

**News Clipping**

**Publication:** Hong Kong Economic Journal

**Date:** April 26, 2010

**Page:** 18

**Client:** Landed: The guide to buying property in Japan

# 人口萎縮重挫日本 鄉郊房地產市道

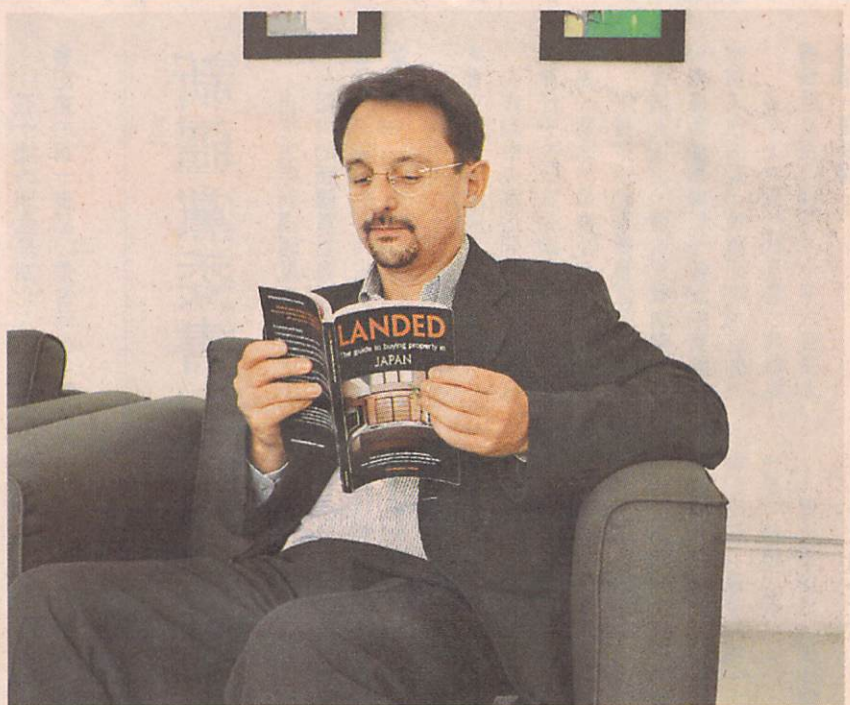
日本房地產市道在 1990 至 1991 年左右升上高峰後，由於受到經濟泡沫爆破的拖累，價格一路下滑，較高峰期大跌 30%，現已重返 1983 年的水平。有投資者認為，現在正是炒買日本房地產的黃金時間。但當地房地產市場目前的實際情況如何？海外投資者怎樣在日本置業？這些都是首先要解答的問題。企業傳訊公司 Dillon Communications Ltd. 創辦人戴龍 (Christopher Dillon) 接受本報專訪，詳談有關情況。

戴龍【圖】並非房地產商人，但在日本和香港已居住逾二十年，對兩地情況非常熟悉。早年他在本港發展業務期間需要購買辦公室、廠房及寓所，發現本港房地產市場雖有極高透明度，交易容易，對外國僑民亦有很大吸引力，但卻沒有任何著作為他們提供參考。因此他在三年前出版了一本專門教授外籍人士在港置業的書籍，在取得成功後，戴龍把這個意念擴展至日本房地產業，最近又再出版新書 *Landed: The guide to buying property in Japan*，為有意在日本置業的外籍人士提供資訊。

## 惡性循環 跌幅超都市

日本房地產價格是否已跌至「炒底黃金時間」，是個見人見智的問題，但戴龍表示，包括港人在內的海外買家若有意到日本置業，必須首先認識日本的市場和實際情況，才作出決定，而其中首項需要了解的背景，是日本的人口問題。他指出，日本近年不單人口萎縮，而且還受迅速老化的困擾。

在 1970 年，日本六十五歲或以上的老年人口只佔整體人口 7%，到了 1994 年，老年人口已上升至 14%，在 2005 年更



戴龍在日本和香港已居住逾二十年，對兩地情況非常熟悉。

增加至 20%。

這個情況對日本鄉郊的房地產市場產生重大影響，因為年輕人為了教育、就業、政府機構、娛樂等多種原因，都傾向遷移到大城市居住，令鄉郊人口在上述雙重因素影響下，較全國平均減幅下跌得更快。鄉郊整體人口下降，又令區內的各項公共設施如學校、醫院，以至油站等持續減少，並觸發惡性循環，迫使更多的年輕人流向大城市，日本鄉郊的房地產價格也因此跌得比大城市更快。戴龍表示，去年日本全

國的土地平均價格，較前年下跌了4.6%，當中跌幅主要來自鄉郊，現在一公頃土地只售3萬美元（約23萬港元），這個價格在本港只能買到一個停車位。大城市如東京、橫濱、大阪等，房地產價格則是陷於停滯或略為下降。

不過，日本鄉郊的土地價格雖然已大幅下挫，但作為投資目標，仍要考慮多項其他因素。戴龍表示，日本自民黨執政期間，為了爭取鄉郊選民的選票，因此對這些地區的基建，例如道路、橋樑、堤壩等作出了大量投資。這些基建落成之後，每年仍需維修保養，故此涉及不少開支，但隨着鄉郊人口下降和老化、稅收減少、國家財政債台高築，令維修保養工作無以為繼，昔日的基建設施反而成為負擔。

另一方面，也是由於受到自民黨爭取鄉郊選民的政策影響，日本的農業生產一直處於極不合理的低效率狀態。戴龍表示，日本雖然是個科技先進的國家，但鄉郊農民卻因為受到自民黨政府的巨額補貼支持，因此堅持以傳統的精耕細作方式，在他們的土地上進行農業生產，政府亦特意立法，對耕種方法作出嚴格規範，禁止使用像西方國家的現代方法進行開墾。

## 靜待修例 長遠投資有潛力

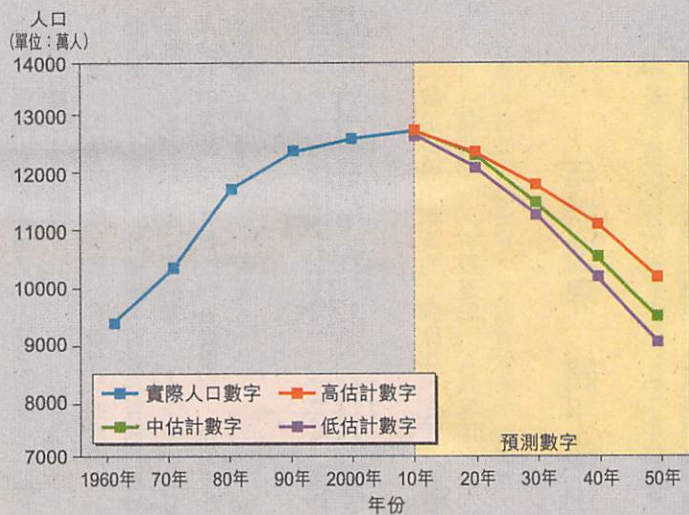
在此情況下，投資者縱使認為鄉郊房地產價格合理，是入市的適當時機，但購買之後亦不能隨便按自己的意願

進行開發，必須遵守日本的土地使用法規辦事。

不過，戴龍認為，日本這種不合理使用農地的做法不可能長久持續。隨着老年人口的逐漸逝去、新政黨如現在的民主黨上台，肯定會把鄉郊地區的土地使用合理化。一旦政策出現改變，大型地產發展商勢必採取收購行動，把現在業權分散的小幅土地合併然後進行開發，而現在趁低吸納的投資者，屆時就可以高價出售土地，賺取高額盈利。基於這個原因，若作為長線投資的目標，戴龍認為日本鄉郊房地產是可供考慮的其中一個選擇。

採訪·撰文 雷健雄

### 日本人口萎縮情況



資料來源 日本人口報告

信報財經新聞