Daishin 증권

2026. 03월

月刊 일본 부동산

Research Center
장기전략리서치부

책임연구위원 나미선
misun.na@daishin.com

Contents

1. 경제 동향 04

2. 통화정책과 유동성 05

3. 부동산업 업황 06

4. 토지 시장 08

5. 주택 시장 10

6. 오피스 시장 14

7. 이슈 톡(Talk) 17

Summary

- 3/17일 국토성 발표, 2026년 전국 평균 공시지가 5년 연속 상승 (전년비 +2.8%), 도쿄권 평균 공시지가 (전년비 +5.7%)
- 1월 도쿄 23구 신축 맨션 공급량 전년비 +10% 증가. 평균 공급가는 12,126만엔으로 전년비 +16% 상승
- 1월 도쿄 도심 5구 오피스 공실률 2.2%로 11개월 연속 하락. 평당 임대료는 21,648엔으로 24개월 연속 상승

[Market Review] 1월 도쿄 맨션(아파트) 시장과 오피스 시장 이상 무(無)

1. 경제:

- 3/10일 내각부, 25년 4분기 GDP 성장률(수정치) 1월 속보치(+0.1%)에서 +0.3%로 상향 조정 (연율 환산치 0.2% → 1.3%)
- 일본 GDP의 과반 이상을 차지하는 [개인소비]는 속보치(+0.1%)에서 +0.3%로 상향 조정 (최신 서비스 산업 통계 결과 반영)
- [기업 설비투자]는 속보치(+0.2%)에서 +1.3%로 대폭 상향 조정

2. 통화정책과 유동성:

- 3/19일 BOJ 금융통화정책, 2회 연속 기준금리 동결 (현행 0.75%)
- 3/19일 BOJ 우에다 총재, 기자회견에서 "원유 가격 상승으로 경기가 하방 압력을 받더라도, 기조적인 물가 상승률이 영향을 받지 않는다면 (물가 목표 2% 실현을 내다볼 수 있다는 판단하에)금리 인상은 가능하다"고 발언
- 1월 M3 평균 잔고(총 통화량) 전월대비 보합, 전년대비 +1.0%

3. 부동산 업황:

- 1월 일본 부동산업 경기동향지수 3개월 연속 하락 (전월비 -0.2p)

4. 토지 시장:

- 3/17일 국토성, 2026년 전국 평균 공시지가 5년 연속 상승 (전년비 +2.8%)
- 1월 수도권 토지 거래건수 전년비 +15%, 평균 거래가 전년비 +9%

5. 주택 시장:

- 1월 전국 신규 주택착공수 5만 5,898호 (전년비 -0.4%)
- 1월 수도권 신축 맨션 공급량, 전월비 -89% 전년비 +1.3% 증가한 628호 평균 공급가는 8,383만엔으로 전월비 -1%, 전년비 +14% 상승 (도쿄 23구: 12,126만엔, 전월비 -18% 전년비 +16%)
- 1월 수도권 기존 맨션 거래량, 전월비 -16% 전년비 +3% 증가한 3,362건 평균 거래가는 5,493만엔으로 전월비 +3%, 전년비 +7% 상승 (도쿄 23구: 8,339만엔, 전월비 +2% 전년비 +35% 상승하며 2017년 1월 이후 최고치)

6. 오피스 시장:

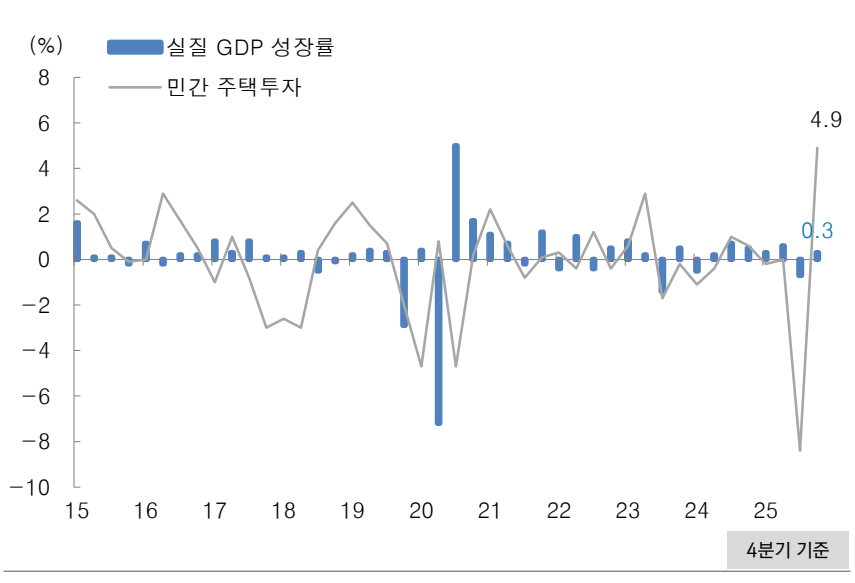
- 2025년 도쿄 도심 5구 누적 오피스 거래량 전년비 -27% 감소, 단 거래규모는 전년비 +17.4% 증가한 약 1.9조엔
- 1월 도쿄 도심 5구 오피스 평균 공실률 2.2%로 전월비 -0.1%p 하락. 평당 임대료는 전월비 +1.1% 상승한 21,648엔으로 24개월 연속 상승

[경제 동향] 25년 4분기 GDP 성장률 전분기 대비 +0.3% (연율 환산치 +1.3%)

3/10일 내각부 발표 10~12월 실질 GDP(수정치), 내수 중심의 완만한 회복으로 두 분기 만에 플러스 성장

- 3/10일 내각부, 4분기 실질 GDP(수정치) 1월 속보치(+0.1%)에서 +0.3%로 상향 조정 (연율 환산치 0.2% → 1.3%)
  - 일본 GDP의 과반 이상을 차지하는 [개인소비]는 속보치(+0.1%)에서 +0.3%로 상향 조정 (최신 서비스 산업 통계 결과 반영)
  - 내수의 또 다른 축인 [기업 설비투자]는 속보치(+0.2%)에서 +1.3%로 대폭 상향 조정 (최신 법인기업 통계 결과 반영)
  - [수출], [수입] 모두 전기대비 -0.3%로 속보치와 동일

[실질 GDP 성장률 추이]



주1: 실질 계절 조정치, 25년 4분기는 3/10일 수정치
주2: 연율 성장률(Annualized growth rate)은 분기 성장률을 연간으로 환산한 것
자료: 내각부, 대신증권 Research Center

[일본 주요 경제 지표]

(YOY%, Index)	25년 9월	10월	11월	12월	26년 1월	2월
CPI	2.9	3.0	2.9	2.1	1.5	-
근원 CPI (신선식품, 에너지 제외)	3.0	3.1	3.0	2.9	2.6	-
산업생산	2.2	0.1	-4.2	0.9	0.7	-
소매판매	-6.9	-5.5	-6.1	-7.9	1.8	-
가계소비	5.3	0.3	6.3	-0.3	0.7	-
수출(통관)	4.1	3.6	6.1	5.1	16.8	4.2

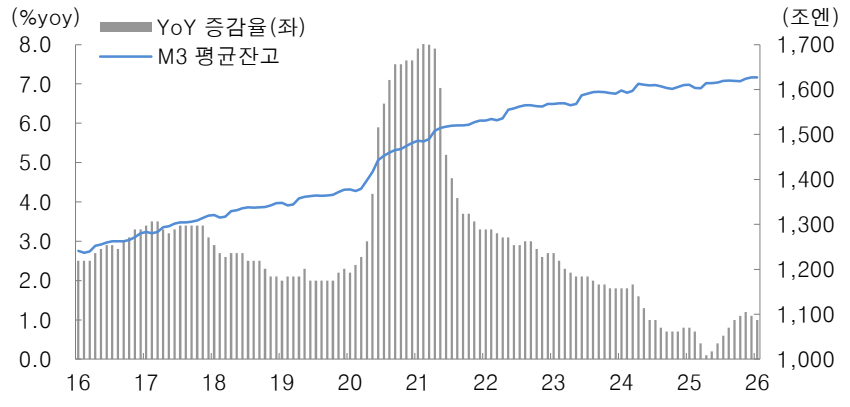
자료: 총무성, 경제산업성, 재무성, 내각부, 대신증권 Research Center

[통화정책과 유동성] 3월 BOJ, 2회 연속 기준금리 동결 (현행 0.75%)

3/19일 BOJ 경기회복 전망을 고수한 반면, 이란 전쟁이 인플레이션 전망에 미칠 영향에 대해 경고

- 3/19일 BOJ 금융정책회의, 경기회복 전망을 고수한 반면, 이란 전쟁이 인플레이션 전망에 미칠 영향에 대해 경고
- 2026년 1월말 기준, M3 평균 잔고(총 통화량)는 1,627조엔으로 전월대비 보합, 전년동기대비 +1.0%
- 2026년 1월말 기준, 일본 시중 도시은행들의 대출 약정 평균금리는 1.212%로 25개월 연속 상승 (전월비 +0.023%p)
- 3/19일 BOJ 우에다 총재, 기자회견에서 “원유 가격 상승으로 경기가 하방 압력을 받더라도, 기조적인 물가 상승률이 영향을 받지 않는다면 (물가 목표 2% 실현을 내다볼 수 있다는 판단하에)금리 인상을 하는 것은 가능하다”고 발언

[Money Stock]



(조엔, %)	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01
M3 평균잔고	1,614	1,616	1,619	1,620	1,619	1,618	1,624	1,627	1,627
YoY 증감율	0.2%	0.4%	0.6%	0.8%	1.0%	1.1%	1.2%	1.1%	1.0%

자료: 일본은행, 대신증권 Research Center

[BOJ 금융통화정책]

	Topic	주요 사항
	단기 정책 금리 (무담보 익일물 콜금리)	0.75%

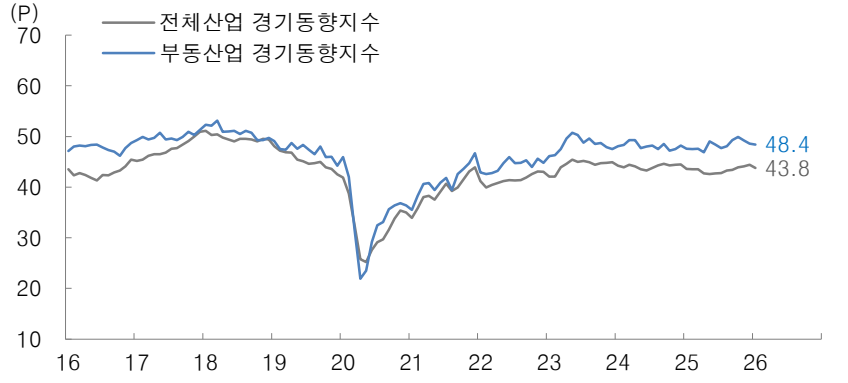
자료: 일본은행 [2026년 3월 19일, 금융정책운영], 대신증권 Research Center

[부동산업 업황①] 1월 부동산업 경기동향지수 3개월 연속 하락

2025년 3분기(7~9월) 일본 부동산기업 평균 영업이익률 13.6%, 경상 이익률 15.1%

- TDB 경기동향지수에 따르면, 1월 일본 [전체 산업] 경기동향지수는 전월대비 -0.6p로 8개월 만에 하락
  - 연말 특수 이후의 수요 반락과 관광 침체가 하방 압력으로 작용 (10개 업계 중 7개 업계 악화)
- 1월 [부동산업] 경기동향지수, 전월대비 -0.2p로 3개월 연속 하락
  - 부동산 가격 상승과 엔드유저 임금 상승 간의 속도 차이 존재 (건물 매매), 기준금리 인상에 따른 영향이 우려됨 (부동산 관리)

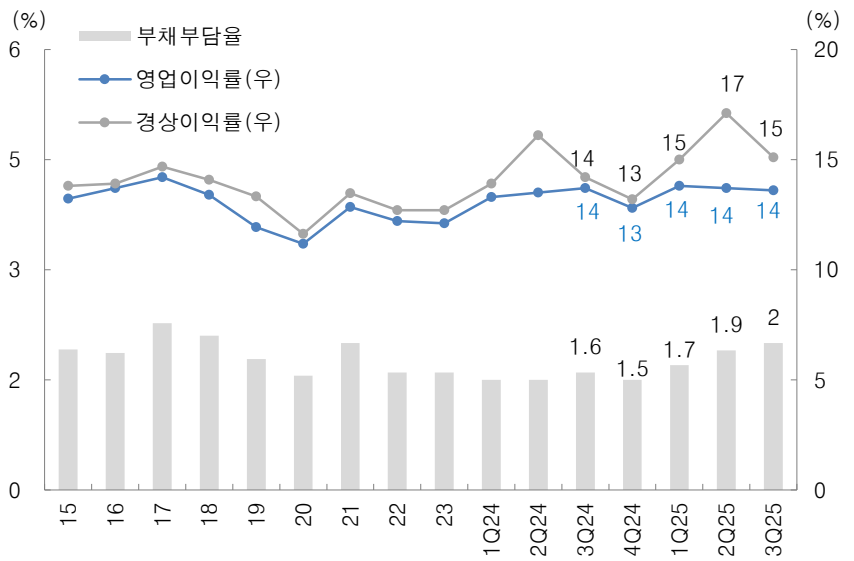
[부동산업 경기동향지수 DI]



경기동향지수	25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01
전체산업	42.8	43.3	43.4	43.9	44.1	44.4	43.8
부동산업	47.7	48.1	49.3	49.9	49.2	48.6	48.4
부동산업(%p,MoM)	-0.7	+0.4	+1.2	+0.6	-0.7	-0.6	-0.2

주1: 경기DI는 0~100. 50이 판단의 기준선
주2: 26년은 1월 기준
자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

[일본 부동산기업 경영 상황]



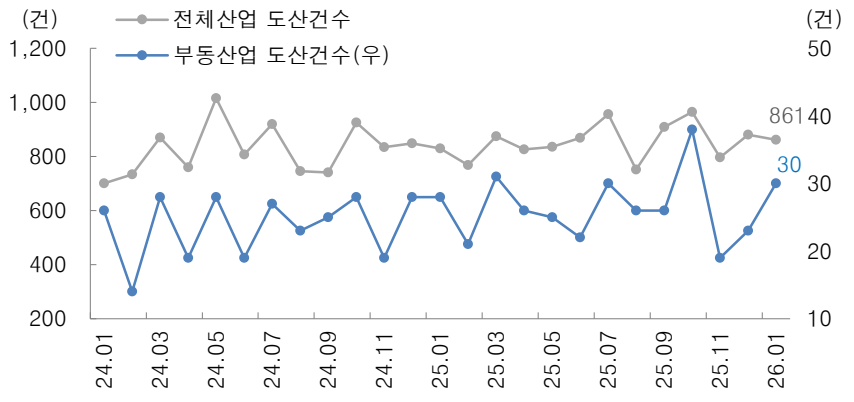
주: 부채부담율=지불이자 및 할인료/매출액×100
자료: 재무성, 대신증권 Research Center

[부동산업 업황②] 1월 부동산업 도산건수 전년비 +7%, 도산기업 부채총액은 -83%

2025년(1~12월) 부동산업 누적 도산건수 전년비 +11%. 도산기업 누적 부채규모 전년비 +36%

- 1월 일본 전국 부동산업 도산건수는 30건으로 전월대비 +7%, 전년비 +7%
- 1월 일본 전국 부동산업 도산기업 부채총액은 67억엔으로 전월대비 -3%, 전년비 -83%

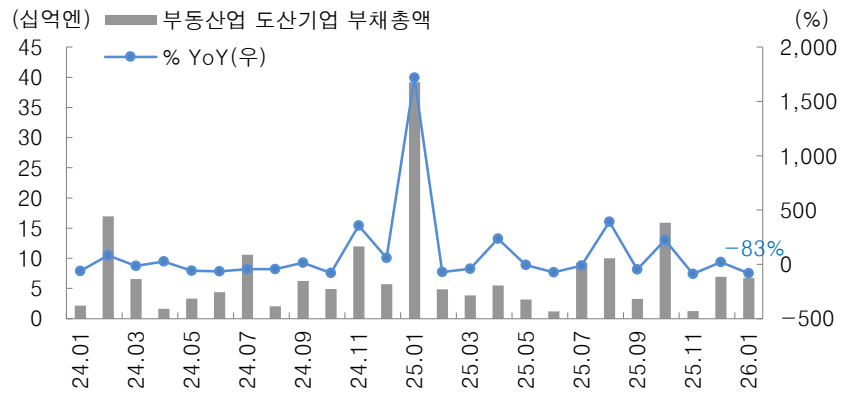
[부동산업 도산건수]



(건, %)	25.12	26.01	24.02-25.01(누적)	25.02-26.01(누적)
전체산업	881	861	10,031	10,292
부동산업	23	30	286	317
부동산업(% YoY)	-18%	+7%		+10.8%

자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

[부동산업 도산기업 부채현황]



(십억엔, %)	25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01
전체산업	166.5	112.9	98.6	142.3	78.9	290	119
부동산업	9.2	9.9	3.3	15.9	1.2	6.9	6.7
부동산업 (% YoY)	-13%	+393%	-47%	+225%	-90%	+21%	-83%

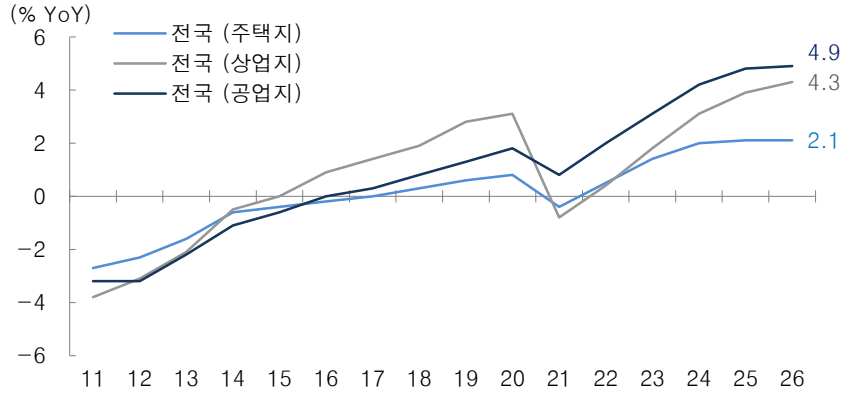
주: 부채총액은 산업별 해당월에 도산한 기업들의 부채총액
자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

[토지 시장①] 2026년 전국 평균 공시지가 5년 연속 상승 (전년비 +2.8%)

3/17일 국토교통성 발표, 완만한 경기 회복으로 지역・용도별 편차는 존재하나 전반적으로 견고한 상승 기조 유지

- 일본 전국 공시지가 변동율: 전체 용도 기준 전년비 +2.8% (주택지 +2.1%, 상업지 +4.3%, 공업지 +4.9%)
- 일본 도쿄권 공시지가 변동율: 전체 용도 기준 전년비 +5.7% (주택지 +4.5%, 상업지 +9.3%, 공업지 +6.8%)

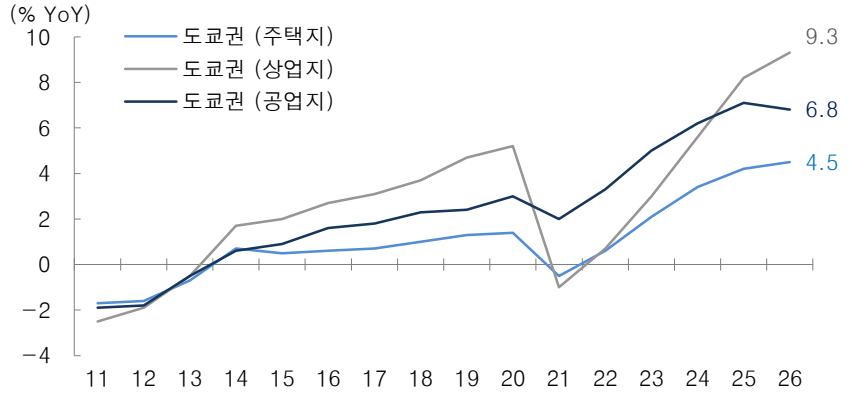
[전국 공시지가 전년비 변동률]



(% YoY)	17.1	18.1	19.1	20.1	21.1	22.1	23.1	24.1	25.1	26.1
주택지	0.0	0.3	0.6	0.8	−0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1
상업지	1.4	1.9	2.8	3.1	−0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3

주1: 공시지가는 국토교통성에서 매년 1월 1일 시점의 지가를 평가하여, 당해 3월에 공표
주2: 해당연도는 공표일 기준
자료: 국토교통성, 대신증권 Research Center

[도쿄권 공시지가 전년비 변동률]



(% YoY)	17.1	18.1	19.1	20.1	21.1	22.1	23.1	24.1	25.1	26.1
주택지	0.7	1.0	1.3	1.4	−0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5
상업지	3.1	3.7	4.7	5.2	−1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3

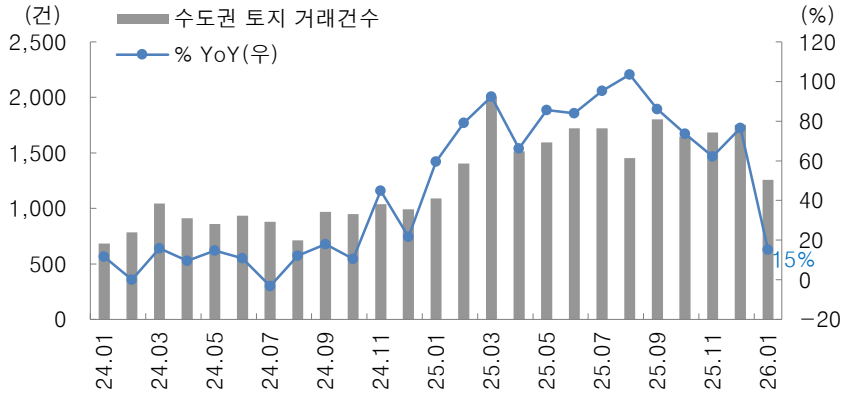
주1: 공시지가는 국토교통성에서 매년 1월 1일 시점의 지가를 평가하여, 당해 3월에 공표
주2: 해당연도는 공표일 기준
주3: 도쿄권(도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 국토교통성, 대신증권 Research Center

[토지 시장②] 1월 수도권 토지 거래건수 전년비 +15%, 평균 거래가 전년비 +9%

2025년(1~12월) 수도권 누적 토지 거래건수 19,385건 (+80.2%, YoY)

- 1월 수도권 토지거래건수는 1,256건으로 전월대비 -28%, 전년동기대비 +15.2%
- 1월 수도권 평균 토지거래가는 4,215만엔으로 전월대비 +11%, 전년동기대비 +8.9%

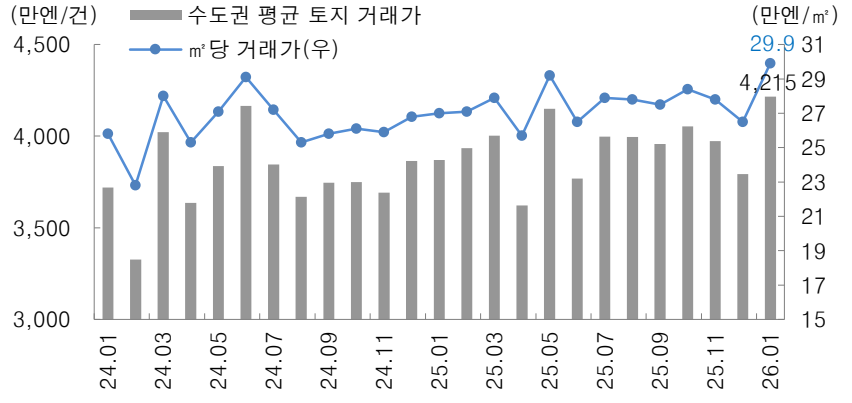
[수도권 토지 거래량 및 YoY 증감률]



(건)	25.12	26.01	24.02-25.01(누적)	25.02-26.01(누적)
토지거래건수	1,752	1,256	11,162	19,551
% YoY	+76.6%	+15.2%		+75.2%

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

[수도권 토지 거래가격 및 ㎡당 거래가]



(만엔/건)	25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01
평균 토지거래가	3,997	3,995	3,958	4,054	3,973	3,793	4,215
% YoY	+3.9%	+8.9%	+5.7%	+8.1%	+7.6%	-1.9%	+8.9%

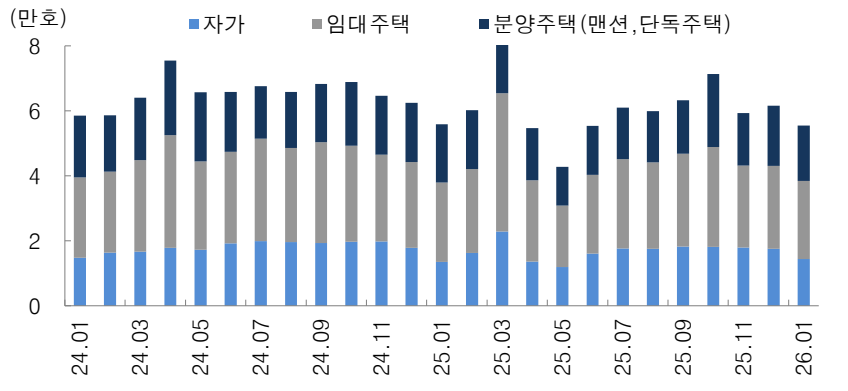
주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 동일본부동산유통기구, 대신증권 Research Center

[주택 시장①] 1월 전국 신규 주택 착공수 전년비 -0.4% 감소한 5만 5,898호

2025년(1~12월) 전국 신규 주택 누적 착공수 74만 297호 (-6.5%, YoY)

- 1월 전국 신규 주택 착공수, 전월대비 자가주택 -18%, 임대주택 -6%, 분양주택(맨션+단독주택) -8%
- 일본 국토교통성 발표 전국 부동산 주택 가격지수(2025년 11월), 주택 전 타입 모두 전년비 상승
  - 주택지 120.3(+3.2%), 단독주택 120.8(+1.6%), 맨션 223.5(+8.0%)

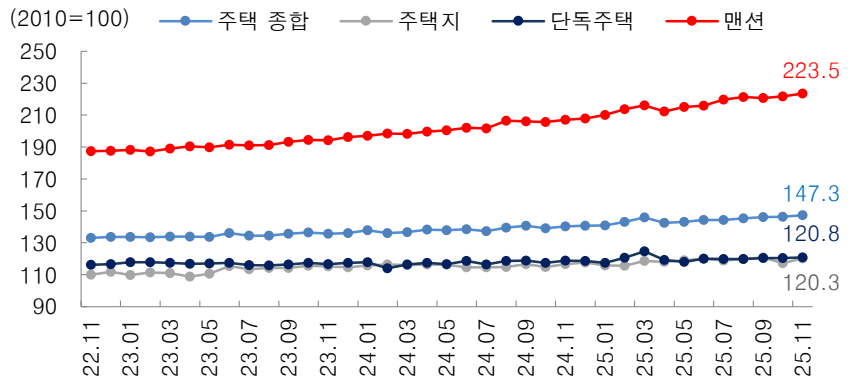
[전국 신규 주택 착공 호수]



신규 주택 착공 호수 (호)	25.11	25.12	26.01	% MoM	% YoY
착공호수 전체	59,524	62,118	55,898	-10%	-0.4%
임대주택 착공호수	25,253	25,518	24,032	-5.8%	-1.5%
맨션 착공호수	5,551	7,735	7,370	-4.7%	-18.6%

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 11월	주택 종합	주택지	단독주택	맨션
주택가격지수 (2010=100)	147.3	120.3	120.8	223.5
% MoM	+0.7%	+2.6%	+0.2%	+0.8%
% YoY	+5.0%	+3.2%	+1.6%	+8.0%

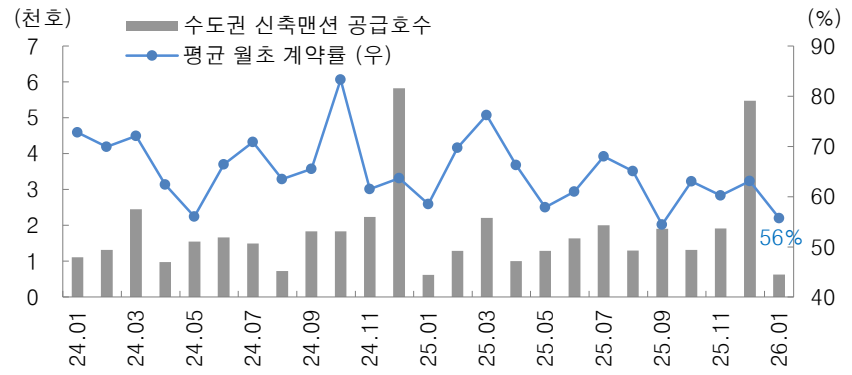
자료: 국토교통성, 대신증권 Research Center

[주택 시장②] 1월 수도권 신축 맨션 공급량 전년비 +1%, 평균공급가 전년비 +14%

2025년(1~12월) 수도권 신축 맨션 누적 공급량 21,962호 (-4.5%, YoY)

- 1월 수도권 신축 맨션 공급량은 628호로 전월대비 -89%, 전년동월대비 +1.3%
- 1월 수도권 신축 맨션 평균 공급가는 8,383만엔으로 전월대비 -1%, 전년동월대비 +14.2%
- 1월 도쿄 23구 신축 맨션 공급량은 175호 (전월비 -88%, 전년비 +10%). 평균 공급가는 12,126만엔 (전월비 -18%, 전년비 +16%)

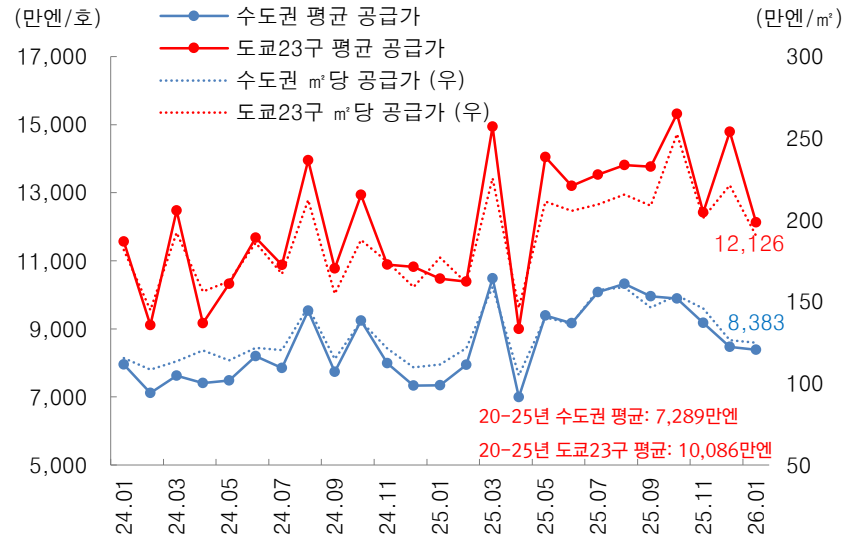
[수도권 신축맨션 공급호수 및 평균 월초 계약률]



신축맨션 공급 현황(호)	25.11	25.12	26.01	% MoM	% YoY
신축맨션 공급호수	1,910	5,468	628	-88.5%	+1.3%
월말 재고호수	5,733	6,976	6,627	-5.0%	+1.5%
월초 계약률(%)	60.2	63.1	55.7	-7.4%P	-2.8%p

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

[수도권 및 도쿄23구 신축맨션 공급가 및 ㎡당 공급가]



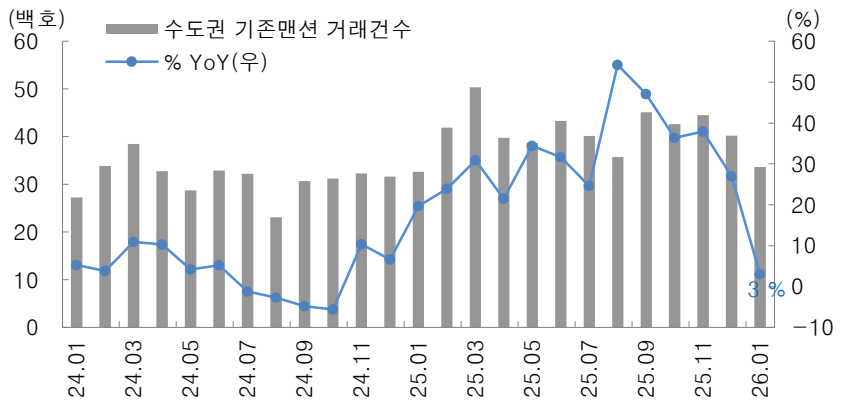
주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 부동산경제연구소, 대신증권 Research Center

[주택 시장③] 1월 수도권 기존 맨션 거래량 전년비 +3%, 평균거래가 전년비 +7%

2025년(1~12월) 수도권 기존 맨션 누적 거래량 49,491호 (+32%, YoY)

- 1월 수도권 기존 맨션 거래 체결 건수는 3,362건으로 전월비 -16.3%, 전년대비 +3%
- 1월 수도권 기존 맨션 평균 거래 체결가는 5,493만엔으로 전월비 +3%, 전년비 +6.7% 상승. 평균 ㎡ 단가는 69개월 연속 전년비 상승
- 1월 도쿄 23구 기존 맨션 평균 거래 체결가는 8,339만엔으로 전월비 +2%, 전년대비 +35.2% 상승하며 2017년 1월 이후 최고치

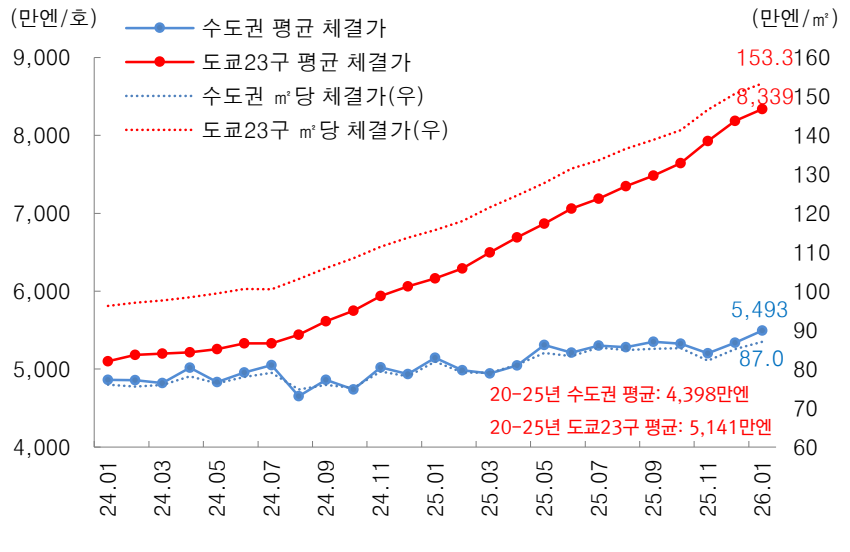
[수도권 기존맨션 거래량 및 YoY 증감률]



기존맨션 거래현황(호)	25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01
기존맨션 거래건수	4,014	3,569	4,514	4,262	4,454	4,019	3,362
% YoY	+24.6	+54.2	+47.1	+36.4	+37.9	+27.0	+3.0

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] 1월 도쿄 23구 맨션 평균 임대료, 전 타입 모두 전월비 전년비 상승

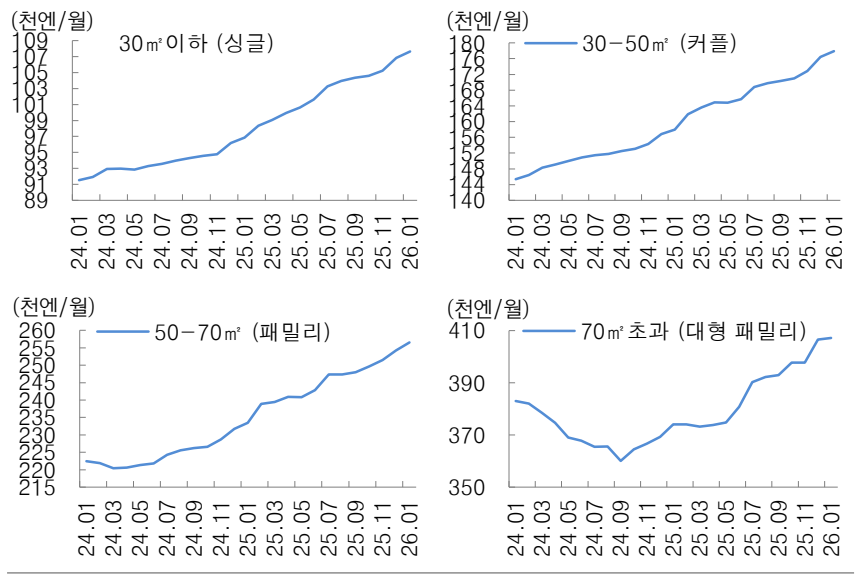
- 1월 도쿄 23구 맨션 평균 임대료는 전 타입 모두 전월비 전년비 상승
- 싱글(30㎡이하), 커플(30-50㎡), 패밀리(50-70㎡) 타입은 2015년 1월 이후 최고치 기록
- 이 중, 싱글(30㎡이하) 타입의 경우는 20개월 연속, 커플(30-50㎡) 타입은 8개월 연속 전월비 상승

[도쿄23구 맨션 평균 임대료] (26년 01월 기준)

도쿄23구 맨션 (2026년 01월)	평균 임대료 (엔/월)	% MoM	% YoY
30㎡이하 (싱글)	107,658	+0.8	+11.1
30-50㎡ (커플)	177,931	+0.9	+12.6
50-70㎡ (패밀리)	256,544	+0.9	+9.9
70㎡초과 (대형 패밀리)	407,200	+0.2	+8.8

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

[도쿄23구 맨션 평균 임대료 추이] (~26년 01월)



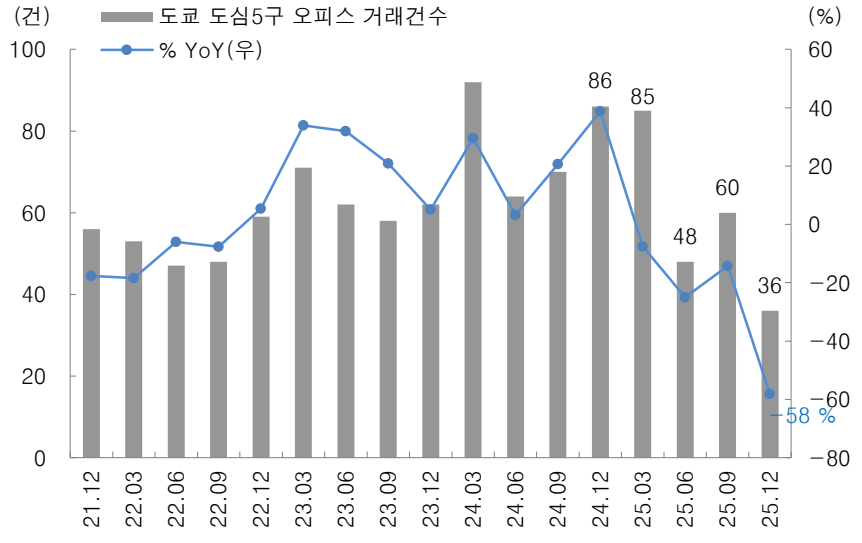
주: 전용면적 기준
자료: At Home Lab, 대신증권 Research Center

[오피스 시장①] 도쿄 CBD 오피스(25년 4분기) 거래량과 거래규모 모두 감소

2025년 도쿄 CBD 오피스 누적 거래건수 229건(-27%,YoY), 거래규모는 약 1.9조엔(+17.4%, YoY)

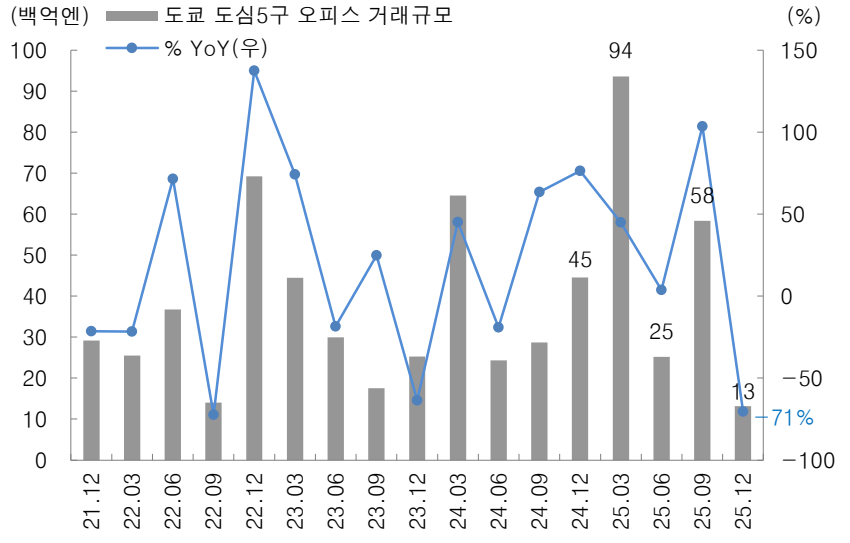
- 2025년 4분기, 도심5구 오피스 거래건수 총 36건(-58%, YoY), 거래규모 약 1,317억엔(-71%, YoY)
- 2025년 4분기, 도심5구 오피스 체결 평당가 약 671만엔(-24%, YoY), 평균 Cap. Rate 2.9%(+6bps, YoY)

[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)



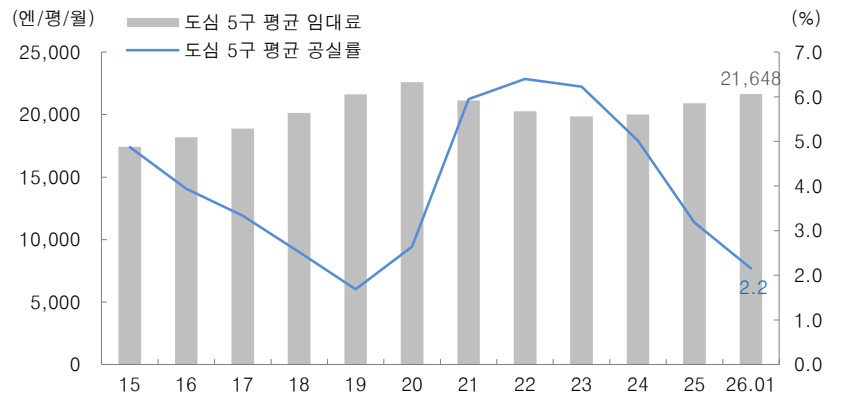
주1: CBD (Central Business District, 중심업무지구. 일본은 도심 5구)
주2: 도심 5구 (지요다구, 미나토구, 주오구, 신주쿠구, 시부야구)
자료: RCA, 대신증권 Research Center

[오피스 시장②] 1월 도쿄 CBD 오피스 공실률 11개월 연속 하락, 임대료는 24개월 연속 상승

1월, 도쿄 CBD(도심 5구) 오피스 평균 공실률 및 임대료 2.2%, 21,648엔

- 1월 도쿄 업무지구, 평균 공실률 11개월 연속 하락(신축 빌딩 6.5%, 기존 빌딩 2.0%), 임대료는 24개월 연속 상승
- 1월 오사카 업무지구, 평균 공실률 2개월 만에 하락(신축 빌딩 30.0%, 기존 빌딩 3.0%), 임대료는 11개월 연속 상승
- 1월 나고야 업무지구, 평균 공실률 3개월 만에 상승(신축 빌딩 33.7%, 기존 빌딩 3.7%), 임대료는 12개월 연속 상승

[도쿄 주요 업무지구 공실률 및 임대료] (도심 5구 평균)



(엔/평/월)	25.10	25.11	25.12	26.01	전월비	전년비
도심5구 임대료	21,261	21,308	21,409	21,648	+1.1%	+6.3%
도심5구 공실률(%p)	2.59	2.44	2.22	2.15	-0.1%p	-1.7%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 업무 지구 오피스	임대료 (엔/평/월)		공실률 (%)	
	2026년 01월	MoM(%)	2026년 01월	MoM(%p)
오사카 BD	12,821	+0.8	3.5	-0.4
나고야 BD	12,901	+0.2	3.8	+0.1

*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	JEI Hamamatsucho Bldg	Ajinomoto HQ Bldg	Onward Corporate Design HQ Bldg
주소	2-2-12 Hamamatsu-Cho, Minato-ku	1-15-1 Kyobashi, Chuo-ku	2-10-10 Iidabashi, Chiyoda-ku
거래일시	2026.01	2026.02	2026.02
규모 (평)	1,942	6,009	1,125
준공년도	1991	1991	1987
거래가 (억엔)	93	451	67
평당가 (만엔)	479	751	598
Cap rate (%)	3.2%	-	-
매수자	-	-	Nomura RE Development
매도자	Japan Excellent	Ajinomoto Group	Onward Corporate Design

자료: RCA, 대신증권 Research Center

[이슈 톡]

#1 정책 / 제도

- **일본 대표 장기 고정금리형 모기지론, 「Flat35」(최장 35년) 3월 적용 금리, 21년 이상 최빈도 거래 금리 8개월 만에 하락 (3/2)**
  - 차입 기간이 21년 이상(LTV 90% 이하) 금리의 경우, 연 2.25%(전월비 -0.01%p) ~ 연 4.98%(전월비 보합)
  - 차입 기간이 20년 이하(LTV 90% 이하) 금리의 경우, 연 1.92%(전월비 +0.01%p) ~ 연 4.65%(전월비 +0.02%p)

#2 상업용 부동산

- **니혼게이자이, 도쿄 오피스 고갈... 이전・확장 수요 역대 최고로 오피스 쟁탈전 격화 (3/5)**
  - 도쿄의 오피스가 부족하다. CBRE에 따르면, 기업 실적 개선 및 고용 증가로 2025년 신규 수요는 전년 대비 51%나 대폭 증가해 1992년 이후 최고치를 기록했으나, 건축비 급등과 인력 부족으로 공급이 수요의 절반 수준에 그치며 공실률이 2%대까지 하락했다
  - 우량 매물 고갈로 임대료는 10개월 연속 상승 중이며, 주요 재개발 사업들의 완공이 2~3년씩 지연되고 있어 오피스 품귀 현상은 2029년 이후까지 이어질 전망이다

#3 주거용 부동산

- **니혼게이자이, (미쓰이부동산 레지덴셜 부사장 인터뷰) 주택담보대출 "8,000만 엔의 벽" 돌파 (3/8)**
  - 2025년 수도권 신축 맨션 공급 호수는 2000년 정점 대비 80% 가까이 감소하며 역대 최저치를 기록했으나, 건축비 & 토지 확보 경쟁으로 도쿄 23구 평균 가격이 1억 3,600만엔을 돌파하는 등 가격 상승세가 지속되고 있다
  - 과거 8,000만엔 대출이 한계였던 싱글 론 시대와 달리, 현재는 도심 직주근접을 원하는 고소득 맞벌이 부부들이 공동 대출을 통해 높은 가격을 지탱하며 시장의 주류로 부상했다
  - 가격 전가가 용이한 도심 역세권과 교외 지역간의 사업성 양극화가 뚜렷해지며, 디벨로퍼들의 지역 선별 작업이 강화되고 있다

#4 상업용 부동산

- **니혼게이자이, "도쿄의 중심축이 남쪽으로" 시나가와 구역 재개발의 파도 (3/11)**
  - 철도회사 JR 동일본이 주도하는 역대급 규모의 복합 재개발을 통해 도쿄 남부의 지형도가 바뀌고 있다
  - 시나가와역은 리니어 주오 신칸센 시발역 지정, 난보쿠선 연장, 하네다 공항 엑세스선 신설 등이 맞물리며, 도쿄를 넘어 일본 전체의 교통・경제 중심축으로 부상 중이다
  - 전문가들은 도쿄의 경제・교통 기능이 남쪽으로 이동하고 있다고 분석하며, 철도 기업들은 인구 감소 시대를 대비해 역 중심의 안정적 수익 기반(광역 시나가와권)을 구축하고 있다

#5 주거용 부동산

- **니혼게이자이, 다이와하우스 미국 단독주택 사업 인수, 워싱턴주 첫 진출 (3/23)**
  - 다이와하우스는 미국 중소 건설사인 모나크(Monarch)의 단독주택 사업을 인수하며, 서부 워싱턴주에 처음으로 진출한다 2018년부터 시작된 동사의 M&A 건수는 총 9건에 달한다
  - 다이와하우스는 미국 내 고금리 여파로 자금 조달에 어려움을 겪는 현지 중소 업체들을 적극적으로 인수하여 북미 시장 내 지배력을 높이는 전략을 취하고 있다. 앨라배마주에 이어 워싱턴주까지 거점을 확대하며, 미국 내 다양한 지역에서 분양 주택 및 택지 개발 사업의 경쟁력을 강화하고 있다

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.