

日本房地产市场投资月报

(2026年1月号)

Alpha Asia Capital Management



市场动向

- 1、政策：三菱地所等主要房企自 2026 年 1 月起在东京 23 区及大阪市实施新规：禁止新房交房前转售，同一购房者最多购置 2 户，违约者没收定金，日本版“房住不炒”是通过行业自律来完成；
- 2、汇率：日元兑人民币持续走弱，1 月 22 日 100 日元兑 4.4112 元人民币，较 2021 年初贬值约 30%，2026 年预计外资投资继续增长；
- 3、利率：日本央行 1 月 23 日议息会议维持 0.75% 利率不变，如果 3 月“春斗”工资指引若涨幅大于 3%，7 月将大概率跨入 1.0% 的加息通道。2 月 8 日高市早苗领导的自民党在众议院大选中获得大胜，在“强财政、稳货币”格局下，日本利率或走向 1.25% - 1.75% 的终端区间。

市场成交

- 1、GIC+Tosei 联合收购 Sankei REIT (1 月 8 日)：新加坡主权基金 GIC 与日本 Tosei Asset Advisors 拟斥资 584 亿日元 (约 3.726 亿美元)，溢价 21.4% 收购东京上市商业地产信托 Sankei REIT 全部核心份额，覆盖其持有的 9 座东京办公楼、6 家酒店及 1 处物流物业，资产组合总价值 939 亿日元，计划推动 REIT 退市后优化资产价值，获董事会一致支持；
- 2、KKR+太盟 PAG 分阶段收购札幌控股不动产 (1 月持续推进)：双方去年底达成的 4,770 亿日元收购案进入落地阶段，1 月启动首阶段筹备，计划 3 月底前支付 2,000 亿日元，交割东京、大阪 6 处核心商业资产 (含惠比寿花园广场、涩谷甲级写字楼)，后续分两阶段完成剩余物流、文旅资产移交；
- 3、高盛募集 5 亿美元日本地产基金 (1 月披露计划)：设立增值型基金，重点布局数据中心、物流设施、住宅及酒店，计划 3 月底完成首轮交割，依托日元疲软、低借贷成本优势，目标回报率 15%，进一步加码日本市场。

办公楼

关键指标 (2025 年 Q4 东京)：

- ✓ 入住率：98.4%，环比上涨 0.5%，同比上涨 1.9%
- ✓ 租金：23,440 日元/坪/月，环比上涨 2.5%，同比上涨 7.6%

AA 观察：

- ✓ 极低的空置率带来了租金的强势上涨
- ✓ 预租赁已经消化 2026 年的新增供给办公面积的 70%

长租公寓

关键指标 (2025 年 Q4 东京 23 区)：

- ✓ 入住率：96.2%，环比上涨 0.1%，同比下降 0.3%
- ✓ 租金：15,337 日元/坪/月，环比上涨 0.2%，同比上涨 7.1%

AA 观察：

- ✓ 中心 5 区租金高于 23 区平均租金 21.7%
- ✓ 疫情后东京人口持续净流入
- ✓ 2026 年春斗工资预计上涨 5%
- ✓ 东京房价的持续攀升以及按揭利率的上涨预期增强了家庭对大户型租赁住宅的需求

酒店

关键指标 (2025 年 12 月全日本)：

- ✓ 入住率：77.7%，东京商务酒店 86.1%
- ✓ ADR：14,997 日元，同比上涨 5.5%

AA 观察：

- ✓ 2025 年访日外国人 4,268 万人，同比增加 15.8%
- ✓ 东京酒店 ADR 仍显著低于纽约，伦敦，巴黎，新加坡
- ✓ 酒店房间的新增供给依然有限

AA 观点及投资建议：

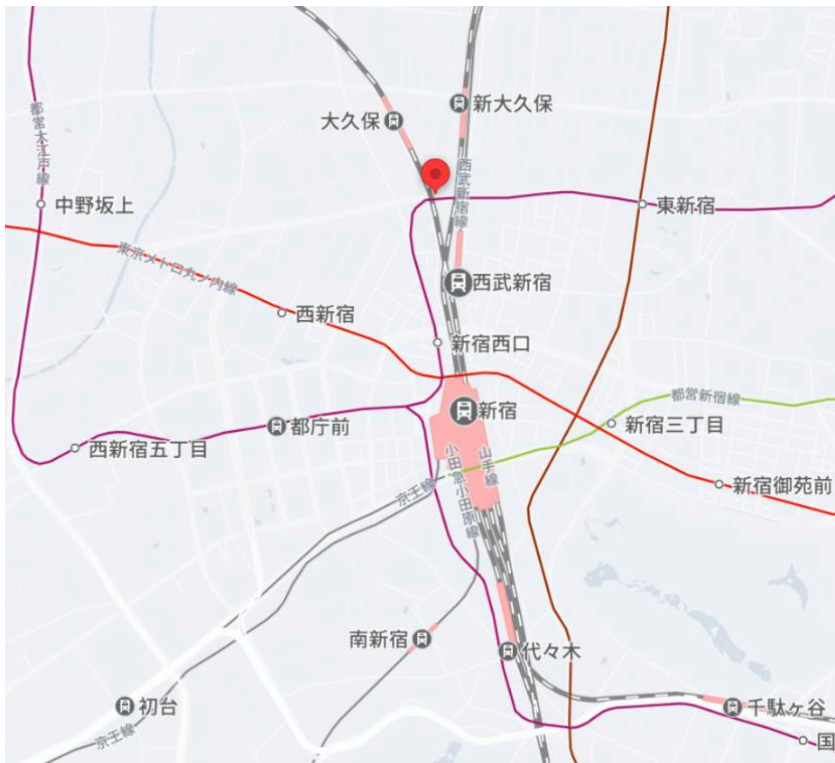
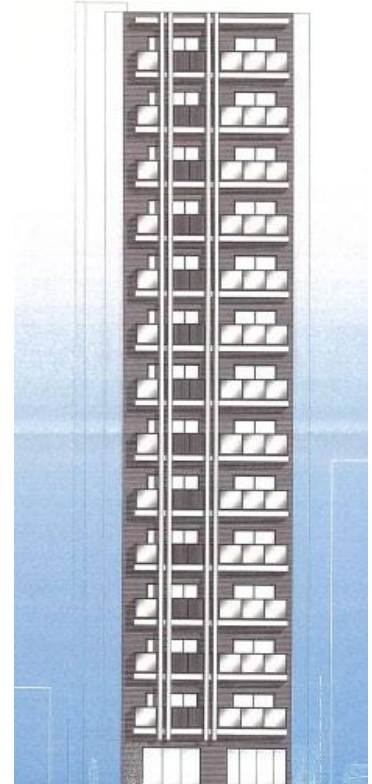
- ✓ 日本经济整体向好，2月8日大选后政治格局趋于稳定。
- ✓ 办公，住宅，酒店类资产基本面扎实，由需求端驱动的入住率上升及租金上涨的局面预计会在2026年延续。同时资本仍在持续流入日本房地产市场，确保了充足的流动性。
- ✓ 日本央行的加息将会导致房地产投资融资成本的上升，对资产价值形成压力。
- ✓ 对于标的的选择上需要更加的谨慎，位置上聚焦在东京的中心5区或23区，重点关注那些可以通过改造/翻新/重新定位等手段显著提升租金收入的项目，确保在加息通道下的资产收益。

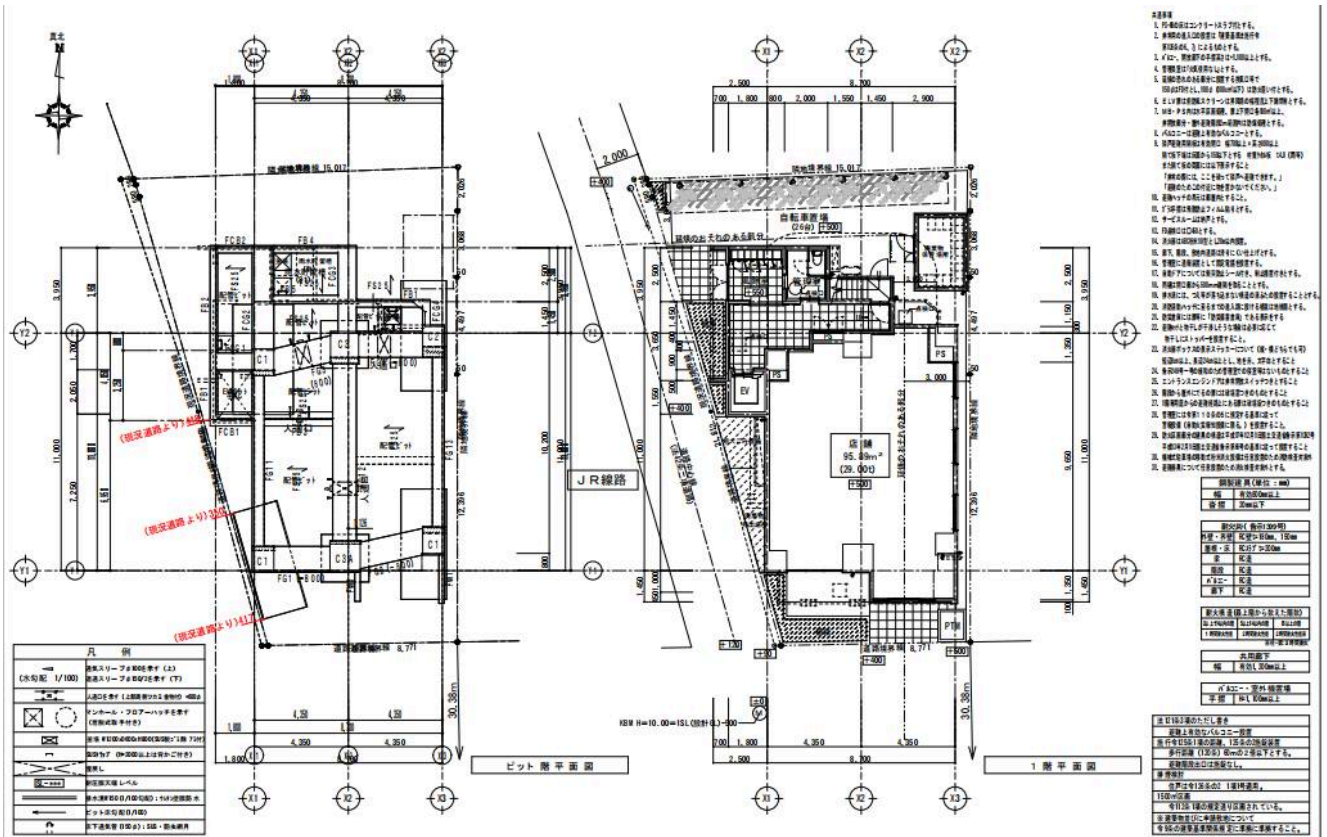


投资亮点:

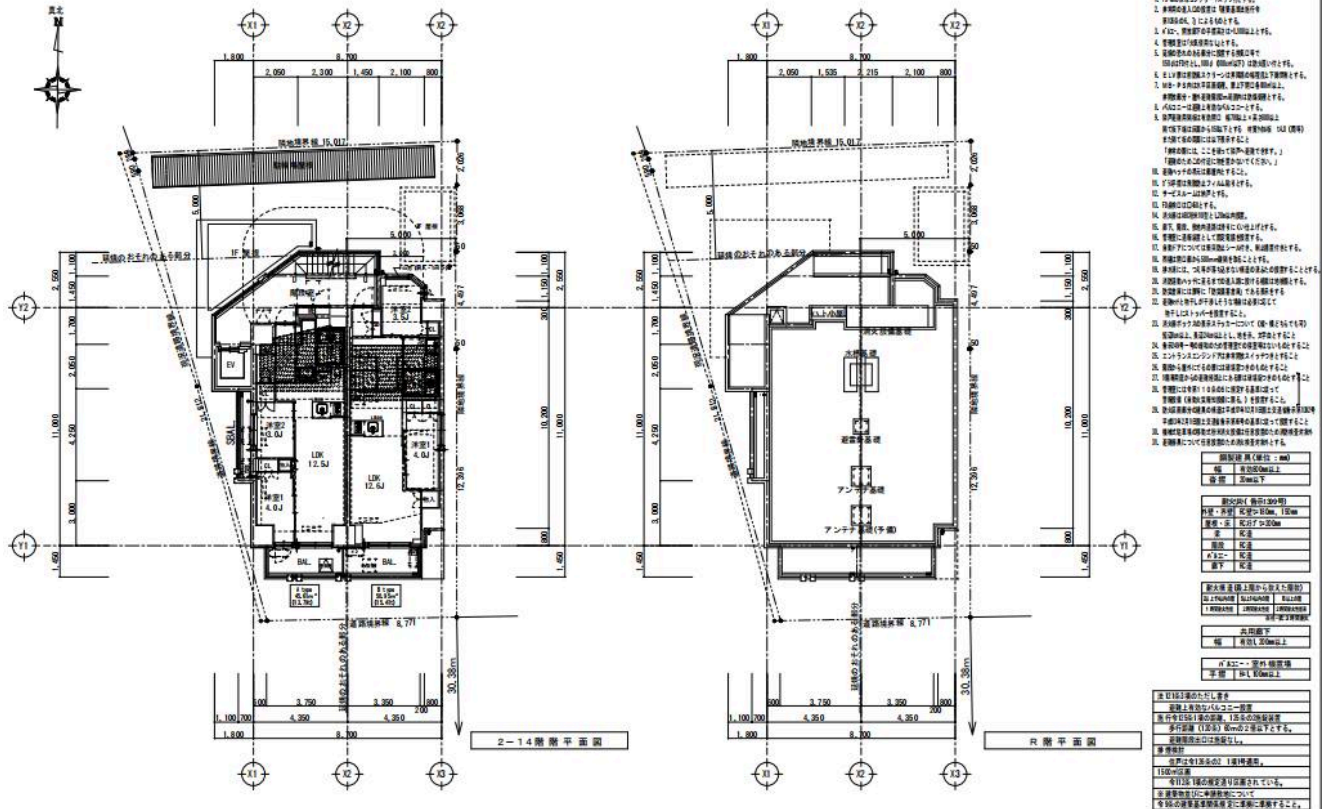
- 1、地段：新宿区酒店需求旺盛，该地块可避开新宿站核心区的高租金竞争，同时享受同等交通便利，定价更具竞争力
- 2、酒店需求旺盛：覆盖四类高价值客群——外国游客（山手线 + 韩流吸引）、商务人士（新宿 CBD 通勤）、短期留学生 / 数字游民（长租 + 服务需求）、家庭游客（交通便利 + 配套全）

地址： 東京都新宿区百人町 1 丁目 13-2
 土地面积 259.5 平米 (78.49 坪)
 土地权利： 所有权
 地目： 宅地
 预计完工日期： 2027 年 3 月
 建筑结构： 钢筋混凝土地上 14 层
 总建筑面积： 1,525.24 平方米(461 坪)
 利用类型： 酒店
 用途地域： 商业地域
 容积率： 600%
 建筑覆盖率： 80%
 其它规划限制： 防火区域，高度限制 40 米以下
 客房数量： 28 室
 45.61 m² × 13 室
 50.95 m² × 13 室
 地铁： JR 中央·总武线‘大久保’站步行 4 分钟
 JR 山手线‘新大久保’站步行 6 分钟
 ‘新宿’站步行 12 分钟





<p>特記事項</p> <p>1. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p> <p>2. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p> <p>3. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p> <p>4. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p> <p>5. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p>	<p>名称 (仮称) 新宿区百人町1丁目 新築工事</p> <p>図面名 平面図①</p> <p>縮尺 1/150</p> <p>設計者 株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所</p> <p>〒100-0022 東京都港区東新橋2-4-4 一級建築士事務所・東京都建設局第50788号 TEL:03-5708-4771 / FAX:03-5708-4779 一級建築士 富士大建設事務所第89909号 資格 千秋</p>	<p>図面番号 KA-08</p> <p>図面番号 平面図①</p> <p>縮尺 1/150</p> <p>設計者 株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所</p> <p>24 10 15</p>
--	--	---

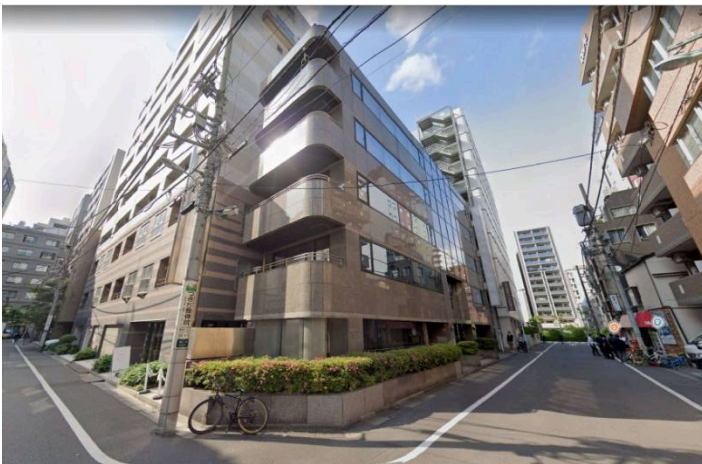


<p>特記事項</p> <p>1. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p> <p>2. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p> <p>3. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p> <p>4. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p> <p>5. 本図は、設計者によるものである。施工は、設計者の指示に従って行うこととする。</p>	<p>名称 (仮称) 新宿区百人町1丁目 新築工事</p> <p>図面名 平面図②</p> <p>縮尺 1/150</p> <p>設計者 株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所</p> <p>〒100-0022 東京都港区東新橋2-4-4 一級建築士事務所・東京都建設局第50788号 TEL:03-5708-4771 / FAX:03-5708-4779 一級建築士 富士大建設事務所第89909号 資格 千秋</p>	<p>図面番号 KA-09</p> <p>図面番号 平面図②</p> <p>縮尺 1/150</p> <p>設計者 株式会社 プラスデコ 一級建築士事務所</p> <p>24 10 15</p>
--	--	---

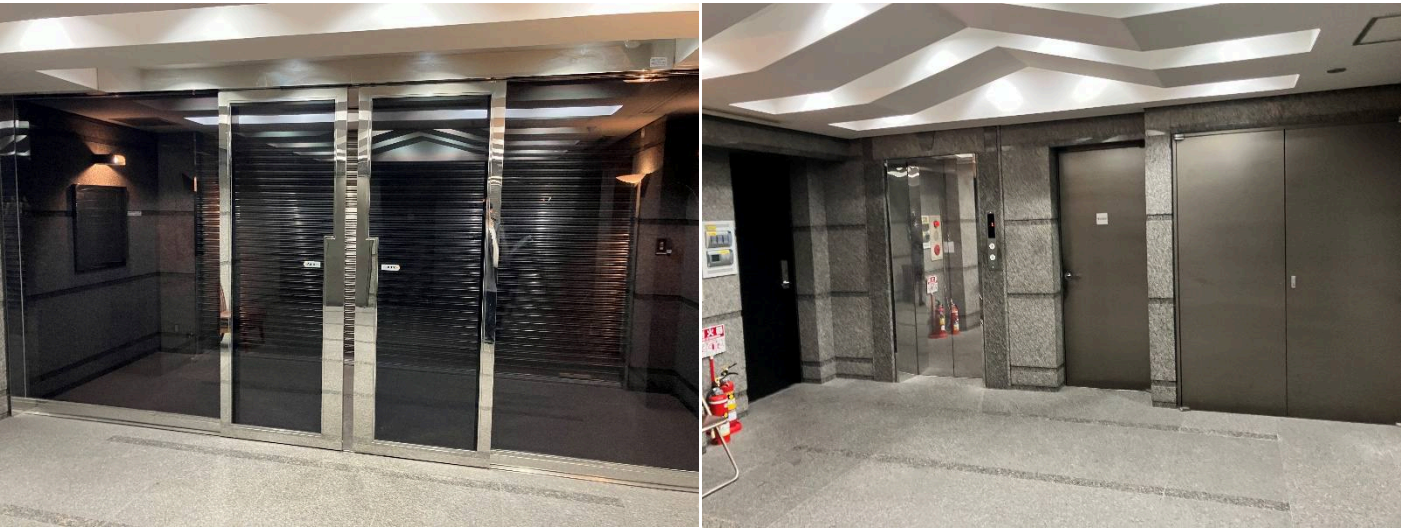
投资亮点:

- 1、位置及交通: 位于筑地 2 丁目, 步行可达银座, 亦可步行 3 分钟到日比谷线筑地站搭乘 1-2 站地铁
- 2、地块特征: 街角地块, 地块大小适中, 适合自用, 亦有改造潜力
- 3、目前为空楼状态, 可即刻投入改造

地址: 東京都中央区築地 2 丁目 1 番 8 号
 土地面积: 288.56 平方米
 土地权利: 所有权
 用地属性: 商业
 建筑覆盖率: 80%
 容积率: 600%
 建筑完工日期: 1990 年 12 月
 建筑结构: 钢筋混凝土 (地上 7 层, 地下 2 层)
 总建筑面积: 1,490.57 平方米
 停车位: 10 个 (机械式立体停车)
 道路: 东侧公道 8 米
 南侧公道 7.93 米
 地铁: 有乐町线新富町站前
 日比谷线筑地站步行 3 分钟
 其他: 2018 年 3 月对空调设备、电气设备、
 电梯绳索和机械式立体停车设施进行了
 改修



1F 照片



5F 照片



6F 照片



7F 照片



B1 照片



B2 照片



1. 位置交通：项目位于东京中央区，靠近银座商区以及筑地市场，临近多线多站地铁。
2. 机会点：外资基金年底到期，寻求年内交割。单价相比筑地二丁目项目低 34%。
3. 收益性：基金已经完成对项目的升级改造及招租，项目目前满租状态，净租金回报率 4.2%。预计可加 65% 的银行杠杆，对自有资金占用少。
4. 自用潜力：项目一面沿河，有风景且安静。未来顶层租户退租后可改为自用。

地址： 東京都中央区湊 1-8-11
 土地面积： 300.71 平方米
 土地权利： 所有权
 用地属性： 商业
 建筑覆盖率： 80%
 容积率： 500%
 建筑完工日期： 1991 年 8 月
 建筑结构： 钢结构平屋顶（地上 8 层）
 用途： 办公/停车场
 总建筑面积： 1,655.11 平方米
 租赁面积： 1,458.57 平方米
 停车位： 有
 地铁： 京叶线/日比谷线八丁堀站步行 3 分钟
 有乐町线新富町站步行 10 分钟
 东西线/日比谷线茅场町站步行 10 分钟



