Daishin 증권

2025. 12월

# 月刊 일본 부동산

Research Center
장기전략리서치부

책임연구위원 나미선
misun.na@daishin.com

# Contents


1. 경제 동향 05

2. 통화정책과 유동성 06

3. 부동산업 업황 07

4. 토지 시장 09

5. 주택 시장 10

6. 오피스 시장 14

7. 이슈 톡(Talk) 17

# Summary

- 12/19일 BOJ 금융통화정책, 만장일치로 11개월 만에 기준금리 25bp 인상 결정 (0.5% → 0.75%)
- 10월 도쿄 23구 신축 맨션 공급량 전년비 -34% 감소. 평균 공급가는 15,313만엔으로 전년비 +18% 상승
- 10월 도쿄 도심 5구 오피스 공실률 2.6%로 8개월 연속 하락. 평당 임대료는 21,261엔으로 21개월 연속 상승

## [Market Review] 10월 도쿄 맨션(아파트) 시장과 오피스 시장 맑음

### 1. 경제:

- 12/8일 내각부, 25년 3분기 GDP 성장률(수정치) 설비투자 등이 예상보다 부진하여 11월 속보치(-0.4%)에서 -0.6%로 하향 조정 (연율 환산치 -1.8% → -2.3%)
- 일본 GDP의 과반 이상을 차지하는 [개인소비]는 최신 서비스 산업 결과를 반영해 속보치(+0.1%)에서 +0.2%로 상향 조정
- [기업 설비투자]는 속보치(+1.0%)에서 -0.2%로 하향 조정

### 2. 통화정책과 유동성:

- 12/19일 BOJ 금융통화정책, 기준금리 25bp 인상 결정 (0.5% → 0.75%)
- 12/19일 BOJ 우에다 총재, 기자회견에서 "실질 금리는 앞으로도 매우 낮은 수준을 유지할 것"이라며 "완화적인 통화 환경은 경제를 계속해서 뒷받침할 것"이라고 언급. 다만 BOJ의 경제 전망이 현실화한다면 금리를 인상할 것이라는 인상 기조는 재확인
- 10월 M3 평균 잔고(총 통화량) 전월대비 +0.1%, 전년대비 +0.8%

### 3. 부동산 업황:

- 10월 일본 부동산업 경기동향지수 3개월 연속 상승 (전월비 +0.6p)

### 4. 토지 시장:

- 10월 수도권 토지 거래건수 전년비 +74%, 평균 거래가 전년비 +8%

### 5. 주택 시장:

- 10월(YTD) 전국 누적 신규 주택착공수 61만 8,655호 (전년비 -6.8%)
- 10월 수도권 신축 맨션 공급량, 전월비 -31% 전년비 -28% 감소한 1,316호 평균 공급가는 9,895만엔으로 전월비 -0.6%, 전년비 +7% 상승 (도쿄 23구: 15,313만엔, 전월비 +11% 전년비 +18%)
- 10월 수도권 기존 맨션 거래량, 전월비 +27% 전년비 +36% 증가한 4,262건 평균 거래가는 5,325만엔으로 전월비 +1%, 전년비 +12% 상승 (도쿄 23구: 7,645만엔, 전월비 +2% 전년비 +33% 상승하며 `17년 1월 이후 최고치)

### 6. 오피스 시장:

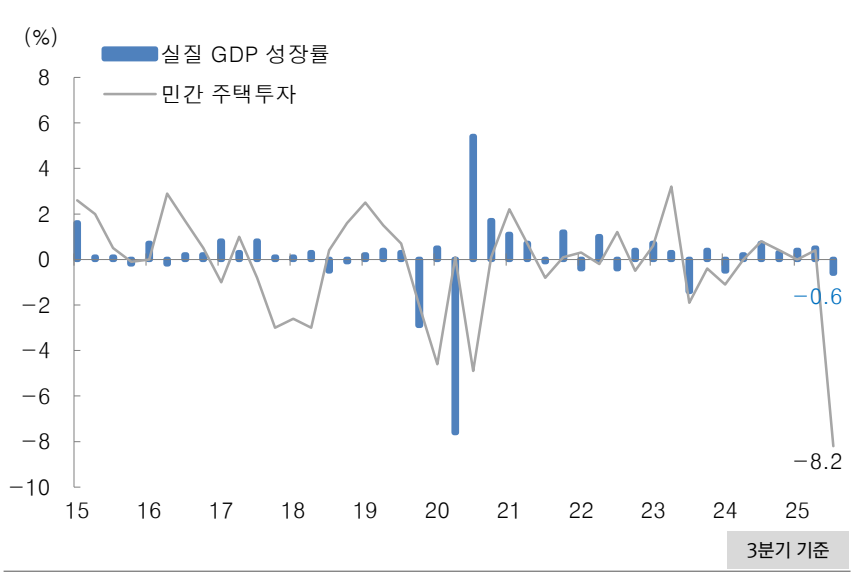
- 25년 3분기 도쿄 도심 5구 오피스 거래량 전년비 -43% 감소, 단 거래규모는 전년비 +18.3% 증가한 3,394억엔
- 10월 도쿄 도심 5구 오피스 평균 공실률 2.6%로 전월비 -0.1%p 하락. 평당 임대료는 전월비 +0.8% 상승한 21,261엔으로 21개월 연속 상승

# [경제 동향] 25년 3분기 GDP 성장률 전분기 대비 -0.6% (연율 환산치 -2.3%)

## 12/8일 내각부 발표 7~9월 실질 GDP(수정치), 설비투자 등이 예상보다 부진하여 -0.4% → -0.6%로 하향 조정

- 12/8일 내각부, 3분기 실질 GDP(수정치) 11월 속보치(-0.4%)에서 -0.6%로 하향 조정 (연율 환산치 -1.8% → -2.3%)
  - 일본 GDP의 과반 이상을 차지하는 [개인소비]는 속보치(+0.1%)에서 +0.2%로 상향 조정 (최신 서비스 산업 통계 결과 반영)
  - 내수의 또 다른 축인 [기업 설비투자]는 속보치(+1.0%)에서 -0.2%로 하향 조정 (최신 기업 통계 결과 반영)

### [실질 GDP 성장률 추이]




주1: 실질 계절 조정치, 25년 3분기는 12/8일 수정치
주2: 연율 성장률(Annualized growth rate)은 분기 성장률을 연간으로 환산한 것
자료: 내각부, 대신증권 Research Center

### [일본 주요 경제 지표]

| (YOY%, Index) | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CPI | 3.3 | 3.1 | 2.7 | 2.9 | 3.0 | 2.9 |
| 근원 CPI (신선식품, 에너지 제외) | 3.4 | 3.4 | 3.3 | 3.0 | 3.1 | 3.0 |
| 산업생산 | 4.4 | -0.4 | -1.6 | 3.8 | 1.6 | - |
| 소매판매 | -5.3 | -6.7 | -8.0 | -6.9 | -5.5 | - |
| 가계소비 | 5.2 | 5.1 | 5.5 | 5.3 | 0.3 | - |
| 수출(통관) | -0.5 | -2.6 | -0.1 | 4.2 | 3.6 | 6.1 |

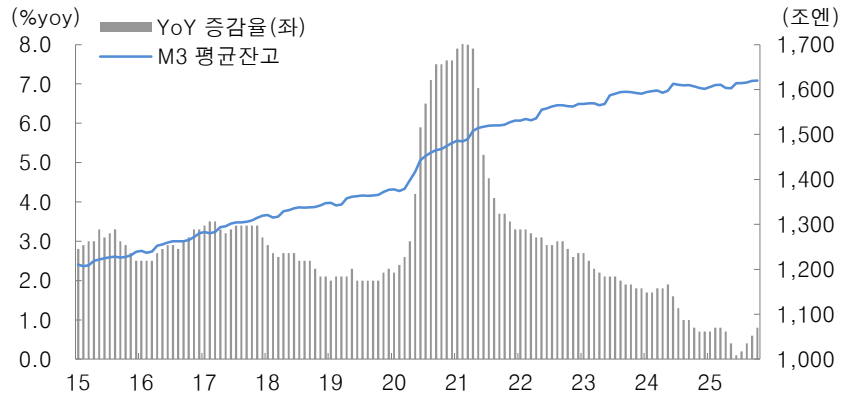
자료: 총무성, 경제산업성, 재무성, 내각부, 대신증권 Research Center

# [통화정책과 유동성] 12월 BOJ, 만장일치로 기준금리 25bp 인상 결정

## 12/19일 BOJ 기준금리 25bp 인상 결정. 1995년 이후 30년 만에 최고 수준 (0.5% → 0.75%)

- 12/19일 BOJ 금정위, 만장일치로 11개월 만에 기준금리 25bp 인상 결정. 30년 만에 최고 수준
- 2025년 10월말 기준, M3 평균 잔고(총 통화량)는 1,620조엔으로 전월대비 +0.1%, 전년동기대비 +0.8%
- 2025년 10월말 기준, 일본 시중 도시은행들의 대출 약정 평균금리는 1.159%로 22개월 연속 상승 (전월비 +0.005%p)
- 12/19일 BOJ 우에다 총재, 금융정책결정회의 이후 기자회견에서 “실질 금리는 앞으로도 매우 낮은 수준을 유지할 것”이라며 “완화적인 통화 환경은 경제를 계속해서 뒷받침할 것”이라고 언급. 다만 BOJ의 경제 전망이 현실화한다면 금리를 인상할 것이라는 인상 기조는 재확인

### [Money Stock]




| (조엔, %) | 25.02 | 25.03 | 25.04 | 25.05 | 25.06 | 25.07 | 25.08 | 25.09 | 25.10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| M3 평균잔고 | 1,610 | 1,611 | 1,603 | 1,603 | 1,614 | 1,614 | 1,616 | 1,619 | 1,620 |
| YoY 증감율 | 0.8% | 0.8% | 0.7% | 0.4% | 0.1% | 0.2% | 0.4% | 0.6% | 0.8% |

자료: 일본은행, 대신증권 Research Center

### [BOJ 금융통화정책]

| | Topic | 주요 사항 |
|---|---|---|
| | 단기 정책 금리<br>(무담보 익일물 콜금리) | 0.5% → 0.75% |

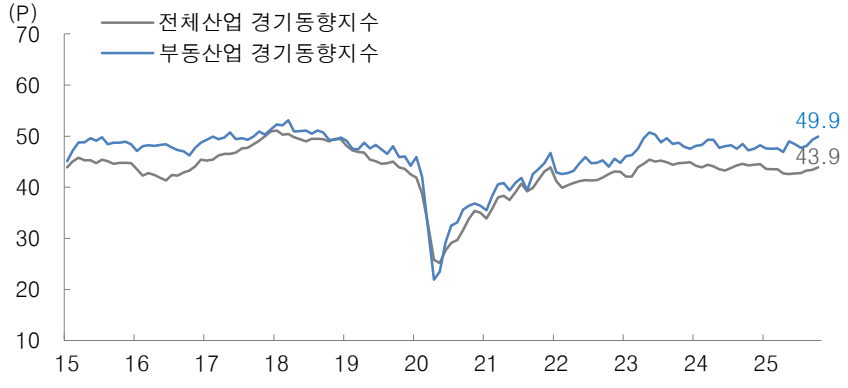
자료: 일본은행 [2025년 12월 19일, 금융정책운영], 대신증권 Research Center

# [부동산업 업황①] 10월 부동산업 경기동향지수 3개월 연속 상승

## 2025년 2분기(4~6월) 일본 부동산기업 평균 영업이익률 13.7%, 경상 이익률 17.1%

- TDB 경기동향지수에 따르면, 10월 일본 [전체 산업] 경기동향지수는 전월대비 +0.5p 상승
  - 신 정권 기대감에 따른 금융시장 호황에 힘입어 5개월 연속 개선 (10개 업계 중 9개 업계 개선)
- 10월 [부동산업] 경기동향지수, 전월대비 +0.6p 상승하며 3개월 연속 상승
  - 실수요는 물론 부동산 펀드를 통한 부동산 취득 의욕 왕성 (건물 매매업)

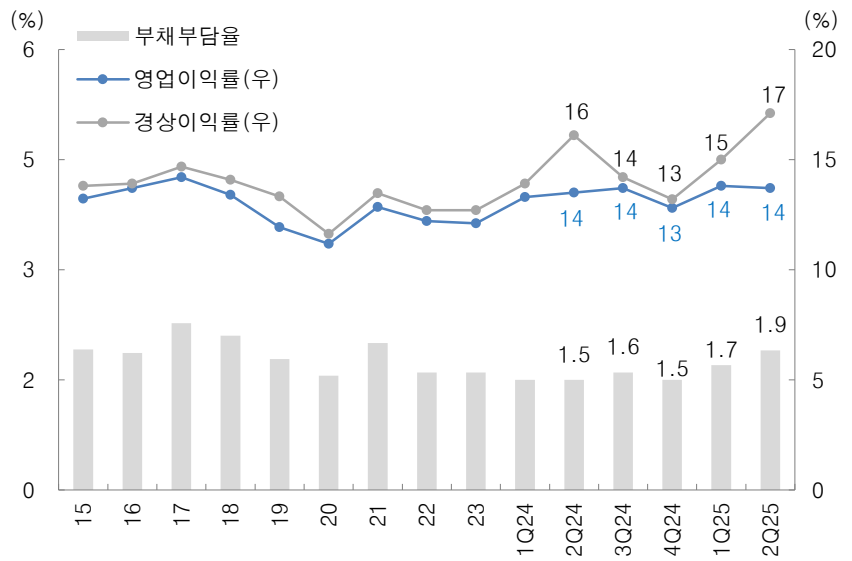
### [부동산업 경기동향지수 DI]




| 경기동향지수 43.3 | 25.04 | 25.05 | 25.06 | 25.07 | 25.08 | 25.09 | 25.10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전체산업 | 42.7 | 42.6 | 42.7 | 42.8 | 43.3 | 43.4 | 43.9 |
| 부동산업 | 46.9 | 49.0 | 48.4 | 47.7 | 48.1 | 49.3 | 49.9 |
| 부동산업(%p,MoM) | -0.7 | +2.1 | -0.6 | -0.7 | +0.4 | +1.2 | +0.6 |

주1: 경기DI는 0~100. 50이 판단의 기준선
주2: 25년은 10월 기준
자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

### [일본 부동산기업 경영 상황]



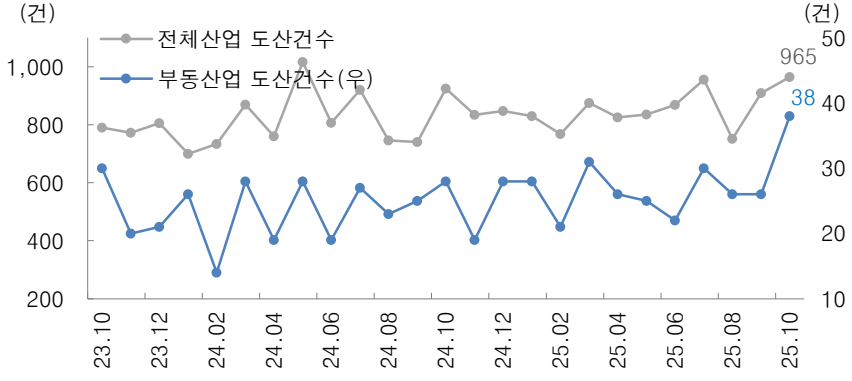

주: 부채부담율=지불이자 및 할인료/매출액×100
자료: 재무성, 대신증권 Research Center

# [부동산업 업황②] 10월 부동산업 도산건수 전년비 +36%, 도산기업 부채총액은 +225%

## 2025년(1~10월) 부동산업 누적 도산건수 전년비 +15.2%. 도산기업 누적 부채규모 전년비 +64%

- 10월 일본 전국 부동산업 도산건수는 38건으로 전월대비 +12%, 전년비 +35.7%
- 10월 일본 전국 부동산업 도산기업 부채총액은 159억엔으로 전월대비 +383%, 전년비 +225%

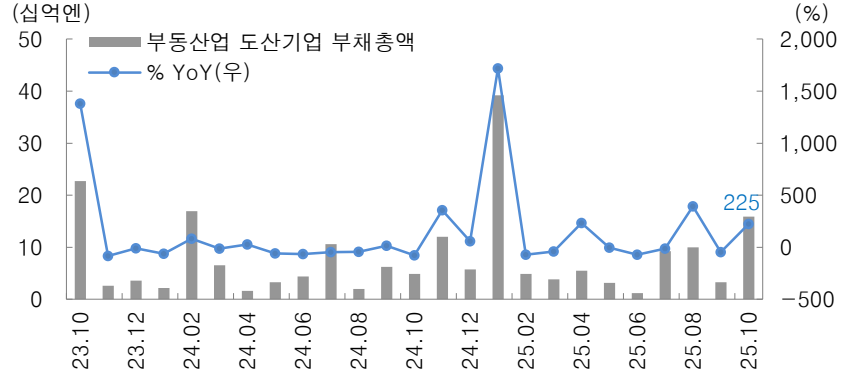
### [부동산업 도산건수]




| (건, %) | 25.09 | 25.10 | 23.11-24.10(누적) | 24.11-25.10(누적) |
|---|---|---|---|---|
| 전체산업 | 909 | 965 | 9,798 | 10,266 |
| 부동산업 | 26 | 38 | 278 | 320 |
| 부동산업(% YoY) | +4% | +36% | | +15.1% |

자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

### [부동산업 도산기업 부채현황]




| (십억엔, %) | 25.04 | 25.05 | 25.06 | 25.07 | 25.08 | 25.09 | 25.10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전체산업 | 100.5 | 93.4 | 98.6 | 166.5 | 112.9 | 98.6 | 142.3 |
| 부동산업 | 5.5 | 3.2 | 1.2 | 9.2 | 9.9 | 3.3 | 15.9 |
| 부동산업 (% YoY) | +235% | -5% | -73% | -13% | +393% | -47% | +225% |

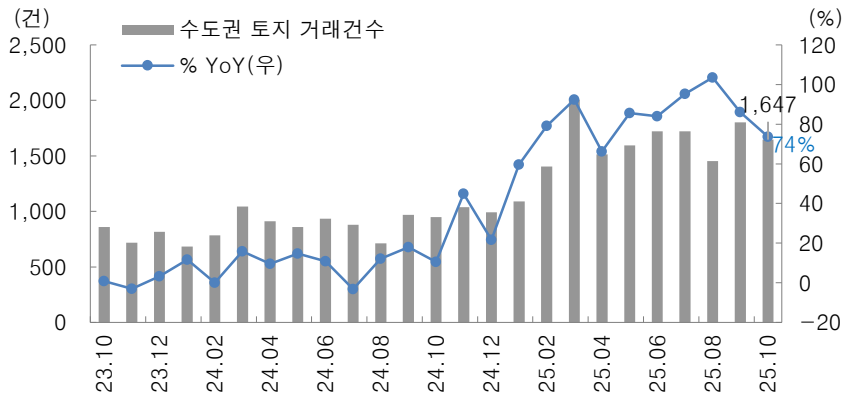
주: 부채총액은 산업별 해당월에 도산한 기업들의 부채총액
자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

# [토지 시장] 10월 수도권 토지 거래건수 전년비 +74%, 평균 거래가 전년비 +8%

## 2025년(1~10월) 수도권 누적 토지 거래건수 15,948건 (+83%, YoY)

- 10월 수도권 토지거래건수는 1,647건으로 전월대비 -8.6%, 전년동기대비 +73.7%
- 10월 수도권 평균 토지거래가는 4,054만엔으로 전월대비 +2.4%, 전년동기대비 +8.1%

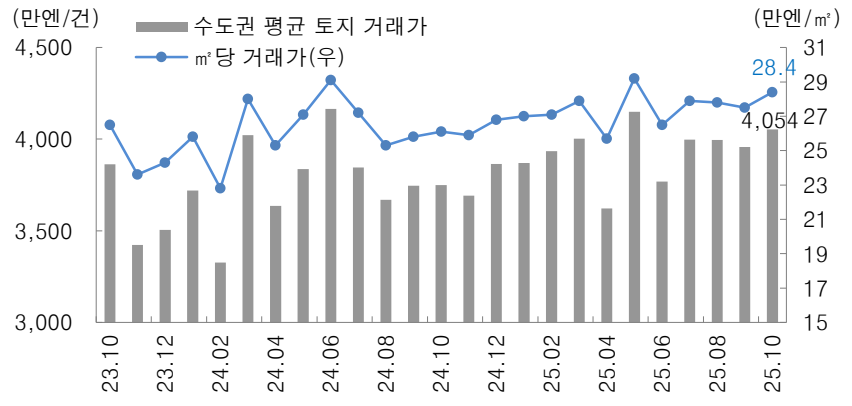
### [수도권 토지 거래량 및 YoY 증감률]




| (건) | 25.09 | 25.10 | 23.11-24.10(누적) | 24.11-25.10(누적) |
|---|---|---|---|---|
| 토지거래건수 | 1,801 | 1,647 | 10,256 | 17,979 |
| % YoY | +86% | +74% | | +75.3% |

주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 동일본부동산유통기구, 대신증권 Research Center

### [수도권 토지 거래가격 및 ㎡당 거래가]




| (만엔/건) | 25.04 | 25.05 | 25.06 | 25.07 | 25.08 | 25.09 | 25.10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 평균 토지거래가 | 3,622 | 4,150 | 3,769 | 3,997 | 3,995 | 3,958 | 4,054 |
| % YoY | -0.4% | +8.2% | -9.5% | +3.9% | +8.9% | +5.7% | +8.1% |

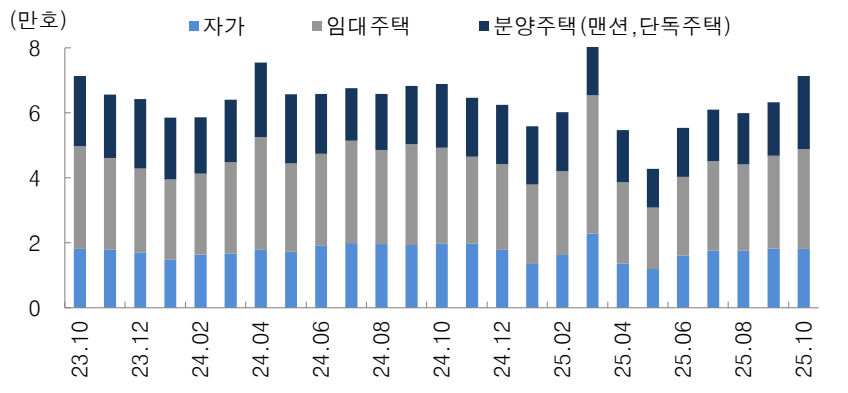
주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 동일본부동산유통기구, 대신증권 Research Center

# [주택 시장①] 10월 전국 신규 주택 착공수 전년비 +3% 증가한 7만 1,871호

## 2025년(1~10월) 전국 신규 주택 누적 착공수 61만 8,655호 (-6.8%, YoY)

- 10월 전국 신규 주택 착공수, 전월대비 자가주택 -1.1%, 임대주택 +8%, 분양주택(맨션+단독주택) +37%
- 일본 국토교통성 발표 전국 부동산 주택 가격지수(2025년 08월), 단독주택을 제외한 전 타입 모두 전년비 상승
  - 주택지 119.9(+4.4%), 단독주택 118.5(-0.2%), 맨션 218.6(+5.4%)

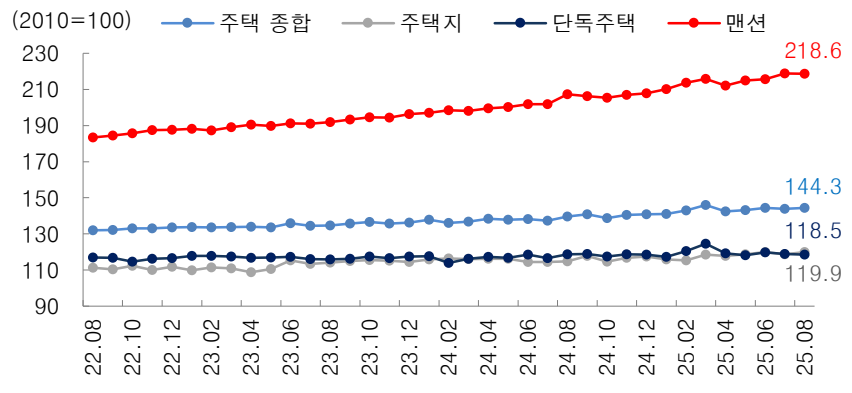
### [전국 신규 주택 착공 호수]




| 신규 주택 착공 호수 (호) | 25.08 | 25.09 | 25.10 | % MoM | % YoY |
|---|---|---|---|---|---|
| 착공호수 전체 | 60,275 | 63,570 | 71,871 | +13% | +3.2% |
| 임대주택 착공호수 | 26,585 | 28,494 | 30,771 | +8% | +4.2% |
| 맨션 착공호수 | 6,148 | 6,121 | 11,650 | +90% | +31.8% |

주1: 급여주택(회사, 관공서, 학교에서 사원, 직원용으로 제공하는 사택, 숙사 등) 제외
주2: 전체 착공호수는 급여주택을 포함한 총 주택착공호수
자료: 국토교통성, 대신증권 Research Center

### [전국 부동산 주택 가격지수]




| 2025년 08월 | 주택 종합 | 주택지 | 단독주택 | 맨션 |
|---|---|---|---|---|
| 주택가격지수 (2010=100) | 144.3 | 119.9 | 118.5 | 218.6 |
| % MoM | +0.3% | +0.9% | -0.4% | -0.1% |
| % YoY | +3.4% | +4.4% | -0.2% | +5.4% |

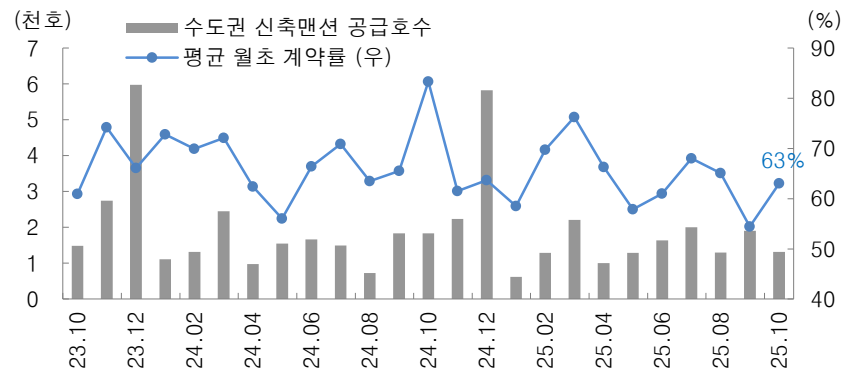
자료: 국토교통성, 대신증권 Research Center

# [주택 시장②] 10월 수도권 신축 맨션 공급량 전년비 -28%, 평균공급가 전년비 +7%

## 2025년(1~10월) 수도권 신축 맨션 누적 공급량 14,584호 (-2.5%, YoY)

- 10월 수도권 신축 맨션 공급량은 1,316호로 전월대비 -31%, 전년동월대비 -28%
- 10월 수도권 신축 맨션 평균 공급가는 9,895만엔으로 전월대비 -0.6%, 전년동월대비 +7.1%
- 10월 신축맨션 공급 월초 계약률은 63.0%로 전월비 +8.6p 상승. 월말 잔여재고수 2개월 만에 감소
- 10월 도쿄 23구 신축 맨션 공급량은 535호 (전월비 -1%, 전년비 -34%). 평균 공급가는 15,313만엔 (전월비 +11%, 전년비 +18%)

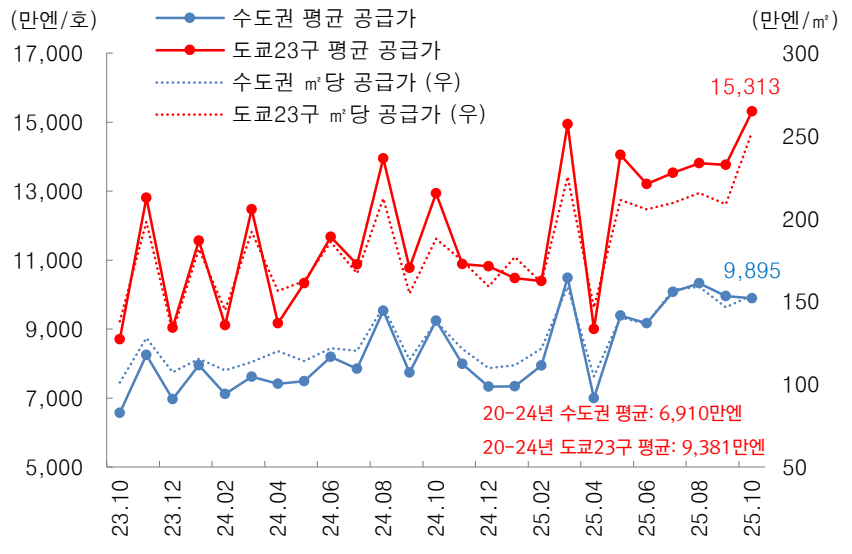
### [수도권 신축맨션 공급호수 및 평균 월초 계약률]




| 신축맨션 공급 현황(호) | 25.08 | 25.09 | 25.10 | % MoM | % YoY |
|---|---|---|---|---|---|
| 신축맨션 공급호수 | 1,301 | 1,908 | 1,316 | -31% | -28.2% |
| 월말 재고호수 | 5,715 | 5,879 | 5,495 | -6.5% | +14% |
| 월초 계약률(%) | 65.1 | 54.4 | 63.0 | +8.6%P | -20%p |

주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 부동산경제연구소, 대신증권 Research Center

### [수도권 및 도쿄23구 신축맨션 공급가 및 ㎡당 공급가]



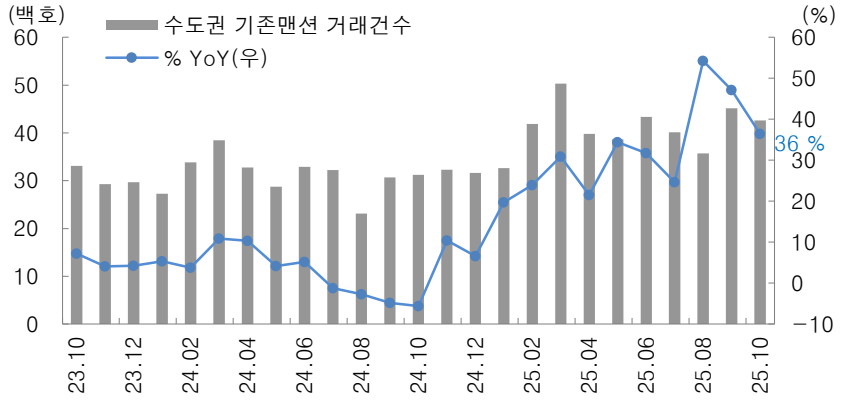

주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 부동산경제연구소, 대신증권 Research Center

# [주택 시장③] 10월 수도권 기존 맨션 거래량 전년비 +36%, 평균거래가 전년비 +12%

## 2025년(1~10월) 수도권 기존 맨션 누적 거래량 41,018호 (+31.8%, YoY)

- 10월 수도권 기존 맨션 거래 체결 건수는 4,262건으로 전월비 +26.5%, 전년대비 +36.4%
- 10월 수도권 기존 맨션 평균 거래 체결가는 5,325만엔으로 전월비 +1.4%, 전년비 +12.4% 상승. 평균 ㎡ 단가는 66개월 연속 전년비 상승
- 10월 도쿄 23구 기존 맨션 평균 거래 체결가는 7,645만엔으로 전월비 +2.1%, 전년대비 +33% 상승하며 2017년 1월 이후 최고치

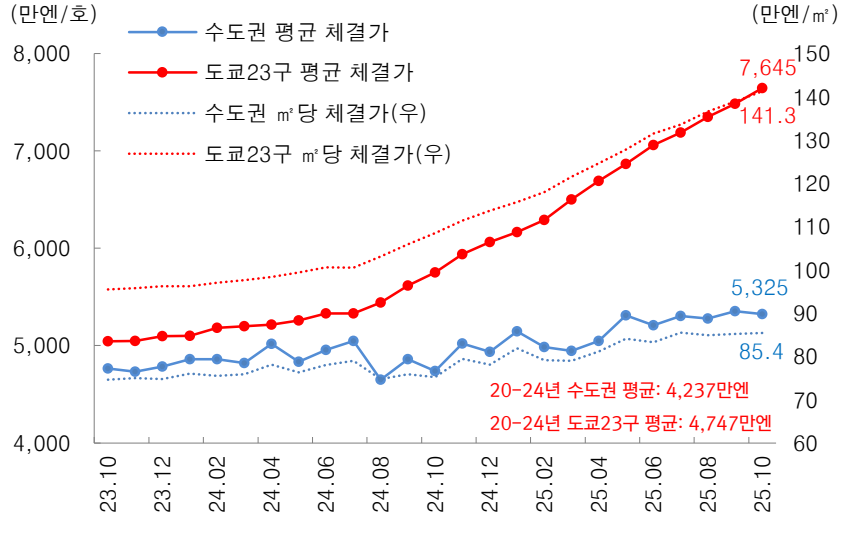
### [수도권 기존맨션 거래량 및 YoY 증감률]




| 기존맨션 거래현황(호) | 25.04 | 25.05 | 25.06 | 25.07 | 25.08 | 25.09 | 25.10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 기존맨션 거래건수 | 3,978 | 3,864 | 4,331 | 4,014 | 3,569 | 4,514 | 4,262 |
| % YoY | +21.5 | +34.4 | +31.7 | +24.6 | +54.2 | +47.1 | +36.4 |

주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 동일본부동산유통기구, 대신증권 Research Center

### [수도권 및 도쿄23구 기존맨션 거래 체결가 및 ㎡당 체결가]




주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 동일본부동산유통기구, At Home Lab, 대신증권 Research Center

# [주택 시장④] 10월 도쿄 23구 맨션 평균 임대료, 전 타입 모두 전월비 전년비 상승

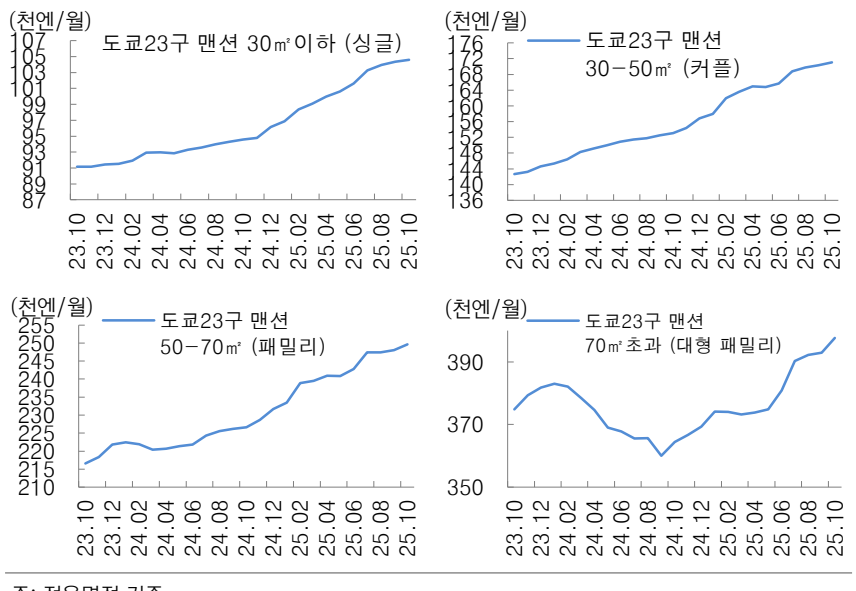
- 10월 도쿄 23구 맨션 평균 임대료는 전 타입 모두 전월비 전년비 상승
- 싱글(30㎡이하), 커플(30-50㎡), 패밀리(50-70㎡) 타입은 2015년 1월 이후 최고치 기록
- 이 중, 싱글(30㎡이하) 타입의 경우는 17개월 연속, 커플(30-50㎡) 타입은 5개월 연속 전월비 상승

## [도쿄23구 맨션 평균 임대료] (25년 10월 기준)

| 도쿄23구 맨션 (2025년 10월) | 평균 임대료 (엔/월) | % MoM | % YoY |
|---|---|---|---|
| 30㎡이하 (싱글) | 104,594 | +0.2 | +10.6 |
| 30-50㎡ (커플) | 171,031 | +0.4 | +11.7 |
| 50-70㎡ (패밀리) | 249,649 | +0.7 | +10.2 |
| 70㎡초과 (대형 패밀리) | 397,662 | +1.2 | +9.1 |

주: 전용면적 기준
자료: At Home Lab, 대신증권 Research Center

## [도쿄23구 맨션 평균 임대료 추이] (~25년 10월)



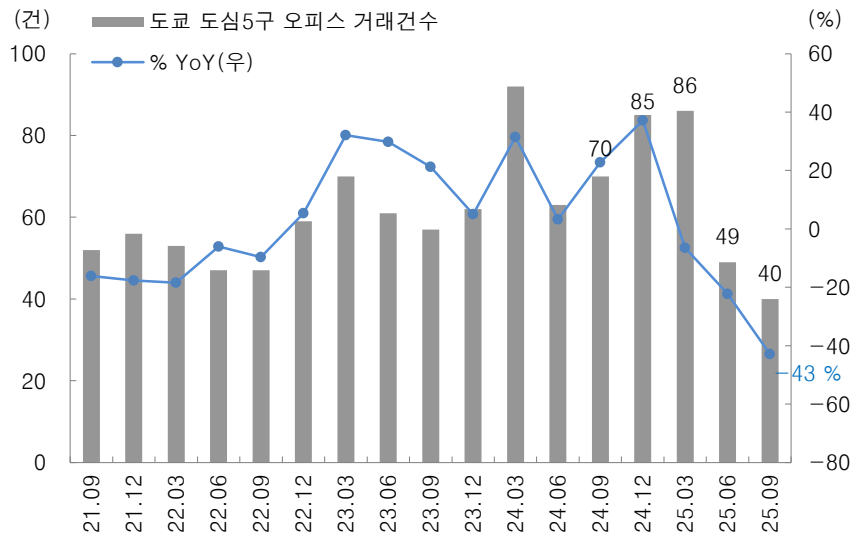

주: 전용면적 기준
자료: At Home Lab, 대신증권 Research Center

# [오피스 시장①] 도쿄 CBD 오피스(25년 3분기) 거래규모 전년비 +18%

**2025년(1~3분기) 도쿄 CBD 오피스 누적 거래건수 175건(-22%,YoY), 거래규모는 약 1.6조엔(+36%, YoY)**

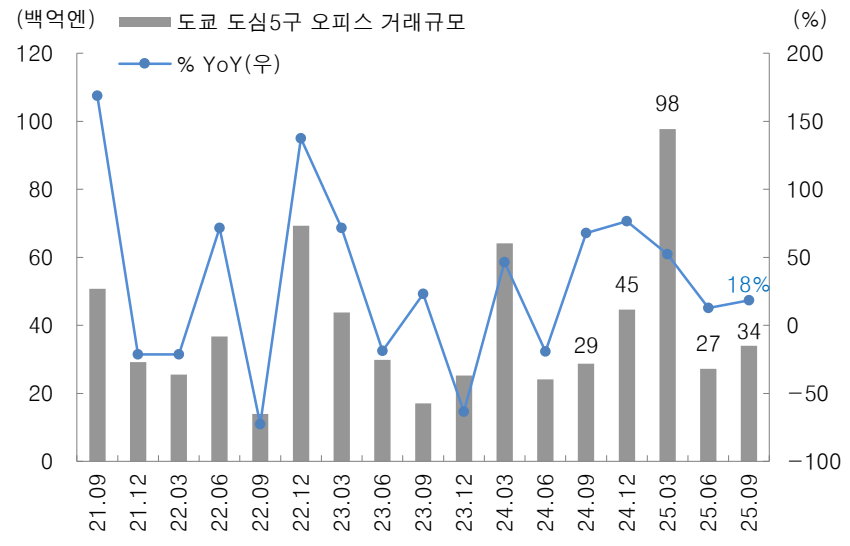
- 2025년 3분기, 도심5구 오피스 거래건수는 총 40건(-43%, YoY), 거래규모는 약 3,394억엔으로 전년비 +18.3%
- 2025년 3분기, 도심5구 오피스 거래 평균 평당가는 약 559만엔(+41%, YoY)

## [도쿄 CBD 오피스 거래건수 및 YoY 증감률] (도심5구)




주1: CBD (Central Business District, 중심업무지구. 일본은 도심 5구)
주2: 도심 5구 (지요다구, 미나토구, 주오구, 신주쿠구, 시부야구)
자료: RCA, 대신증권 Research Center

## [도쿄 CBD 오피스 거래규모 및 YoY 증감률] (도심5구)



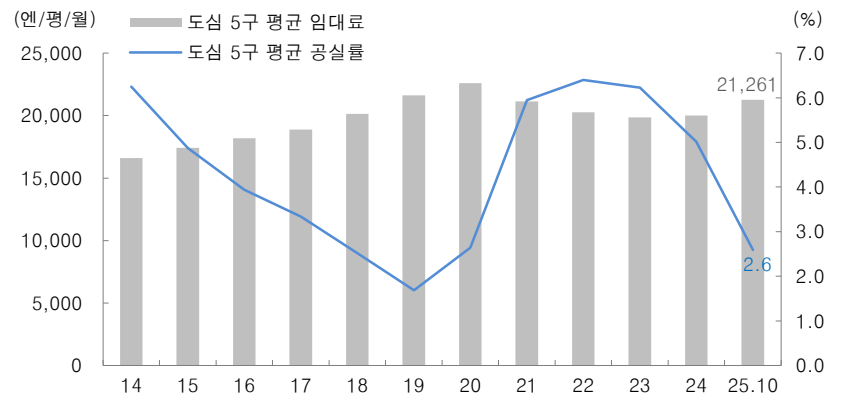

주1: CBD (Central Business District, 중심업무지구. 일본은 도심 5구)
주2: 도심 5구 (지요다구, 미나토구, 주오구, 신주쿠구, 시부야구)
자료: RCA, 대신증권 Research Center

# [오피스 시장②] 10월 도쿄 CBD 오피스 공실률 8개월 연속 하락, 임대료는 21개월 연속 상승

## 10월, 도쿄 CBD(도심 5구) 오피스 평균 공실률 및 임대료 2.6%, 21,261엔

- 10월 도쿄 업무지구, 평균 공실률 8개월 연속 하락(신축 빌딩 12.4%, 기존 빌딩 2.4%), 임대료는 21개월 연속 상승
- 10월 오사카 업무지구, 평균 공실률 2개월 연속 하락(신축 빌딩 21.2%, 기존 빌딩 3.2%), 임대료는 8개월 연속 상승
- 10월 나고야 업무지구, 평균 공실률 3개월 만에 상승(신축 빌딩 56.4%, 기존 빌딩 3.8%), 임대료는 9개월 연속 상승

### [도쿄 주요 업무지구 공실률 및 임대료] (도심 5구 평균)




| (엔/평/월) | 25.07 | 25.08 | 25.09 | 25.10 | 전월비 | 전년비 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 도심5구 임대료 | 20,907 | 21,027 | 21,092 | 21,261 | +0.8% | +5.4% |
| 도심5구 공실률(%p) | 3.16 | 2.85 | 2.68 | 2.59 | -0.1%p | -1.9%p |

주1: 도심5구 (지요다구, 미나토구, 주오구, 신주쿠구, 시부야구)
주2: 도심 5구내 기준층 면적 100평이상 오피스 대상. 임대료에는 공익비/소비세는 불포함
자료: Miki Shoji, 대신증권 Research Center

### [오사카 및 나고야 주요 업무지구 공실률 및 임대료]

| 주요 업무지구 오피스 | 임대료 (엔/평/월) | | 공실률 (%) | |
|---|---|---|---|---|
| | 2025년 10월 | MoM(%) | 2025년 10월 | MoM(%p) |
| 오사카 BD | 12,588 | +0.3 | 3.6 | -0.04 |
| 나고야 BD | 12,826 | +0.6 | 4.1 | +0.4 |

*BD : Business District

주1: 오사카BD (우메다, 미나미모리마치, 요도야바시・혼마치, 센바, 신사이바시・난바, 신오사카지구)
주2: 나고야BD (메이에키, 후시미, 사카에, 마루노우치지구)
주3: 오사카BD내 연면적 1,000평이상 오피스 대상. 임대료에는 공익비/소비세는 불포함
주4: 나고야BD내 연면적 500평이상 오피스 대상. 임대료에는 공익비/소비세는 불포함
자료: Miki Shoji, 대신증권 Research Center

# [오피스 시장③] 도쿄 CBD(도심 5구) 주요 오피스 거래 사례

## [도쿄 CBD, 오피스 최신 거래 사례]

| | 사례 1 | 사례 2 | 사례 3 |
|---|---|---|---|
| 사진 | | | |
| 건물명 | JMF-Bldg Akasaka 01 | Onward Corporate Design HQ Bldg | Daiwa Sarugakucho Bldg |
| 주소 | 1-11-28 Akasaka, Minato-ku | 2-10-10 Iidabashi, Chiyoda-ku | 2-6-10 Sarugakucho, Chiyoda-ku |
| 거래일시 | 2025.10 | 2025.11 | 2025.11 |
| 규모 (평) | 799 | 1,125 | 1,108 |
| 준공년도 | 1985 | 1987 | 1985 |
| 거래가 (억엔) | 77 | 67.3 | 51 |
| 평당가 (만엔) | 964 | 598 | 460 |
| Cap rate (%) | 1.9% | - | 3.8% |
| 매수자 | Nippon Steel Kowa RE | Nomura RE Development | - |
| 매도자 | JMF REIT | Onward Corporate Design | Daiwa Office REIT |

자료: RCA, 대신증권 Research Center

# [이슈 톡]

**#1 정책 / 제도**

- **일본의 대표 장기 고정금리형 모기지론, 「Flat35」(최장 35년 만기)의 12월 적용 금리, 최빈도 거래 금리 2개월 연속 상승 (12/1)**
  - 차입 기간이 21년 이상(LTV 90% 이하) 금리의 경우, 연1.970%(전월비 +0.07%p) ~ 연4.510%(전월비 +0.02%p)
  - 차입 기간이 20년 이하(LTV 90% 이하) 금리의 경우, 연1.580%(전월비 +0.07%p) ~ 연4.120%(전월비 +0.02%p)

**#2 주거용 부동산**

- **니혼게이자이, 분양 맨션 임대료 역대 최고, 11월 도쿄 23구 전월비 0.7% 상승 (12/15)**
  - 11월 도쿄 23구 분양 맨션 임대료가 전월 대비 0.7% 상승한 4,900엔/㎡를 기록하며 2004년 조사 이후 역대 최고치를 2개월 연속 경신했다. 집값 급등으로 매매 대신 임대를 택한 수요가 늘었으나, 지나치게 비싼 신축 매물은 세입자들이 외면하며 임대료가 하락하고 재고가 쌓이는 양극화 현상이 나타나고 있다
  - 다만 2026년에는 소득 증가와 인구 유입세가 둔화되면서 올해와 같은 가파른 임대료 상승세는 지속되기 어려울 것이라는 전망이 우세하다

**#3 상업용 부동산**

- **니혼게이자이, (모리빌딩 조사) 도쿄 오피스 신규 임차 기업 60% '면적 확대' 계획 (12/11)**
  - 모리빌딩이 발표한 기업 오피스 수요 조사에 따르면, 도쿄 23구 기업의 60%가 오피스 면적 확대를 계획하고 있다
  - 이는 최근의 출근 회귀 현상을 반영한 것으로, 코로나19 팬데믹 이전인 2019년 수준까지 수요가 회복되었음을 보여준다
  - 특히 기업들은 원활한 소통과 인재 확보를 위해 니혼바시나 마루노우치 같이 재개발이 활발한 지역의 대형·혁신 빌딩으로 이전하려는 움직임을 보이고 있다

**#4 상업용 부동산**

- **니혼게이자이, 中 상하이 공업지대, 재개발 통해 트렌드 거점으로 변모… '시부야 모델' 도입 (12/16)**
  - 중국 상하이 서안 지역이 기존 공업지대에서 젊은 층과 반려동물이 모여드는 핫플레이스로 탈바꿈했다. 이 과정에서 일본의 '닛켄설계'가 시부야 재개발의 노하우를 전수했다
  - 특히 수직 이동을 돕는 '어반 코어'와 빌딩들을 연결하는 '입체 보행로'를 도입해 보행자 중심의 편리한 동선을 구축한 것이 핵심이다
  - 이는 개별 개발로 인해 연결성이 부족했던 기존 중국 도시 설계의 한계를 극복한 사례로, 앞으로 일본의 이용자 중심 공공 공간 설계에 대한 관심이 더욱 높아질 것으로 기대된다

**#5 상업용 부동산**

- **모리기념재단 도시전략연구소, 2025년 세계 도시 종합력 랭킹, 도쿄 첫 2위 (12/17)**
  - 동사가 매년 발표하는 세계 도시 종합력 랭킹(Global Power City Index 2025)에 따르면, 도쿄는 문화・교류 및 거주 분야에서 높은 평가(1위)를 받아 뉴욕을 제치고 처음으로 세계 종합 2위에 올랐다
  - 밤 문화(Night Life)와 음식점 등 관광 매력이 강화되고 엔저로 인한 상대적 저물가가 거주 점수를 높였으나, 임금 수준과 인재 확보 등 경제 지표는 여전히 과제로 남아있다. 오사카 또한 엑스포 개최 기대감과 인바운드 수요 유입으로 작년 35위에서 18위로 급상승하며, 일본 도시들의 전반적인 경쟁력 상승을 보여주었다

자료: 일본 현지 기사, 대신증권 Research Center

## Compliance Notice

- 금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: 나미선)
- 본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.