Daishin 증권

2026. 04월

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

- 2월 도쿄 23구 신축 맨션 공급량 전년비 +26% 증가. 평균 공급가는 14,280만엔으로 전년비 +37% 상승
- 2월 도쿄 23구 기존 맨션 평균 거래가 전년비 +34% 상승한 8,424만엔. ㎡당 가격 70개월 연속 전년비 상승
- 2월 도쿄 도심 5구 오피스 공실률 2.2%로 12개월 만에 소폭 상승. 단, 평당 임대료는 21,969엔으로 25개월 연속 상승

[Market Review] 2월 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:

- 4/21일자 일본 현지 언론 시사통신에 따르면, BOJ는 오는 27, 28일 양일간 열리는 금융정책결정회의에서 추가 금리 인상을 보류하는 방향으로 검토에 들어간 것으로 확인. 중동 정세의 긴장 고조가 장기화되면서 향후 불확실성이 여전히 해소되지 않았기 때문이며, BOJ는 미국과 이란의 휴전 협상 추이 등을 회의 직전까지 면밀히 지켜본 뒤 최종 판단을 내릴 예정
- 2월 M3 평균 잔고(총 통화량) 전월대비 -0.3%, 전년대비 +1.2%

3. 부동산 업황:

- 2월 일본 부동산업 경기동향지수 4개월 만에 상승 (전월비 +1.2p)

4. 토지 시장:

- 3/17일 국토성, 2026년 전국 평균 공시지가 5년 연속 상승 (전년비 +2.8%)
- 2월 수도권 토지 거래건수 전년비 +18%, 평균 거래가 전년비 +1%

5. 주택 시장:

- 2월 전국 신규 주택착공수 5만 7,630호 (전년비 -5%)
- 2월 수도권 신축 맨션 공급량, 전월비 +181% 전년비 +37% 증가한 1,762호 평균 공급가는 11,025만엔으로 전월비 +32%, 전년비 +39% 상승 (도쿄 23구: 14,280만엔, 전월비 +18% 전년비 +37%)
- 2월 수도권 기존 맨션 거래량, 전월비 +28% 전년비 +2.3% 증가한 4,285건 평균 거래가는 5,458만엔으로 전월비 -1%, 전년비 +10% 상승 (도쿄 23구: 8,424만엔, 전월비 +1% 전년비 +34% 상승하며 2017년 1월 이후 최고치)

6. 오피스 시장:

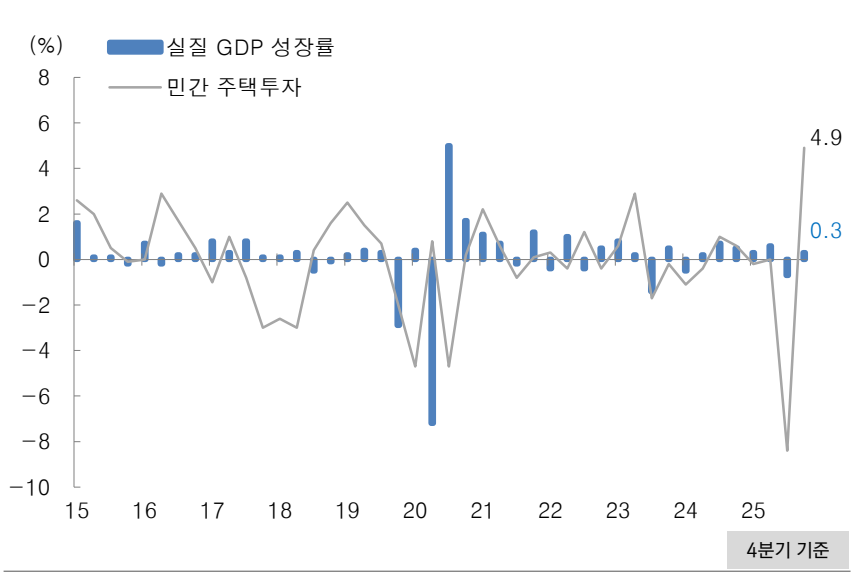
- 26년 1분기(잠정치) 도쿄 도심 5구 오피스 거래량 전년비 -55% 감소, 거래규모는 전년비 -38% 감소한 5,784억엔
- 2월 도쿄 도심 5구 오피스 평균 공실률 2.2%로 전월비 +0.1%p 상승. 평당 임대료는 전월비 +1.5% 상승한 21,969엔으로 25개월 연속 상승

[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)	9월	10월	11월	12월	26년 1월	2월
CPI	2.9	3.0	2.9	2.1	1.5	1.3
근원 CPI (신선식품, 에너지 제외)	3.0	3.1	3.0	2.9	2.6	2.5
산업생산	2.2	0.1	-4.2	0.9	0.7	0.4
소매판매	-6.9	-5.5	-6.1	-7.9	1.8	-0.1
가계소비	5.3	0.3	6.3	-0.3	0.7	-0.4
수출(통관)	4.1	3.6	6.1	5.1	16.8	4.2

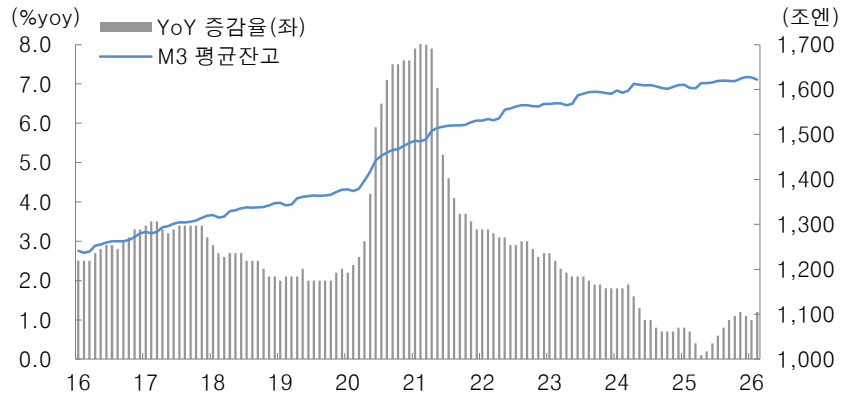
자료: 총무성, 경제산업성, 재무성, 내각부, 대신증권 Research Center

[통화정책과 유동성] 4월 BOJ, 금리 인상 보류 방향으로 검토 돌입

4/27-28일 BOJ, 중동 정세 불안에 따른 경기 불확실성 고려, 4월 회의에서는 추가 금리 인상을 보류하는 방향으로 검토

- 4/21일자 일본 현지 언론 시사통신에 따르면, BOJ는 오는 27, 28일 양일간 열리는 금융정책결정회의에서 추가 금리 인상을 보류하는 방향으로 검토에 들어간 것으로 확인. 중동 정세의 긴장 고조가 장기화되면서 향후 불확실성이 여전히 해소되지 않았기 때문이며, BOJ는 미국과 이란의 휴전 협상 추이 등을 회의 직전까지 면밀히 지켜본 뒤 최종 판단을 내릴 예정
- 2026년 2월말 기준, M3 평균 잔고(총 통화량)는 1,622조엔으로 전월대비 -0.3%, 전년동기대비 +1.2%
- 2026년 2월말 기준, 일본 시중 도시은행들의 대출 약정 평균금리는 1.263%로 26개월 연속 상승 (전월비 +0.028%p)

[Money Stock]



(조엔, %)	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02
M3 평균잔고	1,616	1,619	1,620	1,619	1,618	1,624	1,627	1,627	1,622
YoY 증감율	0.4%	0.6%	0.8%	1.0%	1.1%	1.2%	1.1%	1.0%	1.2%

자료: 일본은행, 대신증권 Research Center

[BOJ 금융통화정책]

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

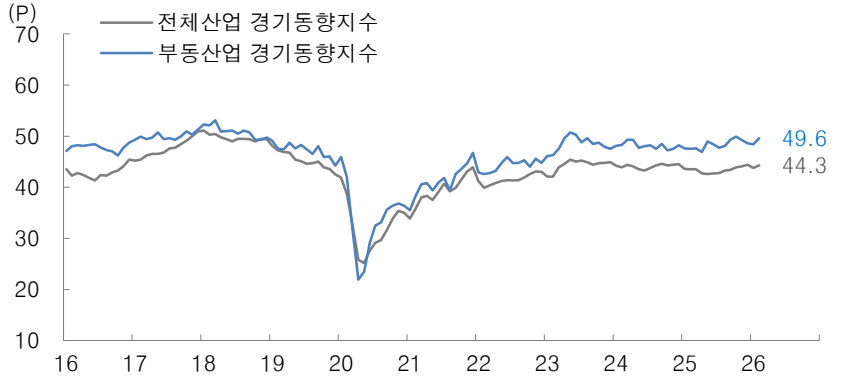
자료: 일본은행 [2026년 3월 19일, 금융정책운영], 대신증권 Research Center

[부동산업 업황①] 2월 부동산업 경기동향지수 4개월 만에 상승

2025년 4분기(10~12월) 일본 부동산기업 평균 영업이익률 14.7%, 경상 이익률 16.2%

- TDB 경기동향지수에 따르면, 2월 일본 [전체 산업] 경기동향지수는 전월대비 +0.5p로 2개월 만에 상승
  - 견조한 수출에 따른 제조업 업황 개선이 상방 압력으로 작용 (10개 업계 중 6개 업계 개선)
- 2월 [부동산업] 경기동향지수, 전월대비 +1.2p로 4개월 만에 상승
  - 견조한 실수요와 투자 수요로 대도시권 중심으로 양호한 거래 흐름 지속 (부동산 중개)

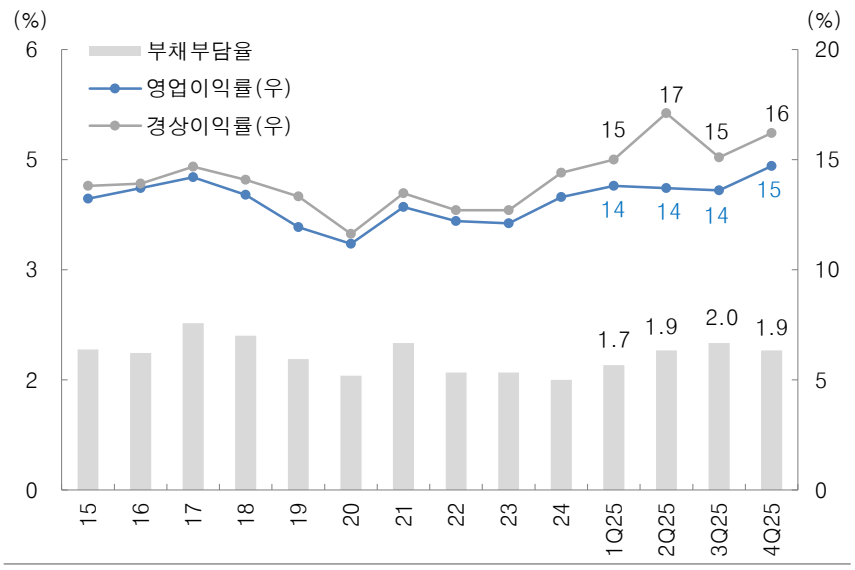
[부동산업 경기동향지수 DI]



경기동향지수	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02
전체산업	43.3	43.4	43.9	44.1	44.4	43.8	44.3
부동산업	48.1	49.3	49.9	49.2	48.6	48.4	49.6
부동산업(%p,MoM)	+0.4	+1.2	+0.6	-0.7	-0.6	-0.2	+1.2

주1: 경기DI는 0~100. 50이 판단의 기준선
주2: 26년은 2월 기준
자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

[일본 부동산기업 경영 상황]



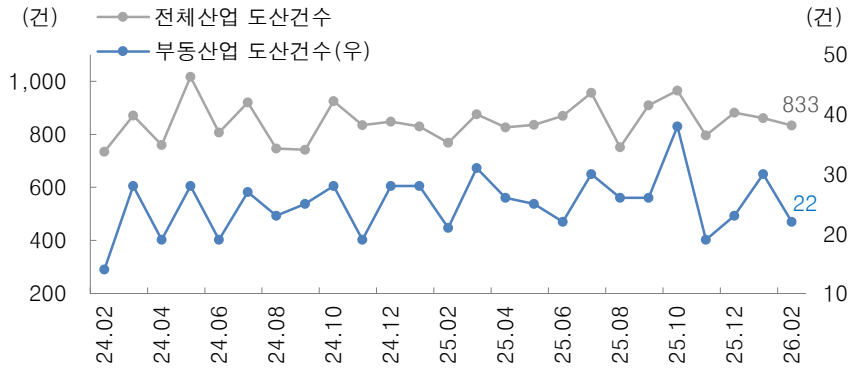
주: 부채부담율=지불이자 및 할인료/매출액×100
자료: 재무성, 대신증권 Research Center

[부동산업 업황②] 2월 부동산업 도산건수 전년비 +5%, 도산기업 부채총액은 -74%

2026년(1~2월) 부동산업 누적 도산건수 전년비 +6%. 도산기업 누적 부채규모 전년비 -82%

- 2월 일본 전국 부동산업 도산건수는 22건으로 전월대비 -27%, 전년비 +4.8%
- 2월 일본 전국 부동산업 도산기업 부채총액은 12.6억엔으로 전월대비 -81%, 전년비 -74%

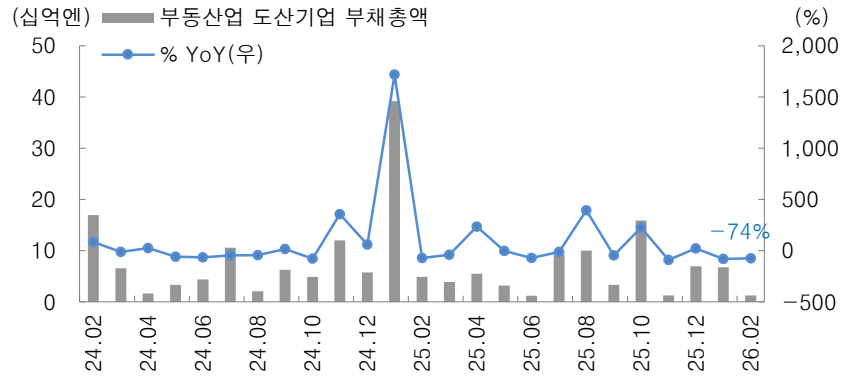
[부동산업 도산건수]



(건, %)	26.01	26.02	24.03-25.02(누적)	25.03-26.02(누적)
전체산업	861	833	10,065	10,357
부동산업	30	22	293	318
부동산업(% YoY)	+7%	+5%		+8.5%

자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

[부동산업 도산기업 부채현황]



(십억엔, %)	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02
전체산업	112.9	98.6	142.3	78.9	290	119	123
부동산업	9.9	3.3	15.9	1.2	6.9	6.7	1.3
부동산업 (% YoY)	+393%	-47%	+225%	-90%	+21%	-83%	-74%

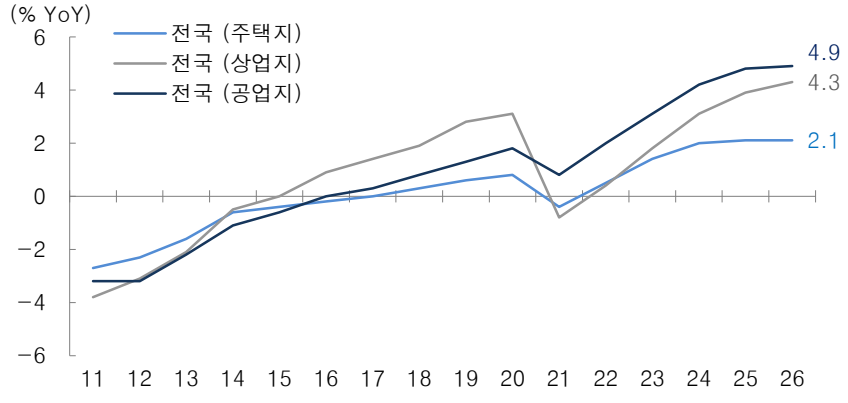
주: 부채총액은 산업별 해당월에 도산한 기업들의 부채총액
자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

[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%)

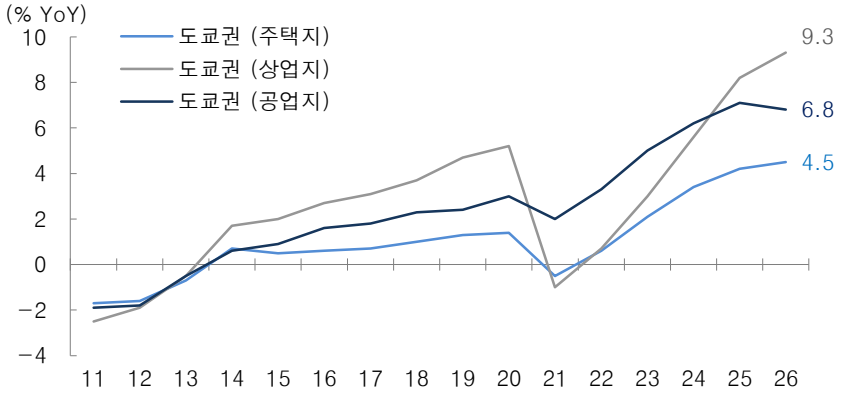
[전국 공시지가 전년비 변동률]



(% 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

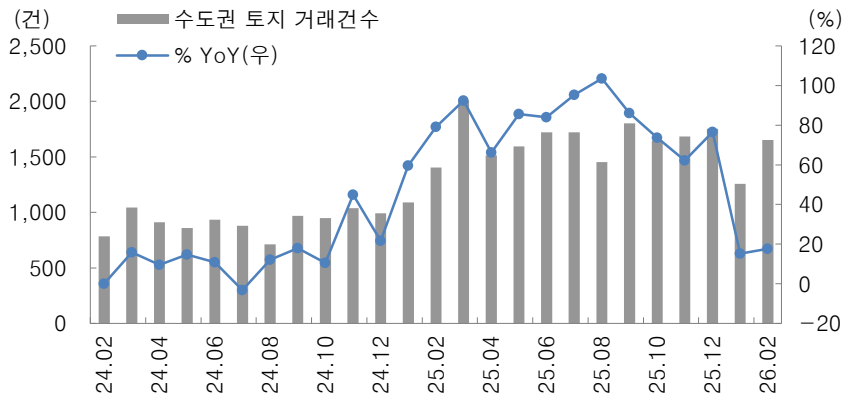
주1: 공시지가는 국토교통성에서 매년 1월 1일 시점의 지가를 평가하여, 당해 3월에 공표
주2: 해당연도는 공표일 기준
주3: 도쿄권(도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 국토교통성, 대신증권 Research Center

[토지 시장②] 2월 수도권 토지 거래건수 전년비 +18%, 평균 거래가 +1%

2026년(1~2월) 수도권 누적 토지 거래건수 2,909건 (전년비 +16.6%)

- 2월 수도권 토지거래건수는 1,653건으로 전월대비 +31.6%, 전년동기대비 +17.7%
- 2월 수도권 평균 토지거래가는 3,983만엔으로 전월대비 -5.5%, 전년동기대비 +1.2%

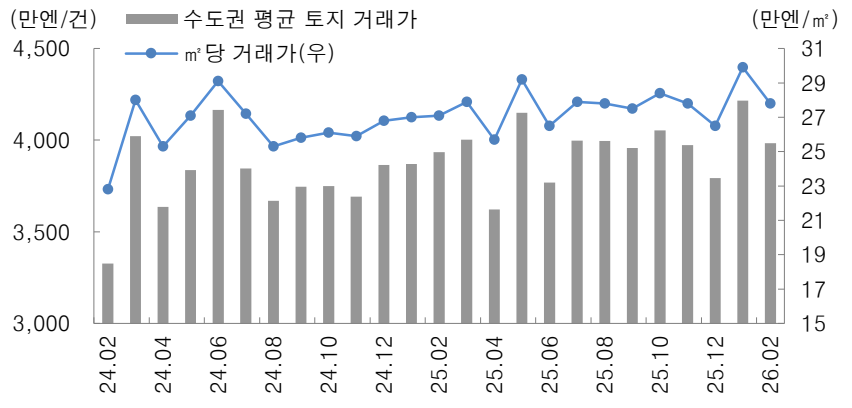
[수도권 토지 거래량 및 YoY 증감률]



(건)	26.01	26.02	24.03-25.02(누적)	25.03-26.02(누적)
토지거래건수	1,256	1,653	11,782	19,800
% YoY	+15.2%	+17.7%		+68.1%

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

[수도권 토지 거래가격 및 ㎡당 거래가]



(만엔/건)	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02
평균 토지거래가	3,995	3,958	4,054	3,973	3,793	4,215	3,983
% YoY	+8.9%	+5.7%	+8.1%	+7.6%	-1.9%	+8.9%	+1.2%

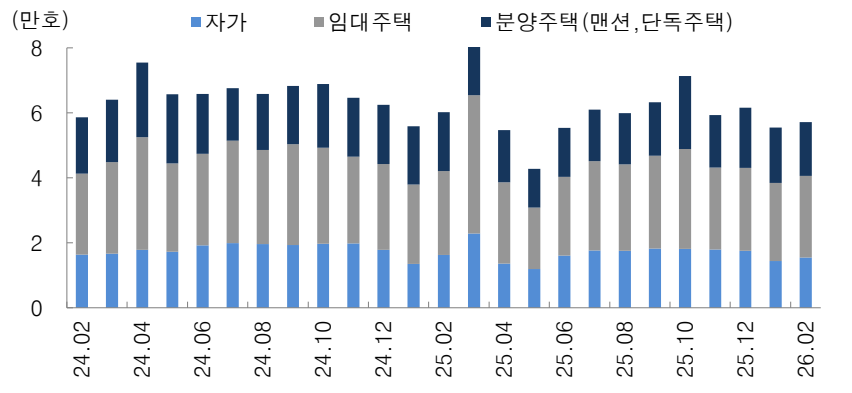
주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 동일본부동산유통기구, 대신증권 Research Center

[주택 시장①] 2월 전국 신규 주택 착공수 전년비 -5% 감소한 5만 7,630호

2026년(1~2월) 전국 신규 주택 누적 착공수 11만 3,528호 (전년비 -2.7%)

- 2월 전국 신규 주택 착공수, 전월대비 자가주택 +8%, 임대주택 +4%, 분양주택(맨션+단독주택) -3%
- 일본 국토교통성 발표 전국 부동산 주택 가격지수(2025년 12월), 주택 전 타입 모두 전년비 상승
  - 주택지 119.8(+1.8%), 단독주택 121.9(+2.9%), 맨션 225.1(+8.4%)

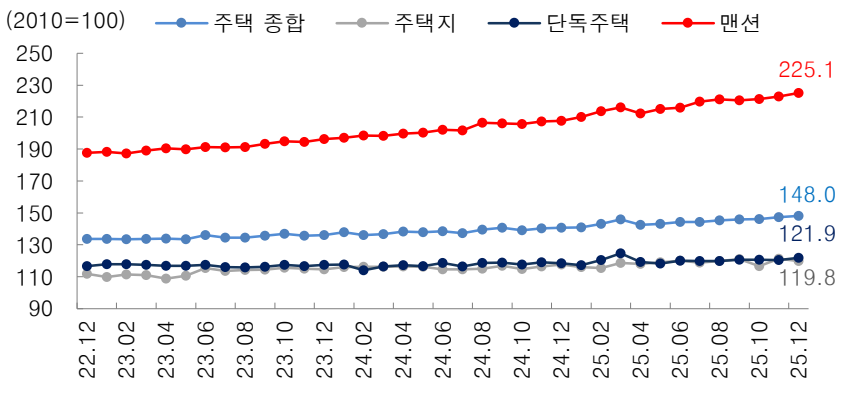
[전국 신규 주택 착공 호수]



신규 주택 착공 호수 (호)	25.12	26.01	26.02	% MoM	% YoY
착공호수 전체	62,118	55,898	57,630	+3.1%	-4.9%
임대주택 착공호수	25,518	24,032	25,042	+4.2%	-2.7%
맨션 착공호수	7,735	7,370	6,440	-12.6%	-23.5%

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 12월	주택 종합	주택지	단독주택	맨션
주택가격지수 (2010=100)	148.0	119.8	121.9	225.1
% MoM	+0.5%	-1.1%	+1.2%	+1.0%
% YoY	+5.2%	+1.8%	+2.9%	+8.4%

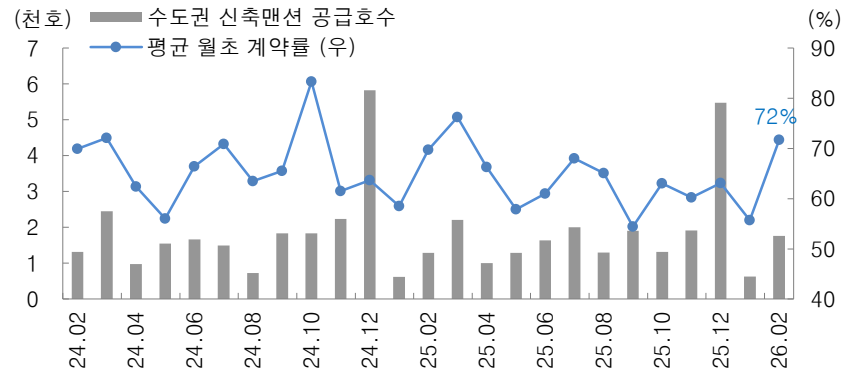
자료: 국토교통성, 대신증권 Research Center

[주택 시장②] 2월 수도권 신축 맨션 공급량 전년비 +37%, 평균공급가 +39%

2026년(1~2월) 수도권 신축 맨션 누적 공급량 2,390호 (전년비 +25.3%)

- 2월 수도권 신축 맨션 공급량은 1,762호로 전월대비 +181%, 전년동월대비 +37%
- 2월 수도권 신축 맨션 평균 공급가는 11,025만엔으로 전월대비 +32%, 전년동월대비 +39%
- 2월 도쿄 23구 신축 맨션 공급량은 517호 (전월비 +195%, 전년비 +26%). 평균 공급가는 14,280만엔 (전월비 +18%, 전년비 +37%)

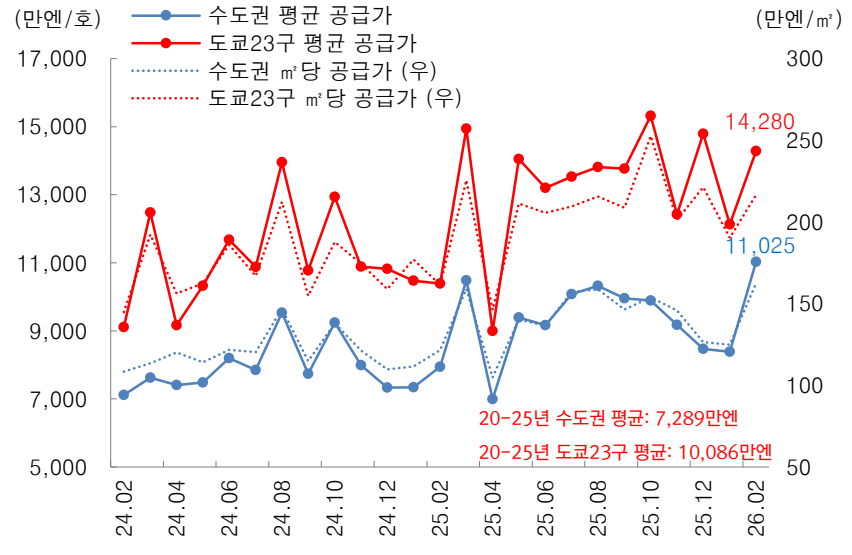
[수도권 신축맨션 공급호수 및 평균 월초 계약률]



신축맨션 공급 현황(호)	25.12	26.01	26.02	% MoM	% YoY
신축맨션 공급호수	5,468	628	1,762	+180.6%	+36.8%
월말 재고호수	6,976	6,627	6,506	-1.8%	+4.3%
월초 계약률(%)	63.1	55.7	71.7	+16.0%P	+2.0%p

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

[수도권 및 도쿄23구 신축맨션 공급가 및 ㎡당 공급가]



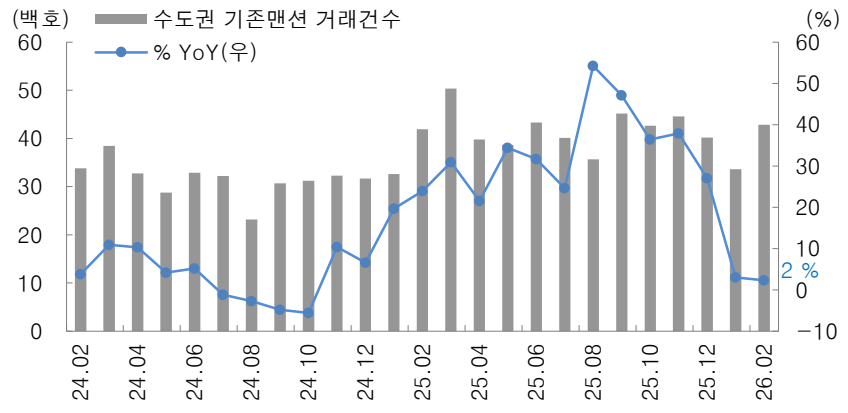
주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)
자료: 부동산경제연구소, 대신증권 Research Center

[주택 시장③] 2월 수도권 기존 맨션 거래량 전년비 +2%, 평균거래가 +10%

2026년(1~2월) 수도권 기존 맨션 누적 거래량 7,647호 (전년비 +2.6%)

- 2월 수도권 기존 맨션 거래 체결 건수는 4,285건으로 전월비 +27.5%, 전년대비 +2.3%
- 2월 수도권 기존 맨션 평균 거래 체결가는 5,458만엔으로 전월비 -0.6%, 전년비 +9.5% 상승. ㎡당 평균 체결가 70개월 연속 전년비 상승
- 2월 도쿄 23구 기존 맨션 평균 거래 체결가는 8,424만엔으로 전월비 +1%, 전년대비 +34% 상승하며 2017년 1월 이후 최고치

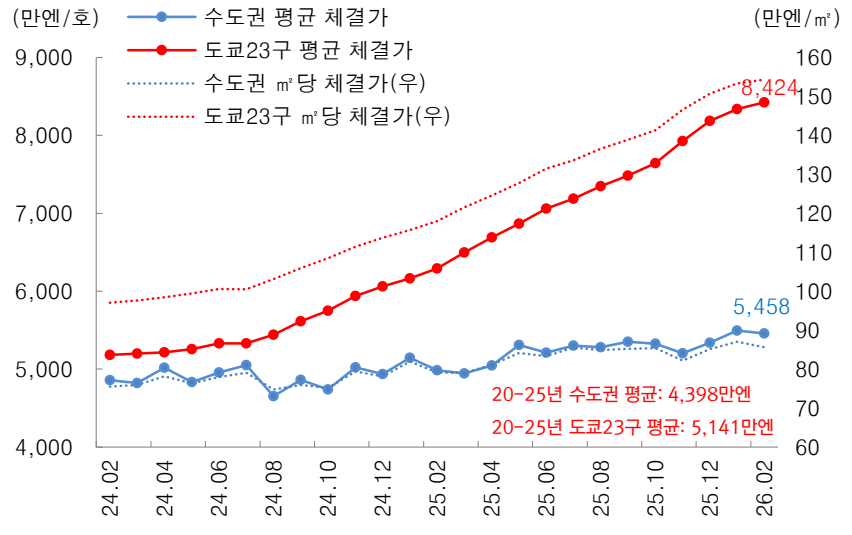
[수도권 기존맨션 거래량 및 YoY 증감률]



기존맨션 거래현황(호)	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02
기존맨션 거래건수	3,569	4,514	4,262	4,454	4,019	3,362	4,285
% YoY	+54.2	+47.1	+36.4	+37.9	+27.0	+3.0	+2.3

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] 2월 도쿄 23구 맨션 평균 임대료, 전 타입 모두 전월비 전년비 상승

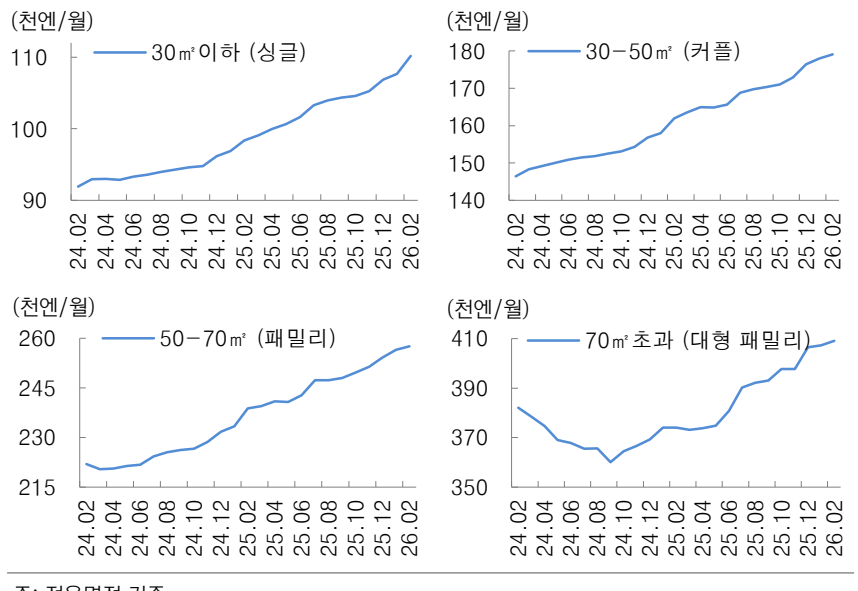
- 2월 도쿄 23구 맨션 평균 임대료는 전 타입 모두 전월비 전년비 상승
- 싱글(30㎡이하), 커플(30-50㎡), 패밀리(50-70㎡) 타입은 2015년 1월 이후 최고치 기록
- 이 중, 싱글(30㎡이하) 타입의 경우는 21개월 연속, 커플(30-50㎡) 타입은 9개월 연속 전월비 상승

[도쿄23구 맨션 평균 임대료] (26년 02월 기준)

도쿄23구 맨션 (2026년 02월)	평균 임대료 (엔/월)	% MoM	% YoY
30㎡이하 (싱글)	110,177	+2.3	+12.0
30-50㎡ (커플)	179,106	+0.7	+10.6
50-70㎡ (패밀리)	257,620	+0.4	+7.9
70㎡초과 (대형 패밀리)	409,068	+0.5	+9.4

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

[도쿄23구 맨션 평균 임대료 추이] (~26년 02월)



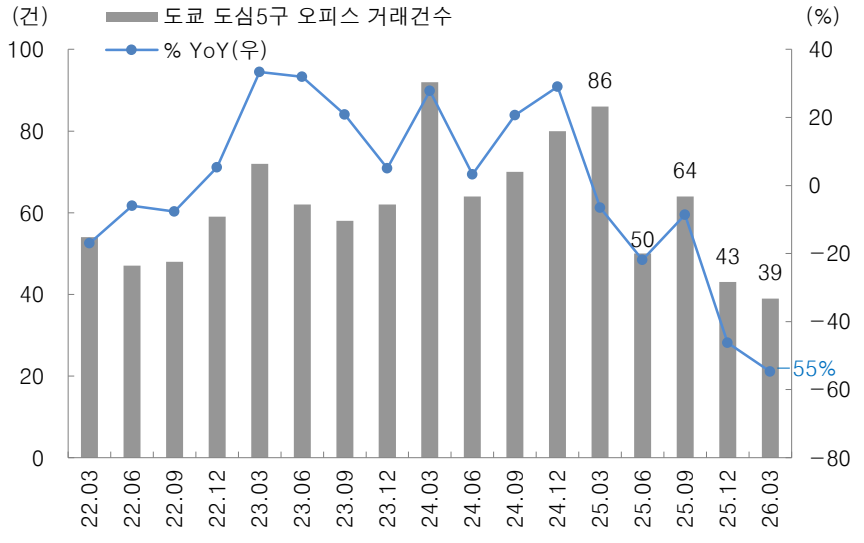
주: 전용면적 기준
자료: At Home Lab, 대신증권 Research Center

[오피스 시장①] 도쿄 CBD 오피스(26년 1분기 잠정치) 거래량과 거래규모 모두 감소

2025년 도쿄 CBD 오피스 누적 거래건수 243건(전년비 -21%), 거래규모는 약 1.9조엔(전년비 +25%)

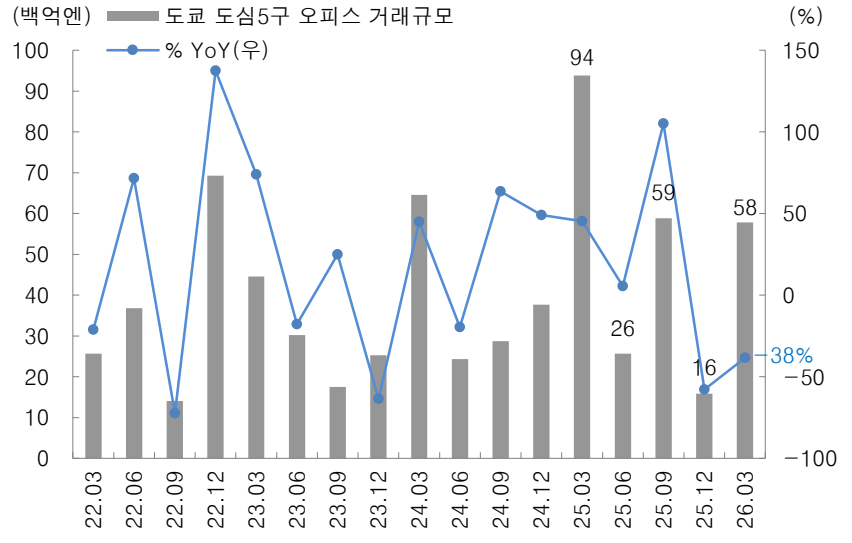
- 2026년 1분기(잠정치), 도심5구 오피스 거래건수 총 39건(-54.7%, YoY), 거래규모 약 5,784억엔(-38.4%, YoY)
- 2026년 1분기(잠정치), 도심5구 오피스 체결 평당가 약 483만엔(-21%, YoY), 평균 Cap. Rate 3.4%(+6bps, YoY)

[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)



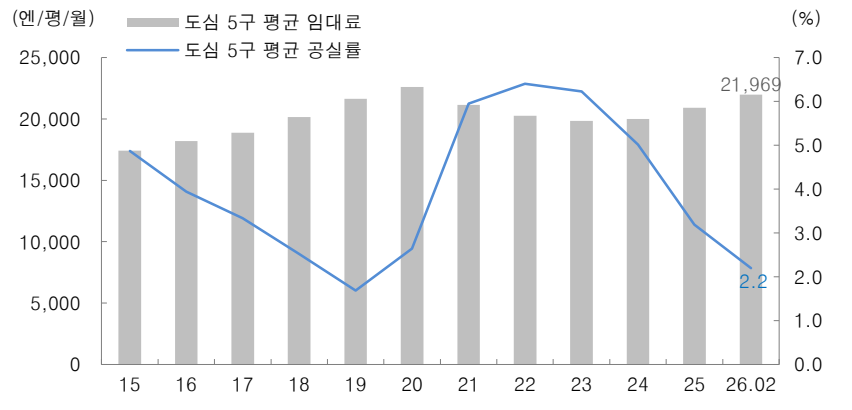
주1: CBD (Central Business District, 중심업무지구. 일본은 도심 5구)
주2: 도심 5구 (지요다구, 미나토구, 주오구, 신주쿠구, 시부야구)
자료: RCA, 대신증권 Research Center

[오피스 시장②] 2월 도쿄 CBD 오피스 공실률 12개월 만에 상승, 임대료는 25개월 연속 상승

2월, 도쿄 CBD(도심 5구) 오피스 평균 공실률 및 임대료 2.2%, 21,969엔

- 2월 도쿄 업무지구, 평균 공실률 12개월 만에 상승(신축 빌딩 9.6%, 기존 빌딩 2.0%), 임대료는 25개월 연속 상승
- 2월 오사카 업무지구, 평균 공실률 2개월 연속 하락(신축 빌딩 29.9%, 기존 빌딩 2.9%), 임대료는 12개월 연속 상승
- 2월 나고야 업무지구, 평균 공실률 2개월 연속 상승(신축 빌딩 32.2%, 기존 빌딩 3.7%), 임대료는 13개월 연속 상승

[도쿄 주요 업무지구 공실률 및 임대료] (도심 5구 평균)



(엔/평/월)	25.11	25.12	26.01	26.02	전월비	전년비
도심5구 임대료	21,308	21,409	21,648	21,969	+1.5%	+7.3%
도심5구 공실률(%p)	2.44	2.22	2.15	2.20	+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]

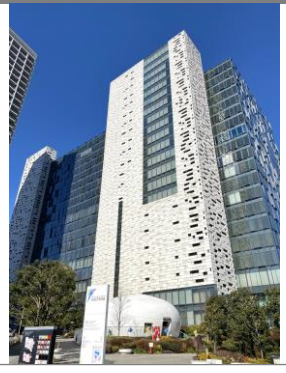
주요 업무 지구 오피스	임대료 (엔/평/월)		공실률 (%)	
	2026년 02월	MoM(%)	2026년 02월	MoM(%p)
오사카 BD	12,894	+0.6	3.3	-0.1
나고야 BD	12,936	+0.3	3.9	+0.0

*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	Ajinomoto HQ Bldg	Shinjuku Eastside Square	Harumi Island Triton Square Office Tower Z (17-22)
주소	1-15-1 Kyobashi, Chuo-ku	6-27-30 Shinjuku, Shinjuku-ku	1-8-12 Harumi, Chuo-ku
거래일시	2026.02	2026.03	2026.03
규모 (평)	6,009	35,404	3,306
준공년도	1991	2012	2001
거래가 (억엔)	451	2,261	86
평당가 (만엔)	751	639	260
Cap rate (%)	-	3.3%	3.9%
매수자	-	JRE REIT	-
매도자	Ajinomoto Group	Mitsubishi Estate	Nomura Master Fund

자료: RCA, 대신증권 Research Center

[이슈 톡]

#1 정책 / 제도

- **일본 대표 장기 고정금리형 모기지론, 「Flat35」(최장 35년) 4월 적용 금리, 21년 이상 최빈도 거래 금리 1개월 만에 재상승 (4/1)**
  - 차입 기간이 21년 이상(LTV 90% 이하) 금리의 경우, 연 2.49%(전월비 +0.24%p) ~ 연 5.02%(전월비 +0.04%p)
  - 차입 기간이 20년 이하(LTV 90% 이하) 금리의 경우, 연 2.17%(전월비 +0.25%p) ~ 연 4.70%(전월비 +0.05%p)

#2 상업용 부동산

- **니혼게이자이, 도큐 부동산 노후 건물의 유통 촉진을 목적으로 한 '재생 건축' 특화 펀드 설립 (4/5)**
  - 도큐 부동산은 노후 건물을 허물지 않고 개보수 하는 '재생 건축'에 특화된 50억엔 규모의 펀드를 설립하여 노후 자산의 가치 재평가와 유통 지원에 나섰다
  - 신축 대비 공사비를 최대 50%, 탄소 배출을 90% 절감하면서도 신축급 임대료와 높은 입주율을 확보해 경제적 내용 연수를 약 60년 연장하는 성과를 거두었다
  - 일본부동산연구소에 따르면 일본 내 오피스의 약 70%가 준공 30년 이상인 상황에서, 그동안 대출과 매각이 어려웠던 노후 건물의 유동성을 높이는 이 모델은 업계 전반으로 빠르게 확산될 것으로 보인다

#3 상업용 부동산

- **니혼게이자이, 3월 후쿠오카 오피스 공실률 4.5%로 2개월 연속 하락 (4/9)**
  - 3월 후쿠오카 업무 지구(텐진 등 주요 6개 지구) 오피스 공실률이 4.49%를 기록. 수급 균형 기준선인 5%를 2개월 연속 하회하며 안정적인 흐름을 보였다
  - 대규모 신축 빌딩의 높은 가동률과 기업들의 신규 개설 및 확장 이전 수요가 맞물리며 공실률 하락과 임대차 계약을 이끌었다
  - 주요 지구와 후쿠오카시 전체(공실률 3.59%)에서 모두 공실률은 낮아지고 평균 임대료는 상승하며 견조한 시장 상황을 보였다

#4 상업용 부동산

- **니혼게이자이, 맨션 건축비 상승 지속, 3월도 0.1% 지수 상승 (4/10)**
  - 건설물가조사회가 발표한 3월 도쿄 맨션 건축비 지수가 143.3(2015년=100)을 기록, 16개월 연속 상승하며 사상 최고치 경신
  - 구리 가격 급등으로 인한 전선, 케이블 및 전기 설비 비용 상승이 철근 가공 조립비 하락분을 압도하며 전체 비용을 끌어 올렸다
  - 맨션 뿐만 아니라, 오피스, 공장 등 전 섹터와 오사카, 나고야 등 일본 주요 도시 전체에서 건축비 인플레이션이 상시화되고 있다

#5 주거용 부동산

- **니혼게이자이, 수도권 신축 맨션 분양가 역대 최고가 9,383만엔... 2025년도 15% 상승 (4/20)**
  - 2025년 수도권 신축 맨션 평균가는 9,383만엔(전년도 대비 +15.3%)으로 5년 연속 최고치를 경신한 반면, 공급량은 4년 연속 감소해 1973년도 조사 이래 역대 최저치를 기록했다
  - 도쿄 23구(1.37억엔, +18.5%) 뿐만 아니라 주변의 지바(+21.8%), 가나가와(+13.6%) 등 외곽 지역도 직주근접과 자산 가치를 중시하는 20~40대의 유입으로 가격이 급등했다
  - 호가와 실제 거래가 간의 격차가 벌어지며 실수요자의 구매력 저항이 시작된 가운데, 건축 자재비 상승 등 추가 가격 상승 압박으로 시장의 고심이 깊어지고 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.