

2026. 06월

# 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	09
6. 오피스 시장	13
7. 이슈 톡(Talk)	16

# Summary

- 6/16일 BOJ 금융통화정책, 6개월 만에 기준금리 25bp 추가 인상하며 31년 만에 1%대 진입 (0.75% → 1.0%)
- 4월 도쿄 23구 신축 맨션 공급량 전년비 +37% 증가. 평균 공급가는 12,498만엔으로 전년비 +39% 상승
- 4월 도쿄 도심 5구 오피스 공실률 2.2%로 3개월 만에 하락. 평당 임대료는 22,454엔으로 27개월 연속 상승

## [Market Review] 4월 도쿄 맨션(아파트) 시장과 오피스 시장 이상 무(無)

### 1. 경제:

- 6/8일 내각부, 26년 1분기 GDP 성장률(수정치) 5월 속보치(+0.5%)를 유지했으나, 연율 환산치는 2.1%에서 1.8%로 하향 수정
- 일본 GDP의 과반 이상을 차지하는 [개인소비]는 속보치 0.3%를 유지 (최신 서비스 산업 통계 결과 반영)
- [기업 설비투자]는 속보치(+0.3%)에서 -0.7%로 대폭 하향 조정

### 2. 통화정책과 유동성:

- 6/16일 BOJ 금융통화정책, 기준금리 25bp 인상 (0.75% → 1.0%)
- 6/16일 BOJ 우치다 부총재, 기자회견에서 “구조적인 물가상승률이 2%에 근접하고 있는 점을 감안할 때, 이를 2% 정도의 수준에서 안정적으로 안착시키는 관점이 매우 중요하다”며 금리 인상의 정당성을 강조
- 4월 M3 평균 잔고(총 통화량) 전월대비 +0.9%, 전년대비 +1.6%

### 3. 부동산 업황:

- 4월 일본 부동산업 경기동향지수 2개월 연속 하락 (전월비 -2.5p)

### 4. 토지 시장:

- 4월 수도권 토지 거래건수 전년비 +5%, 평균 거래가 전년비 +12%

### 5. 주택 시장:

- 4월 전국 신규 주택착공수 6만 2,569호 (전년비 +11%)
- 4월 수도권 신축 맨션 공급량, 전월비 -18% 전년비 +16% 증가한 1,163호 평균 공급가는 8,736만엔으로 전월비 -16%, 전년비 +25% 상승 (도쿄 23구: 12,498만엔, 전월비 -17% 전년비 +39%)
- 4월 수도권 기존 맨션 거래량, 전월비 -22% 전년비 -1.2% 감소한 3,930건 평균 거래가는 5,321만엔으로 전월비 -4%, 전년비 +5.4% 상승 (도쿄 23구: 8,746만엔, 전월비 +2% 전년비 +31% 상승하며 2017년 1월 이후 최고치)

### 6. 오피스 시장:

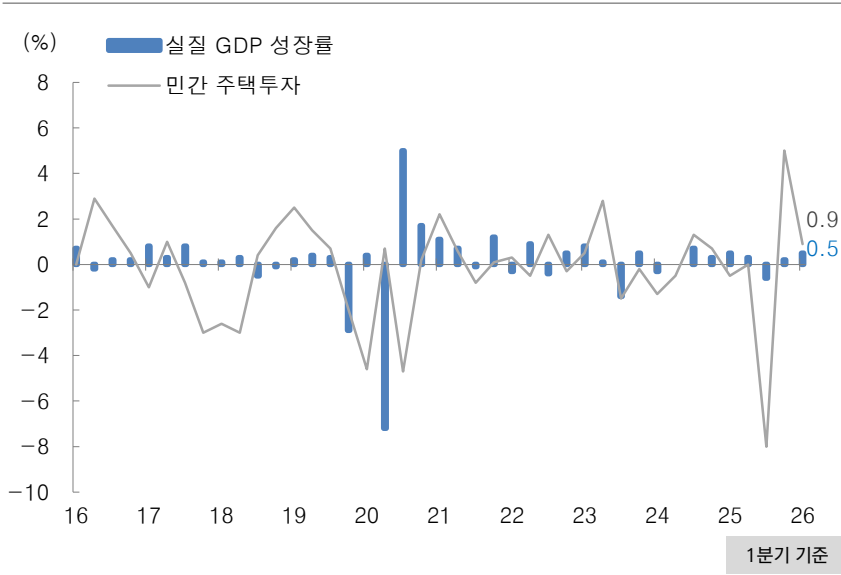
- 2026년 1분기 도쿄 도심 5구 오피스 거래량 전년비 -27% 감소, 거래규모는 전년비 -19% 감소한 7,581억엔
- 4월 도쿄 도심 5구 오피스 평균 공실률 2.2%로 전월비 -0.02%p 하락. 평당 임대료는 전월비 +0.7% 상승한 22,454엔으로 27개월 연속 상승

# [경제 동향] 26년 1분기 GDP 성장을 전분기 대비 +0.5% (연율 환산치 +1.8%)

6/8일 내각부 발표 1~3월 실질 GDP(수정치), 설비투자 감소로 5월 속도치 대비 연율 하향 수정 (2.1% → 1.8%)

- 6/8일 내각부, 1분기 실질 GDP(수정치)는 5월 속도치(+0.5%)를 유지했으나, 연율 환산치는 2.1%에서 1.8%로 하향 수정
  - 일본 GDP의 과반 이상을 차지하는 [개인소비]는 속도치 0.3%를 유지 (최신 서비스 산업 통계 결과 반영)
  - 내수의 또 다른 축인 [기업 설비투자]는 속도치(+0.3%)에서 -0.7%로 대폭 하향 조정 (최신 법인기업 통계 결과 반영)
  - [수출]은 속도치(+1.7%)에서 +1.8%로 상향 조정

## [실질 GDP 성장률 추이]



주1: 실질 계절 조정치, 26년 1분기는 6/8일 수정치  
 주2: 연율 성장률(Annualized growth rate)은 분기 성장률을 연간으로 환산한 것  
 자료: 내각부, 대신증권 Research Center

## [일본 주요 경제 지표]

(YOY%, Index)	12월	26년 1월	2월	3월	4월	5월
CPI	2.1	1.5	1.3	1.5	1.4	1.5
근원 CPI (신선식품, 에너지 제외)	2.9	2.6	2.5	2.4	1.9	1.8
산업생산	0.9	0.7	0.4	2.4	2.0	-
소매판매	-7.9	1.8	-0.1	1.4	2.8	-
가계소비	-0.3	0.7	-0.4	-1.3	1.0	-
수출(통관)	5.1	16.8	4.0	11.5	14.8	17.0

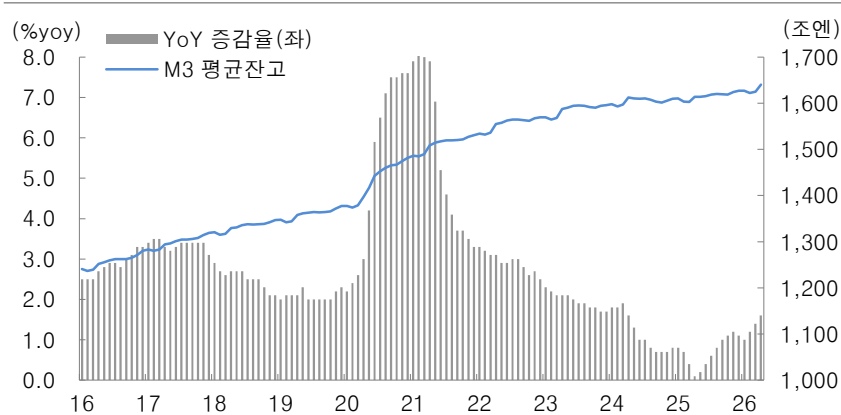
자료: 총무성, 경제산업성, 재무성, 내각부, 대신증권 Research Center

# [통화정책과 유동성] 6월 BOJ, 기준금리 25bp 인상 (0.75% → 1.0%)

6/16일 BOJ, 지난해 12월에 이어 6개월 만에 기준금리를 25bp 추가 인상하며 1995년 이후 31년 만에 1%대 진입

- 6/16일 BOJ 금융정책회의, 6개월 만에 기준금리 25bp 추가 인상 (표결 결과는 7대 1로 금리인상 찬성 우세)
- 2026년 4월말 기준, M3 평균 잔고(총 통화량)는 1,640조엔으로 전월대비 +0.9%, 전년동기대비 +1.6%
- 2026년 4월말 기준, 일본 시중 도시은행들의 대출 약정 평균금리는 1.343%로 28개월 연속 상승 (전월비 +0.018%p)
- 6/16일 BOJ 우치다 부총재, 기자회견에서 “기초적인 물가상승률이 2%에 근접하고 있는 점을 감안할 때, 이를 2% 정도의 수준에서 안정적으로 안착시키는 관점이 매우 중요하다”며 금리 인상의 정당성을 강조

## [Money Stock]



(조엔, %)	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02	26.03	26.04
M3 평균잔고	1,620	1,619	1,618	1,624	1,627	1,627	1,622	1,625	1,640
YoY 증감율	0.8%	1.0%	1.1%	1.2%	1.1%	1.0%	1.2%	1.4%	1.6%

자료: 일본은행, 대신증권 Research Center

## [BOJ 금융통화정책]

	Topic	주요 사항
1	단기 정책 금리 (무담보 익일물 콜금리)	0.75% → 1.0%
2	장기 국채 매입 규모 축소 (테이퍼링)	2027년 3월까지 기존의 분기별 월 2,000억엔 규모 감액 계획 유지 ↓ 2027년 4월 이후, 월 2조엔 수준에서 매입 축소 중단

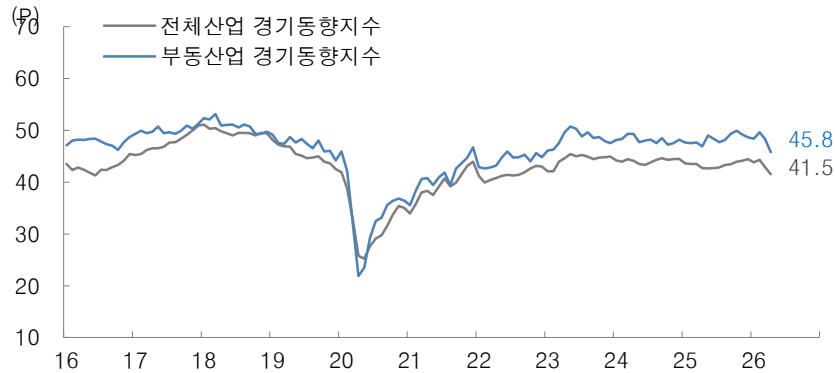
자료: 일본은행 [2026년 6월 16일, 금융정책운영 성명서], 대신증권 Research Center

# [부동산업 업황①] 4월 부동산업 경기동향지수 2개월 연속 하락

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

- TDB 경기동향지수에 따르면, 4월 일본 [전체 산업] 경기동향지수는 전월대비 -1.4p로 2개월 연속 하락 (10개 업계 중 9개 업계 악화)
  - 원유 가격 급등, 조달 비용 부담 증가와 그에 따른 가격 전가의 지연 및 개인소비 위축으로 일본 국내경기 크게 후퇴
- 4월 [부동산업] 경기동향지수, 전월대비 -2.5p로 2개월 연속 하락
  - 부동산 매매 움직임 둔화와 자재 수급난에 따른 공사 차질이 맞물려 건축업계 전반의 경영 환경 악화 (건물 매매)

## [부동산업 경기동향지수 DI]



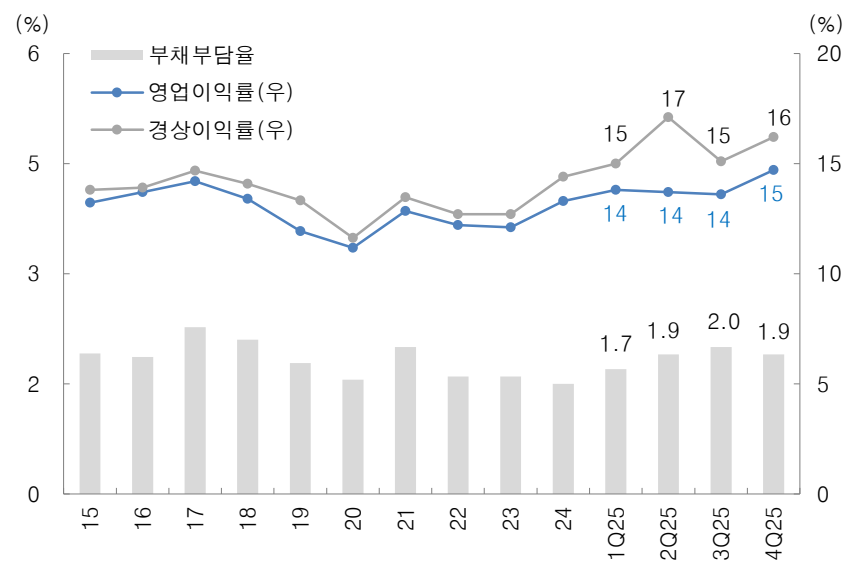
경기동향지수	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02	26.03	26.04
전체산업	43.9	44.1	44.4	43.8	44.3	42.9	41.5
부동산업	49.9	49.2	48.6	48.4	49.6	48.3	45.8
부동산업(%p,MoM)	+0.6	-0.7	-0.6	-0.2	+1.2	-1.3	-2.5

주1: 경기DI는 0~100. 50이 판단의 기준선

주2: 26년은 4월 기준

자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

## [일본 부동산기업 경영 상황]



주: 부채부담율=지불이자 및 할인료/매출액×100

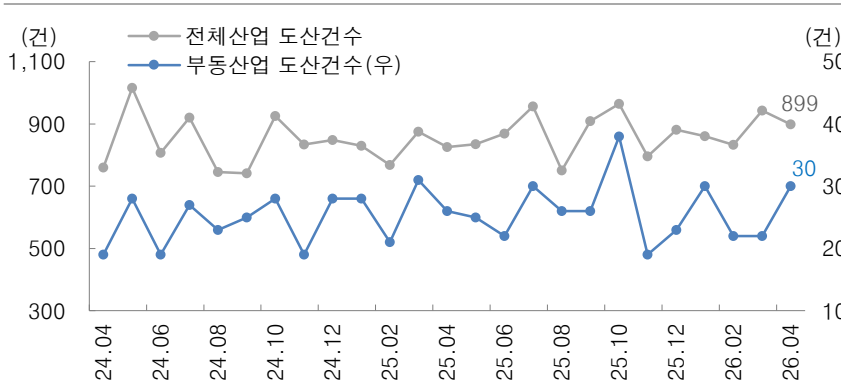
자료: 재무성, 대신증권 Research Center

# [부동산업 업황②] 4월 부동산업 도산건수 전년비 +15%, 도산기업 부채총액은 -19%

2026년(1~4월) 부동산업 누적 도산건수 전년비 -2%. 도산기업 누적 부채규모 전년비 -58%

- 4월 일본 전국 부동산업 도산건수는 30건으로 전월대비 +8%, 전년비 +15.4%
- 4월 일본 전국 부동산업 도산기업 부채총액은 44.4억엔으로 전월대비 -56%, 전년비 -19.4%

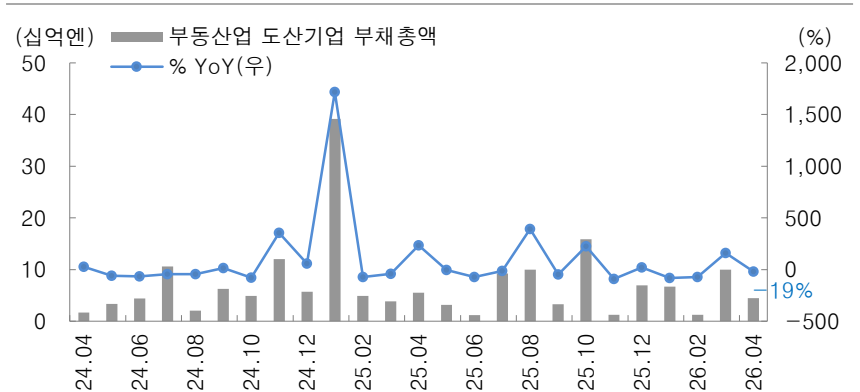
[부동산업 도산건수]



(건, %)	26.03	26.04	24.05-25.04(누적)	25.05-26.04(누적)
전체산업	943	899	10,136	10,498
부동산업	22	30	303	313
부동산업(% YoY)	-29%	+15.4%		+3.3%

자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

[부동산업 도산기업 부채현황]



(십억엔, %)	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02	26.03	26.04
전체산업	142.3	78.9	290	119	123	130	112
부동산업	15.9	1.2	6.9	6.7	1.3	9.9	4.4
부동산업(% YoY)	+225%	-90%	+21%	-83%	-74%	+159%	-19%

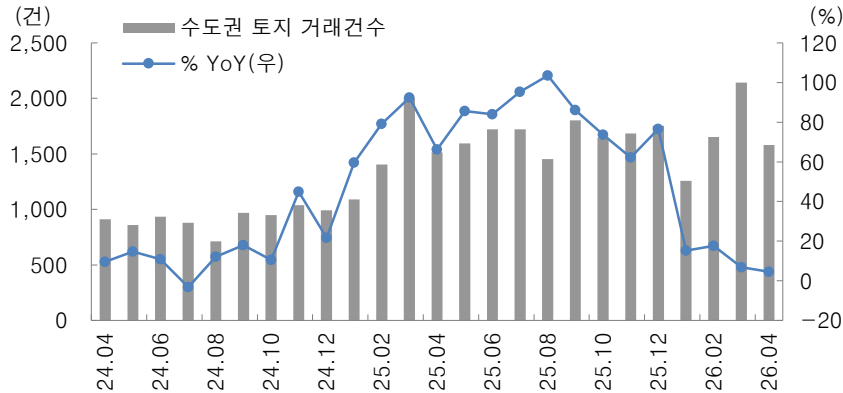
주: 부채총액은 산업별 해당월에 도산한 기업들의 부채총액  
 자료: Teikoku Data Bank, 대신증권 Research Center

# [토지 시장] 4월 수도권 토지 거래건수 전년비 +5%, 평균 거래가 +12%

2026년(1~4월) 수도권 누적 토지 거래건수 6,632건 (전년비 +10.3%)

- 4월 수도권 토지거래건수는 1,581건으로 전월대비 -26%, 전년동기대비 +4.5%
- 4월 수도권 평균 토지거래가는 4,064만원으로 전월대비 -4%, 전년동기대비 +12.2%

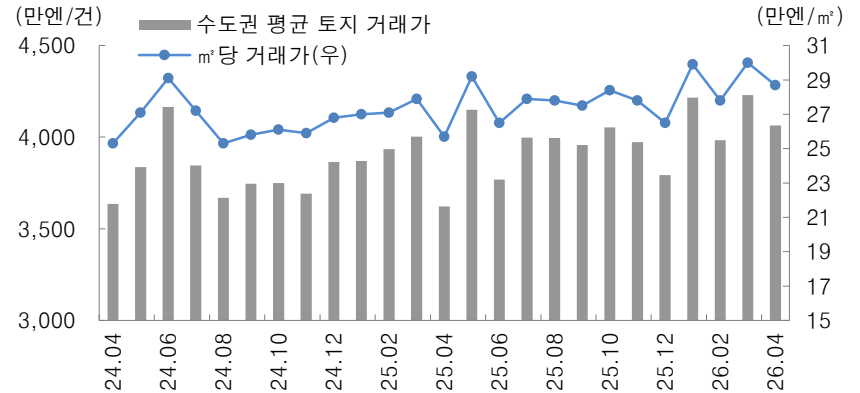
[수도권 토지 거래량 및 YoY 증감률]



(건)	26.03	26.04	24.05-25.04(누적)	25.05-26.04(누적)
토지거래건수	2,142	1,581	13,348	20,004
% YoY	+6.8%	+4.5%		+50%

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

[수도권 토지 거래가격 및 ㎡당 거래가]



(만엔/건)	25.10	25.11	25.12	26.01	26.02	26.03	26.04
평균 토지거래가	4,054	3,973	3,793	4,215	3,983	4,230	4,064
% YoY	+8.1%	+7.6%	-1.9%	+8.9%	+1.2%	+5.7%	+12.2%

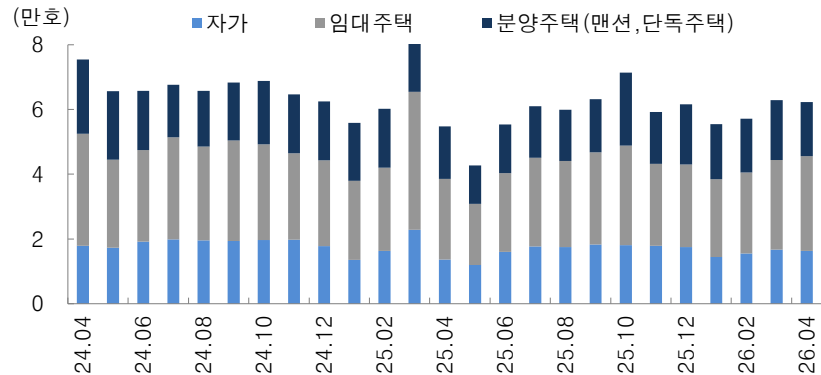
주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)  
 자료: 동일본부동산유통기구, 대신증권 Research Center

# [주택 시장①] 4월 전국 신규 주택 착공수 전년비 +11% 증가한 6만 2,569호

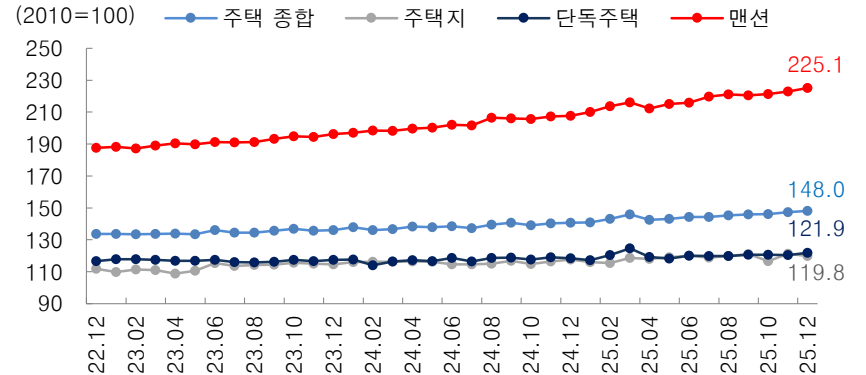
2026년(1~4월) 전국 신규 주택 누적 착공수 23만 9,592호 (전년비 -8.7%)

- 4월 전국 신규 주택 착공수, 전월대비 자가주택 -2%, 임대주택 +6%, 분양주택(맨션+단독주택) -10%
- 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]



[전국 부동산 주택 가격지수]



신규 주택 착공 호수 (호)	26.02	26.03	26.04	% MoM	% YoY
착공호수 전체	57,630	63,495	62,569	-1.5%	+11.4%
임대주택 착공호수	25,042	27,678	29,265	+5.7%	+17.3%
맨션 착공호수	6,440	7,463	6,293	-15.7%	-18.4%

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%

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

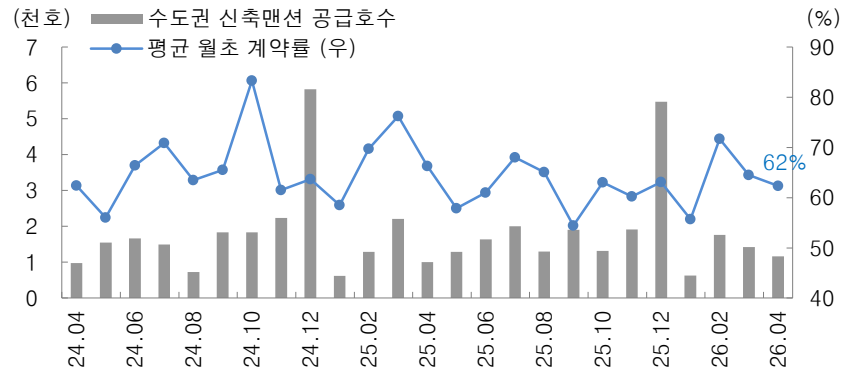
자료: 국토교통성, 대신증권 Research Center

## [주택 시장②] 4월 수도권 신축 맨션 공급량 전년비 +16%, 평균공급가 +25%

2026년(1~4월) 수도권 신축 맨션 누적 공급량 4,978호 (전년비 -2.8%)

- 4월 수도권 신축 맨션 공급량은 1,163호로 전월대비 -18%, 전년동월대비 +16%
- 4월 수도권 신축 맨션 평균 공급가는 8,736만엔으로 전월대비 -16%, 전년동월대비 +25%
- 4월 도쿄 23구 신축 맨션 공급량은 352호 (전월비 -41%, 전년비 +38%). 평균 공급가는 12,498만엔 (전월비 -16.8%, 전년비 +39%)

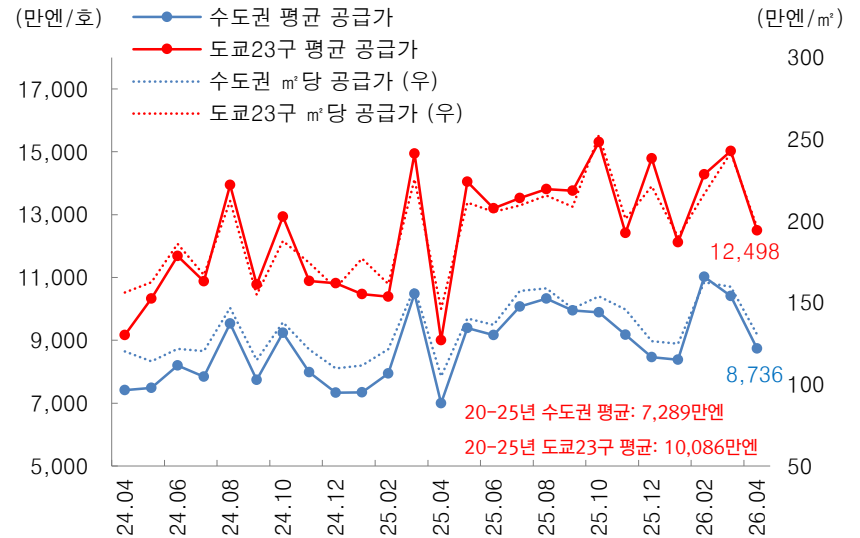
[수도권 신축맨션 공급호수 및 평균 월초 계약률]



신축맨션 공급 현황(호)	26.02	26.03	26.04	% MoM	% YoY
신축맨션 공급호수	1,762	1,425	1,163	-18.4%	+15.6%
월말 재고호수	6,506	6,409	6,313	-1.5%	+7.7%
월초 계약률(%)	71.7	64.5	62.3	-2.2%p	-4.0%p

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

[수도권 및 도쿄23구 신축맨션 공급가 및 ㎡당 공급가]



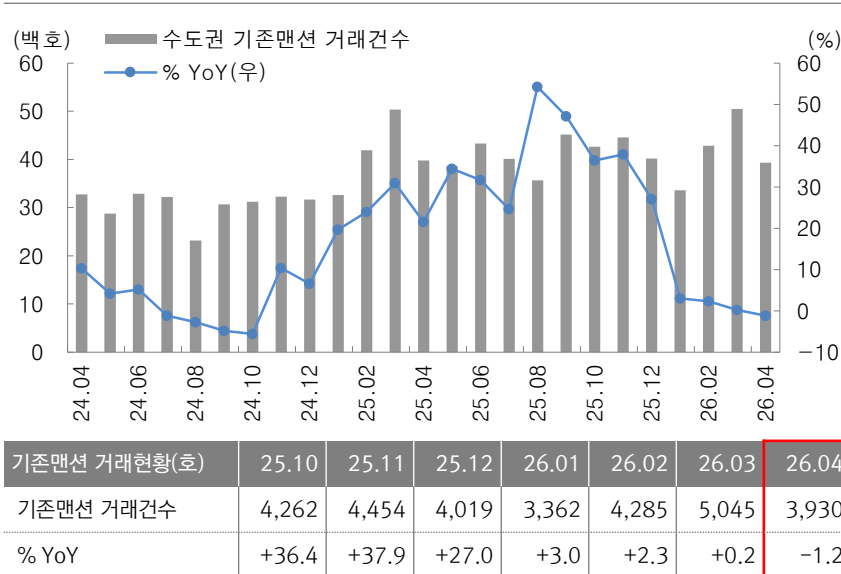
주: 수도권 (도쿄도, 가나가와현, 치바현, 사이타마현)  
자료: 부동산경제연구소, 대신증권 Research Center

# [주택 시장③] 4월 수도권 기존 맨션 거래량 전년비 -1.2%, 평균거래가 +5.4%

2026년(1~4월) 수도권 기존 맨션 누적 거래량 16,622호 (전년비 +1.0%)

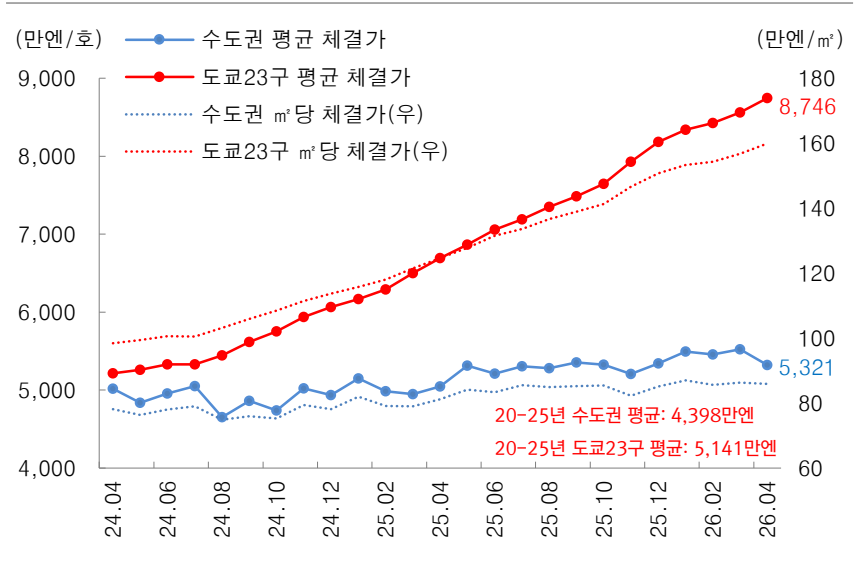
- 4월 수도권 기존 맨션 거래 체결 건수는 3,930건으로 전월비 -22%, 전년대비 -1.2%
- 4월 수도권 기존 맨션 평균 거래 체결가는 5,321만엔으로 전월비 -3.6%, 전년비 +5.4% 상승. m²당 평균 체결가 72개월 연속 전년비 상승
- 4월 도쿄 23구 기존 맨션 평균 거래 체결가는 8,746만엔으로 전월비 +2.2%, 전년대비 +31% 상승하며 2017년 1월 이후 최고치

[수도권 기존맨션 거래량 및 YoY 증감률]



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

[수도권 및 도쿄23구 기존맨션 거래 체결가 및 m²당 체결가]



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

## [주택 시장④] 4월 도쿄 23구 맨션 평균 임대료, 전 타입 모두 전월비 전년비 상승

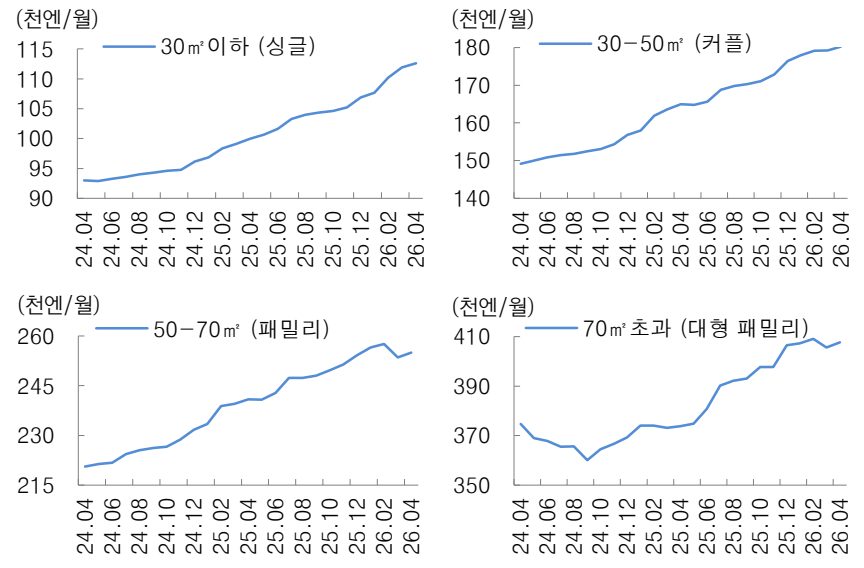
- 4월 도쿄 23구 맨션 평균 임대료는 전 타입 모두 전월비 전년비 상승
- 싱글(30㎡이하), 커플(30-50㎡) 타입은 2015년 1월 이후 최고치 기록
- 싱글(30㎡이하) 타입은 23개월 연속, 커플(30-50㎡) 타입은 11개월 연속 전월비 상승

[도쿄23구 맨션 평균 임대료] (26년 04월 기준)

도쿄23구 맨션 (2026년 04월)	평균 임대료 (엔/월)	% MoM	% YoY
30㎡이하 (싱글)	112,585	+0.6	+12.6
30-50㎡ (커플)	180,237	+0.6	+9.3
50-70㎡ (패밀리)	254,995	+0.6	+5.8
70㎡초과 (대형 패밀리)	407,592	+0.5	+9.0

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

[도쿄23구 맨션 평균 임대료 추이] (~26년 04월)



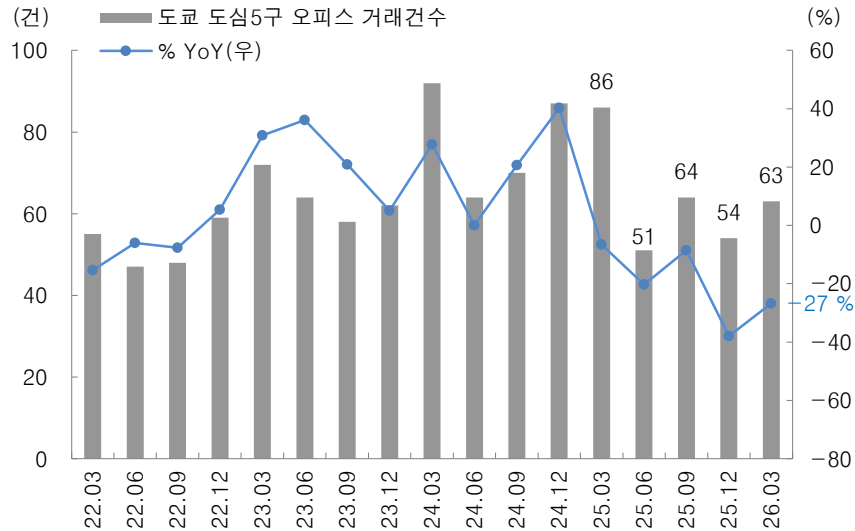
주: 전용면적 기준  
자료: At Home Lab, 대신증권 Research Center

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

2025년 도쿄 CBD 오피스 누적 거래건수 255건(전년비 -19%), 거래규모는 약 2조엔(전년비 +21%)

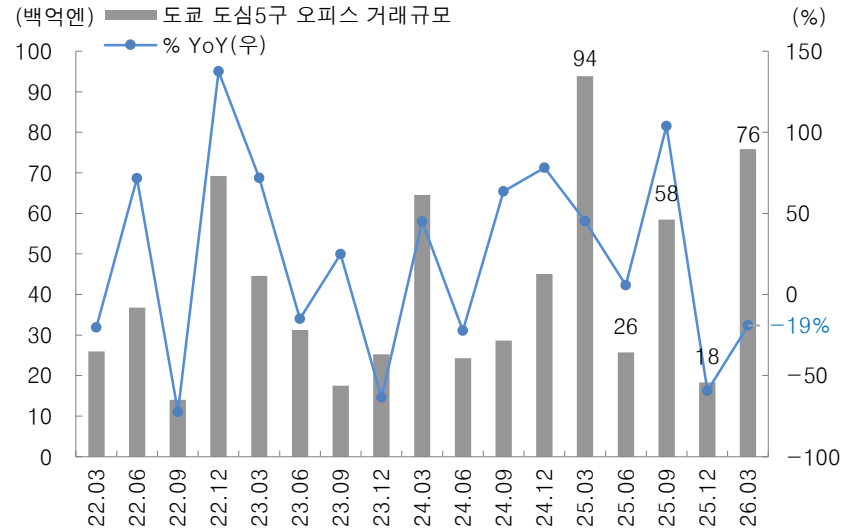
- 2026년 1분기, 도심5구 오피스 거래건수 총 63건(-26.7%, YoY), 거래규모 약 7,581억엔(-19.2%, YoY)
- 2026년 1분기, 도심5구 오피스 체결 평당가 약 552만엔(-10%, YoY), 평균 Cap. Rate 3.4%(+6bps, YoY)

[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)



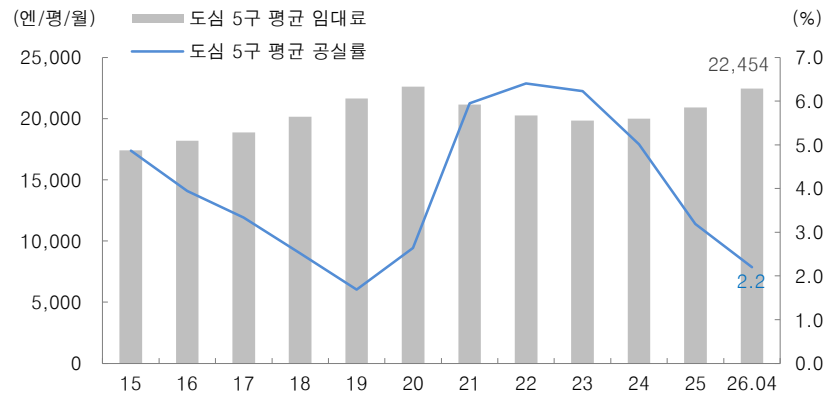
주1: CBD (Central Business District, 중심업무지구. 일본은 도심 5구)  
 주2: 도심 5구 (지요다구, 미나토구, 주오구, 신주쿠구, 시부야구)  
 자료: RCA, 대신증권 Research Center

# [오피스 시장②] 4월 도쿄 CBD 오피스 공실률 3개월 만에 하락, 임대료는 27개월 연속 상승

4월, 도쿄 CBD(도심 5구) 오피스 평균 공실률 및 임대료 2.2%, 22,454엔

- 4월 도쿄 업무지구, 평균 공실률 3개월 만에 하락(신축 빌딩 12.1%, 기존 빌딩 2.0%), 임대료는 27개월 연속 상승
- 4월 오사카 업무지구, 평균 공실률 4개월 연속 하락(신축 빌딩 22.9%, 기존 빌딩 2.7%), 임대료는 14개월 연속 상승
- 4월 나고야 업무지구, 평균 공실률 2개월 연속 하락(신축 빌딩 10.5%, 기존 빌딩 3.5%), 임대료는 15개월 연속 상승

[도쿄 주요 업무지구 공실률 및 임대료] (도심 5구 평균)



(엔/평/월)	26.01	26.02	26.03	26.04	전월비	전년비
도심5구 임대료	21,648	21,969	22,302	22,454	+0.7%	+8.2%
도심5구 공실률(%p)	2.15	2.20	2.22	2.20	-0.02%p	-1.5%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 04월	MoM(%)	2026년 04월	MoM(%p)
오사카 BD	13,126	+0.4	3.1	-0.1
나고야 BD	13,118	+0.5	3.6	-0.2

\*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	Shintoshin Maruzen Bldg (B1-6FL)	Ebisu First Square	Megmilk Snow HQ & Annex
주소	3-8-3 Nishi-Shinjuku, Shinjuku-ku	1-18-14 Ebisu, Shibuya-ku	5-1 Yotsuya-Honshiocho, Shinjuku-ku
거래일시	2026.04	2026.05	2026.05
규모 (평)	614	3,057	5,353
준공년도	1990	2014	1966
거래가 (억엔)	21	321	236
평당가 (만엔)	338	1,543	441
Cap rate (%)	3.6%	-	-
매수자	Ichigo Estate	Alyssa Partners	-
매도자	KDX Realty REIT	Mitsui & Co, Tozai Asset Management	Megmilk Snow Brand

자료: RCA, 대신증권 Research Center

## [이슈 톡]

### #1 정책 / 제도

- 일본 대표 장기 고정금리형 모기지론, 「Flat35」(최장 35년) 6월 적용 금리, 21년 이상 최빈도 거래 금리 3개월 연속 상승 (6/1)
  - 차입 기간이 21년 이상(LTV 90% 이하) 금리의 경우, 연 3.21%(전월비 +0.50%p) ~ 연 5.48%(전월비 +0.33%p)
  - 차입 기간이 20년 이하(LTV 90% 이하) 금리의 경우, 연 2.89%(전월비 +0.50%p) ~ 연 5.16%(전월비 +0.33%p)

### #2 건설 / 부동산

- 전국 레미콘공업조합연합회, 4월 레미콘 출하량 전년대비 8.2% 감소, 대도시권에서 부진 (6/3)
  - 4월 전국 레미콘 출하량이 전년 대비 8.2% 감소하며 44개월 연속 하락세를 기록했다
  - 수도권, 긴키, 도카이 등 레미콘 수요가 많은 대도시권을 중심으로 민간 공사 수요가 감소했으며, 이는 건설 현장의 주 5일 근무 확산과 노동 시간 단축의 영향이 크다
  - 건설 비용 상승으로 예산 부족을 겪는 지자체들이 공공 공사를 축소하거나 연기함에 따라 전체 출하량 감소가 심화되었다

### #3 건설 / 부동산

- 건설물가조사회, 철근 등 가격 상승으로 5월 맨션 건축비 전월 대비 0.3% 상승 (6/12)
  - 도쿄 지역의 5월 맨션 건축비 지수가 전월 대비 0.3% 상승하며 18개월 연속 역대 최고치를 경신했다
  - 철근, 전기기기와 더불어 전선 및 케이블의 가격 상승이 건축비 인상을 주도했다. 원유 가격 상승으로 페인트 등도 가격이 오르는 추세지만, 건축비 전체에서 차지하는 비중이 작아 결정적인 요인은 되지 못했다
  - 오피스빌딩, 공장, 목조 주택 등 전반적인 건축물 유형에서 전선 및 케이블 가격 상승이 가장 큰 영향을 미쳤다

### #4 상업용 부동산

- 니혼게이자이, 기업의 부동산 매각 18년 만에 최고 수준...아지노모토는 본사 빌딩 매각으로 ROE 개선 (6/6)
  - 2025년 일본 국내 일반 기업들의 부동산 매각액은 자산 효율 및 ROE 개선 경영의 영향으로 18년 만에 최고 수준(1조 2,318억엔)을 기록했다
  - 지가 상승으로 부동산 평가차익이 커지자 행동주의 투자자들의 매각 압박이 거세지고 있어, 당국의 기업지배구조 지침 개정으로 이러한 추세는 지속될 전망이다
  - 다만 도심 오피스 임대료가 상승하는 상황에서 매각 자금을 성장 투자로 연결해 실질적인 수익을 내지 못하면 자본 효율 개선 효과가 제한적일 수 있다는 지적도 있다

### #5 주거용 부동산

- 니혼게이자이, 수도권(기간한정)정기 임대차 맨션 급증. 미나토구는 40%에 육박 (6/22)
  - 수도권 중심으로 임대료 재검토가 용이하고 리스크 관리가 가능한 [정기 임대차 계약 맨션]이 급증하고 있다
  - 임대인에게는 수익성 방어를, 세입자에게는 보통 임대차보다 저렴한 임대료라는 장점이 있어, 입지가 좋은 도심지의 대형 물건을 중심으로 확산되고 있다
  - 도쿄 미나토구를 포함한 도심지에서 정기 임대차 비율이 30%를 넘어서는 등 크게 늘었으나, 계약 시 서면 설명 의무 등 절차가 복잡해 부담이 크기 때문에 향후 확산 속도는 완만할 것으로 예상된다

## 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 하시기를 바랍니다.