



Image Source: David Edelstein (Unplash)

作者 / 陳堯銘

根 據萬事達卡「全球最佳旅遊城市報告」(Mastercard Global Destination Cities Index: Origins)，2018年台灣旅客赴海外旅遊人數首度擠進全球前十名，且台灣旅客在海外的旅遊花費金額，在北亞地區中更排名第四。據調查，台灣人最喜愛前往旅遊的國家為日本，而東京、北海道及沖繩更是最喜愛的前三座城市；另2019年QS世界最佳留學城市排行榜中，倫敦、東京及墨爾本繼續位列前三位。無論旅遊或學習，日本東京對台灣的影響都佔有重要的地位。

經濟方面，近兩年可謂日本在面臨國內外之政治變化下，景氣尚稱穩定的期間。依日本內閣府公佈之資料顯示，2019年全球經濟成長率預測為3.9%，高於1990年以後的長期平均成長率，預料全球經濟將繼續維持正向成長。日本消費稅率預計於2019年10月由現行8%提高至10%，預料將影響家計支出，更使2019年實質GDP成長將呈現趨緩現象。而目前，日本政府則是在經濟注入成長力道，致力克服「少子高齡化」對經濟成長之阻礙，提倡「生產性革命」(機器人、物聯網、人工智慧)及「人才培育革命」(實施擴大高等教育就學補助、幼教幼保全面無償化、改善看護人員待遇等政策，以提高勞動力)，並將未來2年(2019-2020)定位為「生產革命投資期間」，鼓勵企業投資設備及人才。

房地產方面，海外熱錢湧入日本房地產市場的另一主要背景為2020年的東京奧運會。依據資料顯示，2018年底日本住宅價格指數同比上漲2.4%(通膨調整後為1.5%)，公寓價格上漲3.7%，獨立式房價上漲0.9%，而住宅地價上漲0.2%。而截至2019年初，東京都市區現有公寓單位的平均價格小幅下跌0.3%，同期則為4.6%。另根據全球房地產指南研究，在東京中心區域的租金投報率範圍為3.4%至5.4%，較小的公寓則收益率略高。

由於美中貿易緊張局勢仍未解決，日本現階段是處在經濟成長放緩的階段。儘管如此，預計日本的住房市場將保持健康。在實施消費稅上調之前，預計2019年前三個季度的住房需求將會上升。此外，隨著東京成功申辦2020年夏季奧運會，目前整體房市需求穩定。