難波我哋發展有優勢，月前就剛買了兩塊住宅地，估計今年大阪樓價會升10%。」



■J Property李丹翔預計今年大阪樓價會升一成。



■弁天站鄰近夢洲賭場，區內住宅成投資熱點。



■大阪夢洲賭場計劃2029年落成開幕。