

도쿄 부동산 시장 동향

-2025년 상반기-
현상 분석과 미래 전망

스타츠인터내셔널코리아(주)



목차

| | | |
|---|----------------------------|----|
| 가 | 1. 도쿄의 오피스 시장 동향 | 3 |
| 가 | 1.1 오피스 빌딩 <매매 시장 동향> | 3 |
| 가 | 1.2 오피스 빌딩 <임대 시장 동향> | 3 |
| 가 | 1.3 주목 받는 오피스 지역 | 4 |
| 가 | 1.3.1 임대료 상승을 리드하는 시부야구 | 4 |
| 가 | 1.3.2 임대인 우위 시장이 지속되는 치요다구 | 5 |
| 가 | 2. 도쿄의 맨션 시장 동향 | 6 |
| 가 | 2.1 맨션 <매매 시장 동향> | 6 |
| 가 | 2.2 맨션 <임대 시장 동향> | 7 |
| 가 | 2.3 주목 받는 맨션 지역 | 7 |
| 가 | 3. 오피스와 맨션 시장 변동 요인 (전망) | 8 |
| 가 | 3.1 금리 상승 | 8 |
| 가 | 3.1.1 금융기관의 <변동 금리 동향> | 8 |
| 가 | 3.1.2 금융기관의 <고정 금리 동향> | 9 |
| 가 | 3.1.3 금리 상승: 결론 | 9 |
| 가 | 3.2 건설비 상승 | 9 |
| 가 | 3.3 오피스는 양극화가 진행될 것 | 9 |
| 가 | 3.4 맨션은 견조함을 유지하되 다양화될 것 | 9 |
| 가 | 4. 리포트를 마치며 | 10 |

1.도쿄의 오피스 시장 동향

도쿄 도심부의 재개발 사업에 의해, 대형 오피스의 신규 공급이 계속되는 오피스 시장은 일본 시장의 경기 회복에 대한 기대감도 있어 견조 하다고 말할 수 있는 상황입니다.

1.1 오피스 빌딩 <매매 시장 동향>

2024년 도심 5구(미나토구, 치요다구, 츄오구, 시부야구, 신주쿠구)는 오피스 빌딩의 매매 거래량이 회복되었습니다. 규모별로 살펴보면 바닥면적 1,000평 이상의 대규모 빌딩은 2020년도 코로나 이후부터 2023년까지 재택근무 도입으로 인하여 거래량이 주춤했으나 점차 오피스 근무 방식이 자리 잡게 되며 2024년부터 거래가 대폭 증가했습니다.

한편, 중소규모 빌딩은 도심 5구에서 2025년에도 계속 견조한 상태를 유지하고 있습니다. 그 배경으로는, 도심 5구의 공실률이 낮은 수준으로 추이하고 있는 것을 들 수 있지만, 리모델링 공사에 의한 가치향상을 목적으로 한 사용승인 30년 전후의 노후건물의 구입도 증가하고 있습니다.

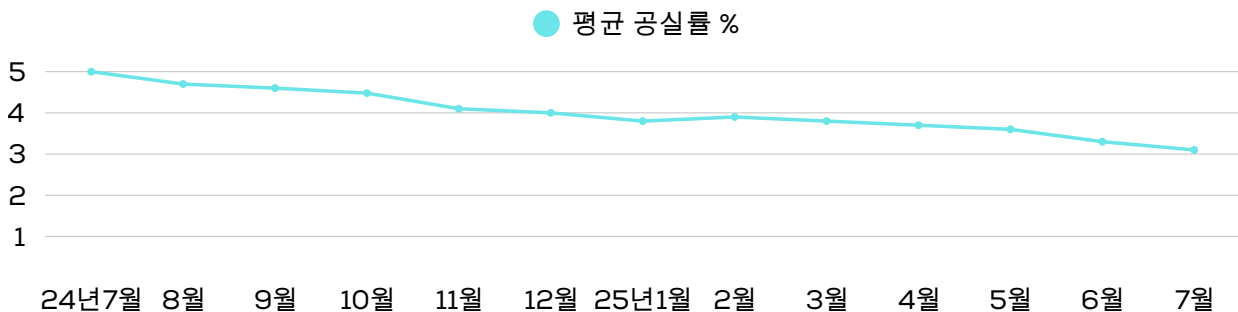
도심 5구의 거래 금액이 큰 빌딩 거래를 보면, 2024년 10월에는 상장 기업의 국내 부동산 매매 거래액 전년 동기 대비 4개월 연속 증가하여 오피스 빌딩 3채가 900억엔이 넘는 고액의 매매 거래도 있었습니다. 또 해외 투자자는 특히 오피스 회귀가 현저한 일본에 주목하고 있어, 도쿄에서는 상장리츠나 사모리츠에 의한 우량 빌딩의 취득율이 증가하고 있습니다.

1.2 오피스 빌딩 <임대 시장 동향>

도쿄 비즈니스 지구(도심 5구)에서는 대규모 재개발 사업에 의한 오피스 공급이 계속되고 있어, 새로운 니즈에 대응하는 오피스 공간이 평가되어 입주 상황은 견조 합니다.

아래 그림과 같이 2025년 7월의 공실률은 3.16%로 전년 동기 대비 1.84% 하락했으며, 꾸준히 공실률의 저하가 진행되고 있습니다. 기존 빌딩의 대형 성약과 신축 빌딩의 성약이 이어진 것이 요인입니다.

●도쿄 평균 공실률 추이 (2024년7월~ 2025년7월)



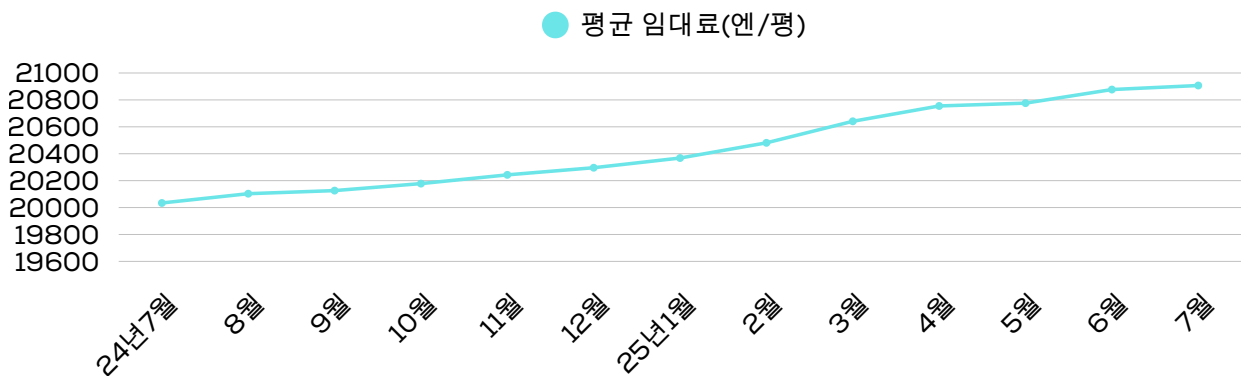
출처: 미키쇼지[오피스마켓] 도쿄 비즈니스 지구 데이터

평균 공실률은 2024년 7월에 5%를 기록했으나 2025년 7월에는 3.16%로 전년 대비 36.8% 감소하였고, 신축 빌딩의 공실률은 2024년 7월에 20.18%에서 10.06%로 50.15% 감소, 기존 건물은 4.79%에서 2.82%로 42.13% 감소하였습니다.

공실률 하락과 함께 임대료는 전년 동월 대비 상승했습니다. 그 배경으로는 경제활동의 정상화에 의한 오피스 수요의 회복이 있고, 비교적 기능성이 높은 신축 빌딩의 성약이나, 임대료 수준이 낮은 기존 빌딩에서의 대형 성약도 크게 작용했을 것으로 보고 있습니다. 또 IT 기술이나 AI 기술의 개발에 의해 증가한 스타트업 기업이 도쿄에 모여 있는 것도 큰 요인이라고 할 수 있을 것입니다.

도쿄 비즈니스 지구에서의 임대료 추이를 보면, 전년 동월 대비 현저히 증가하고 있습니다. 또한 시부야구 및 치요다구의 임대 수준이 높은 점에 주목되고 있습니다.

●도쿄 오피스 평균 임대료 추이 (2024년 7월~ 2025년 7월)



●도쿄 오피스 구(区)별 임대료 추이 (2024년 7월~ 2025년 7월)

| | 2024.07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 2025.01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 전월 대비 |
|------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 도쿄 비즈니스 지구 | 20,034 | 20,103 | 20,126 | 20,178 | 20,243 | 20,296 | 20,368 | 20,481 | 20,641 | 20,755 | 20,776 | 20,877 | 20,907 | ▲30 |
| 치요다구 | 21,824 | 21,794 | 21,785 | 21,716 | 21,748 | 21,835 | 21,929 | 22,180 | 22,195 | 22,238 | 22,288 | 22,393 | 22,461 | ▲68 |
| 주오구 | 18,180 | 18,239 | 18,311 | 18,294 | 18,459 | 18,404 | 18,390 | 18,423 | 18,787 | 18,897 | 18,862 | 19,210 | 19,184 | ▼26 |
| 미나토구 | 19,552 | 19,586 | 19,624 | 19,780 | 19,756 | 19,784 | 19,844 | 19,976 | 20,186 | 20,277 | 20,297 | 20,313 | 20,481 | ▲168 |
| 신주쿠구 | 18,151 | 18,453 | 18,508 | 18,531 | 18,675 | 18,658 | 18,666 | 18,821 | 18,750 | 19,049 | 19,099 | 19,105 | 19,167 | ▲62 |
| 시부야구 | 23,476 | 23,573 | 23,688 | 23,861 | 23,864 | 23,962 | 24,418 | 24,327 | 24,538 | 24,629 | 24,621 | 24,555 | 24,257 | ▼298 |

출처: 미키쇼지[오피스마켓] 도쿄 비즈니스 지구 데이터

1.3 주목 받는 오피스 지역

이제 도쿄 비즈니스 지구 중에서 주목받는 시부야구와 치요다구의 현상에 대해 살펴보겠습니다.

1.3.1 임대료 상승을 리드하는 시부야구

비즈니스 지구별 임대료는 시부야구의 평 단가가 현저히 높고, 시부야역 주변의 재개발이 지금까지의 시부야의 이미지를 쇄신시켜 오피스 수요가 견조 하기 때문입니다.

시부야 지구는 도심 5구 중에서 가장 평균 임대료가 높고, 과거 1년간의 상승률도 꾸준히 높아 1년간 3.2% 이상 증가되었습니다. 올해의 상승률은 타 구에 비해 높지는 않았으나 2023년도부터 2024년도의 1년간 8.4% 이상 대폭 오른 탓에 완만한 상승률로 유지되고 있는 듯 보입니다.

그 배경으로는, 시부야 지구가 「비트 밸리」 라고 불리는 것처럼 IT계의 벤처 기업이 모이는 오피스 지구이며, 그 경향이 현재까지 계속되고 있습니다. 2012년부터 시작된 '100년에 한 번의 대규모 재개발'에 의해 고기능 오피스가 제공되면 IT 계 기업이 더욱 집중하게 되어 임대료 상승의 요인이 되지 않을까 생각됩니다.

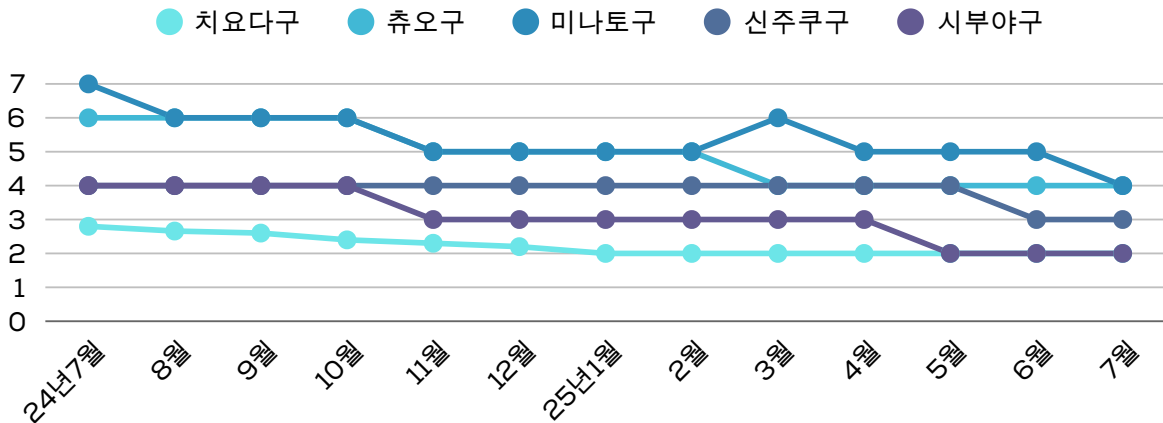
현재, 대규모 재개발은 최종 국면에 들어가 시부야역 앞의 재개발은 2029년 완성 예정인 「시부야 스크램블 스퀘어 제2기」 로 종료하고, 2029년에는 시부야 2초메 니시[西] 지구 재개발이 완료됩니다.

도쿄 비즈니스 지구 전체의 오피스 빌딩의 공급은 앞으로 조금씩 하락할 것으로 예상되고 있지만, 시부야구의 공급은 위와 같이 2029년까지 계속되어 대규모 이전 수요와 신규 스타트업 기업의 수요가 전망됩니다. 따라서, 도쿄의 오피스 임대료를 시부야 지구가 리딩 하는 상태는 당분간 계속될 것으로 생각됩니다.

1.3.2 임대인 우위 시장이 계속되는 치요다구

오피스 임대 시장은 공실률이 5% 이하가 되면 “임대인 우위 시장”이라고 하지만, 특히 치요다구는 올 상반기부터 공실률이 2%대 이하가 계속되고 있으며 저하 경향이 지속되고 있습니다. 아래 그림은 도심 5구의 공실률 추이를 나타내는 그래프입니다.

● 도심 5구 오피스 공실률 추이 (단위%)



출처: 미키쇼지[오피스마켓] 도쿄 비즈니스 지구 데이터

치요다구는 정치의 중심인 나가타초와 카스미가세키, 그리고 경제의 중심인 마루노우치, 오오테마치, 유라쿠초 등 수도 기능이 모인 도쿄의 중추부입니다. 관청을 시작으로 상장 기업의 본사도 많이 존재합니다.

치요다구의 재개발의 중심이 되고 있는 것이 2028년 완성 예정인 「TOKYO TORCH」이며, 2021년에 준공하여 순차적으로 입주하고 있는 「토키와바시타워」는 약 오피스 바닥 면적이 약 22,800평, 2028년 완성의 「Torch Tower」는 오피스 바닥면적이 약 63,600평입니다.

또한 오오테마치, 마루노우치, 유라쿠초를 총칭하는 '다이마루유우' 지역에서는, 도쿄카이조닛토빌딩 재건 계획(연면적 약 37,600평)과 오오테마치게이트빌딩(연면적 약 25,700평)이 완성 예정이 되고 있습니다. '다이마루유우'지역은 「일본의 얼굴」 이라고도 불리며 국제적으로도 주목받는 지역입니다. 높아지는 오피스 수요를 받아들여, 한층 더 공실률을 저하시킬지 주목되고 있습니다.

2. 도쿄의 맨션 시장 동향

2.1 맨션 <매매 시장 동향>

도쿄의 맨션 시장은 인구의 도심 집중 현상에 의해 수요가 증가하고 있어 임대 맨션의 신규 공급이 축소하면 수급 밸런스가 무너져 공실률 및 임대료에 큰 변동이 생깁니다.

우선 2025년 상반기(1~6월) 신축 맨션 시장은 역시 가격이 오르고 있습니다. 수도권 평균 가격은 전년 동기 대비 16.7% 올라간 8958만엔, m²당 단가는 135.0만엔이었습니다.

지역별로 보면 평균 가격(m² 당가)은 도쿄 23구에서 1억 3064만엔(201.5만엔), 그 외 도쿄내에서 6835만엔(111.8 만엔), 가나가와현에서는 6957만엔(103.9만엔), 사이타마현에서는 6551만엔(95.8만엔), 지바현에서는 5738만엔(80.2만엔)이었습니다.

다음으로 신축 맨션 발매 세대수나 계약율을 살펴보겠습니다. 수도권의 발매 세대수는 전년 동기 대비 11.2% 감소한 8053호. 도쿄 23구 점유율은 36.8%였습니다. 2022년 상반기는 1만2712호, 2023년 상반기는 1만502호, 2024년 상반기는 9066호였기 때문에 해마다 발매 호수는 감소하고 있습니다.

한편 계약률은 전년 동기 대비 0.4포인트 다운의 66.6%였고, 70% 이상이 호조를 나타내는 라인이라고 하지만, 지바현의 72.7%를 제외하고 60%대 이하가 되어 있기 때문에, 물건에 따라 호조가 나뉘는 상황이라고 할 수 있을 것 같습니다.

● 수도권 신축맨션 시장 동향 2025년 상반기 (1~6월)

| | 공급세대수 | 계약률 | 평균가격 | m ² 당가 |
|-----------|--------|--------|----------|-------------------|
| 수도권 | 8053호 | 66.60% | 8958만엔 | 135만엔 |
| | △11.2% | △0.4 P | 16.70% | 16.70% |
| 도쿄 23구 | 2964호 | 68.80% | 1억3064만엔 | 201.5만엔 |
| | △10.7% | 5.4 P | 20.40% | 16.70% |
| 도쿄 그 외 지역 | 908호 | 56.50% | 6835만엔 | 111.8만엔 |
| | 3.50% | △5.1 P | 19.80% | 31.40% |

출처: 부동산경제연구소 [수도권 신축분양맨션 시장 동향 2025 상반기] 데이터를 기초로 작성

다음은 중고 맨션(준공 후 2년 이상)의 가격 동향입니다. 부동산조사회사'도쿄칸테이'에서 발표한 자료에 따르면 도쿄 23구에서 판매된 중고 맨션의 70m²로 환산한 평균 가격은 민간 조사에 따라 7월까지 3개월 연속 1억 엔을 넘었으며 츄오구나 미나토구 등 [도쿄 6구]의 수요가 강하고 이 지역이 전체 평균값을 리딩하고 있다고 밝혔습니다. 지난달부터 가격 상승률은 1.4%로 성장세는 축소 경향에 있지만, 1년 전 같은 달에 비해 38.7% 상승하고 있습니다.

내역을 보면, 도쿄 6구가 전체를 리딩 하는 양상입니다.

- 츄오구와 미나토구 등 [도쿄6구]의 평균가격은 1억6699만엔
- 시나가와구와 세타가야구 등 [세이난(南)·세이쵸(西)6구]는 8764만엔
- [세이호쿠(北)·세이토(東)11구]가6825만엔.

이와 같이, 신축의 공급이 줄어드는 경향이 있고 준신축의 중고 맨션의 인기가 나날이 상향하는 가운데, 부유층은 더욱 가격이 오르더라도 구매할 수 있는 능력이 있기 때문에 도쿄 내의 맨션 가격은 견조 하게 상승해 나갈 것이라고 예상하고 있습니다.

2.2 맨션 <임대 시장 동향>

2020년 3월까지의 전입 초과가 이어져 임대 수요가 견조하게 추이하고 있었지만, 코로나로 상황이 크게 변화하여 재택근무의 보급에 따라 도심부를 벗어난 교외로의 이주가 진행되어 도심부의 인구는 전출 초과로 돌아섰고 임대 맨션의 공실률이 상승, 모집 임대료의 하락이 발생했었습니다.

하지만 2022년 이후는 오피스 근무 전환의 증가로 도심 회귀의 경향이 강해 인구 증가가 다시 진행되고 있습니다.

2025년 6월 부동산정보서비스 '엣홈'사의 상반기 발표에 따르면, 2024년 6월 이후 임차인 모집 호수의 감소가 계속되고 있어 2025년 1월 시점에서는 평 단가가 1,000엔 이상 상승했고, 평균 모집 임대료 가격은 1인가구용 물건(전용면적 30제곱미터 이하)기준 10만634엔으로, 집계를 처음 시작한 2015년으로부터 처음 10만엔을 돌파했으며, 이는 2020년부터 2022년도까지의 임대 시장의 침체를 거쳐 현재는 수요의 회복세가 뚜렷함과 동시에 공급의 감소가 더해져 임대료 상승이 계속되는 국면에 있다고 볼 수 있습니다.

출처: 부동산정보서비스 엣홈[2025년 5월 전국주요도시의 임대맨션/아파트모집임대료동향]

또, 부동산조사회사 '도쿄칸테이'에 의하면, 2025년 6월의 수도권(도쿄도·가나가와현·사이타마현·지바현)의 분양 맨션의 평균 임대료는 1㎡당 3,839엔으로 2004년 집계 개시 이후 최고치로 전월 대비 1.3% 상승한 놀라운 결과를 보였으며, 역시 당분간 향후 임대료가 계속해서 상승할 것이라 예측했습니다.

그 중에서도 도쿄도는 압도적인 리드를 보이고 있으며 평균 임대료는 1㎡당 4,610엔으로 전년 동월과 비교하면 무려 9.4% 상승했습니다. 그 중에서도 도쿄5구내 고급 맨션들과 부유층용의 타워 맨션이 임대료를 향상 시키는 주요인으로 볼 수 있습니다.

출처: 도쿄칸테이 마켓 시황 레포트 [2025년7월17일 임대료월별추이]에서 발췌

2.3 주목 받는 맨션 지역

미나토구는 도쿄5구 내에서도 임대료 상승률이 높고 임대료가 가장 높기로 알려져 있습니다. 23구 전체와의 비교에서도 2022년 이후 1.4배가 넘는 상태가 지속되고 있습니다.

미나토구는 인구 증가율이 높고 특히, 20~39세대 여성이 현저히 증가하고 있으며 향후 10년간의 인구 증가율은 2023년 대비 122%가 될 전망입니다. 가구 수 또한 2023년 대비 121%로 높은 증가율이 예측되고 있습니다.

또, 미나토구 내의 신바시나 토라노몬 지역은 비즈니스의 중심지이며, 아자부, 아카사카, 아오야마, 롯폰기 지역은 「3A+R Area」라고 불리며 일본을 대표하면서 부동산의 자산 가치가 높은 지역으로 인정받고 있는 것도 임대료 수준이 높은 요인이 되었습니다.

● 수도권 신축맨션 시장 동향 2025년 상반기 (1~6월)

| 순위 | 구[区] | ㎡당 임대료(엔) |
|----|------|-----------|
| 1 | 미나토구 | 5,878 |
| 2 | 시부야구 | 5,018 |
| 3 | 츄오구 | 4,945 |

출처: 레인즈 타워[수도권 임대 거주용물건의 거래 동향(2025년 4월~6월)]

3. 오피스와 맨션 시장 변동 요인 (전망)

도쿄도의 오피스 빌딩과 맨션의 시장 동향을 확인해 왔지만, 여기에서는 시장에 변동을 줄 것으로 생각되는 요인에 대해 고찰합니다.

3.1 금리 상승

일본은행의 금융정책은 오랜 마이너스 금리로부터 탈환하여 정상화를 향해 진행 중입니다. 다만 부동산 버블을 억제하기 위한 지속적인 금리 인상과 같은 급격한 금융시장 억제가 아닌, 경제 상황을 살펴 가며 신중히 상승을 진행시킬 것으로 예측됩니다.

3.1.1 금융기관의 <변동 금리 동향>

최근 주택 대출의 변동금리는 상승 경향을 보이고 있습니다. 단기금리의 정책금리 상승, 그것이 단기 프라임레이트 상승으로 연결되어 결과적으로 변동금리가 상승하고 있다는 구도입니다. 단기 프라임레이트는 금융기관별로 결정한 대출용 금리로 변동금리의 기준금리 기초가 됩니다.

아래는 일본은행이 발표하고 있는 단기 프라임레이트의 추이를 나타낸 표입니다. 이 레이트가 상승하고 있다는 것은 주택 대출 변동금리의 기준금리가 상승하고 있음을 의미합니다.

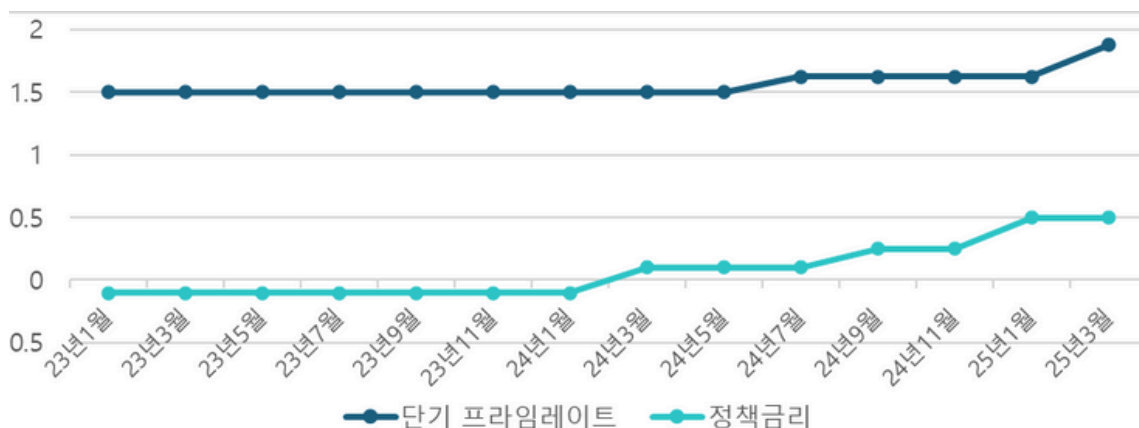
●단기 프라임레이트의 추이

| 시기 | 단기 프라임레이트 |
|-----------|-----------|
| 2024년8월9일 | 1.48% |
| 2024년9월2일 | 1.63% |
| 2025년3월3일 | 1.88% |

향후에도 일본은행에 의한 단기금리의 정책금리 상승이 지속되면 단기 프라임레이트 및 변동금리의 기준금리가 상승할 가능성이 있습니다.

그리고, 아래는 단기 프라임레이트와 단기금리의 정책금리를 나타낸 그래프입니다. 시간차는 있지만 두 추이율은 연동하는 것을 알 수 있습니다.

●단기 프라임레이트와 정책금리의 추이



3.1.2 금융기관의 <고정 금리 동향>

고정금리도 상승세입니다. 이것은 장기 프라임레이트가 상승했기 때문입니다. 장기 프라임레이트는 단기 프라임레이트와 마찬가지로 금융기관별로 결정한 대출용 금리로 고정금리의 기준금리 기초가 됩니다. 10년 물 국채 등 장기국채의 금리의 영향을 받습니다.

3.1.3 금리 상승: 결론

이와 같은 금리 상승은 부동산 시장과 임대시장에 직접적인 영향을 주어 오퍼와 투자가의 대출 부담이 증가하기 때문에 결과적으로 오피스 및 맨션의 임대료를 상승시키는 요인이 되지만, 오피스 빌딩에서는 기업의 실적이 상승하면 금리 상승에 대한 내성이 높아지고 금리 인상의 영향은 적어질 것입니다. 맨션의 임대료 인상은 공실률이 낮은 지역에서는 임대료가 천천히 상승할 것으로 기대할 수 있지만, 공실률이 높은 지역에서는 가격 상승을 기대하기 어렵고 임대 사업의 수익성이 저하될 우려가 있습니다. 또, 금리 상승기에는 물가 상승이 수반될 가능성이 있고 높은 금리로 인하여 주택 구입을 망설이는 사람들이 임대를 선택하게 되면 결과적으로 임대료 상승과 집값 상승의 가능성도 예측해 볼 수 있겠습니다.

3.2 건설비 상승

건설 비용은 2015년을 기준으로 한 건축비 지수에 따르면 2021년 이후 급격히 상승하고 있습니다. 2021년 1월이 약 105.0이었던 것이 2025년 4월에는 약 140.7이 되었습니다.

자재비 급등과 인건비 상승, 엔저로 인한 물가 상승 등의 영향을 받고 있으며, 2025년 4월부터는 주택에도 *에너지 절약 기준이 의무화되었기 때문에 한층 더 건설비가 상승할 것을 예측하고 있습니다. [*에너지 절약 기준(省工ネ基準): 건축물이 갖춰야 할 에너지 절약 성능 확보를 위해 필요한 건축물의 구조 및 설비에 관한 기준으로, 1차 에너지 소비량 기준과 외피 기준으로 구성됩니다.]

또, 인건비의 상승에는 “일하는 방식 개혁[働き方改革]”의 영향에 가세해 심각한 노동력 부족이 요인이 되고 있습니다. 비용 절감의 필요성이 있는 반면, 임금 인상 압력도 더해지고 있어 신축의 오피스 빌딩이나 맨션 및 그 외의 사업용 건축물에 대해서는, 고비용을 전제로 한 사업 계획이 요구될 것입니다.

3.3 오피스는 양극화가 진행될 것

도쿄 비즈니스 지구에서는 2025년에도 신규 오피스의 공급이 계속되고 있어 고기능 빌딩으로의 이전 수요는 증가하고 있습니다. 그러나 2026년 이후의 신규 공급은 2025년의 6~7할 정도로 감소하여, 고기능 빌딩 수요에 대한 공급량 저하에 의해, 오피스 시장 전체로서의 수요가 축소할 가능성이 있습니다.

한편, 산업계에서의 DX의 침투나 AI의 활용 등에 의해 생산성이 향상해, 오피스 워커의 감소가 수년 이내에 발생할 가능성이 오피스 수요의 축소를 일으키는 요인이 될 것이라는 의견과 함께, DX와 AI 산업 업체가 늘어남에 따라 SI개발지구의 오피스 수요는 더욱이 증가할 것이라는 전망 또한 나오고 있습니다.

다만 수요 축소의 영향은 건축연도가 오래된 빌딩에 많이 나타나고, 준신축의 고기능 빌딩에 대한 영향은 적다고 보여지며 오피스 빌딩의 축연수에 의한 양극화가 진행될 것으로 생각됩니다.

3.4 맨션은 견조함을 유지하되 다양화될 것

도쿄도의 인구는 2025년 7월 1일 시점에서 약 1,426만 명으로, 2023년 10월 1일 시점의 약 1,409만 명보다 1.2% 증가했습니다. 맨션의 수요는 가구수의 증감이 직접적으로 영향을 미칩니다. 도쿄도가 예측한 세대수 추이에 의하면, 도쿄의 구[区] 부의 인구수는 2040년에 피크를 맞이하고 그 후 감소로 변할 것으로 예측하고 있습니다.

한편, 다른 지구에서는 2030년에 가구 수의 감소가 시작되고, 도쿄도 전체로서는 2035년이 가구 수의 피크를 달성할 것으로 예측하고 있습니다. 앞으로도 임대 아파트의 공급은 계속될 것으로 보이지만, 임대 아파트와 상업 시설을 복합화한 주상복합 타워맨션의 개발도 향후 주목될 것입니다.

역세권의 호입지에 세워진 고층 빌딩을 주상복합화 하는 방법은, 시가지 재개발의 수법으로서도 활용되고 있어 직주근접을 실현해 주로 지방 도시에서 추진되는 「콤팩트 시티 정책」의 모델이 되고 있으며, 2030 맞벌이 고소득 가구가 가장 선호하는 주택 형태로서 그 수요가 증가할 것으로 예측됩니다.

주상복합 타워맨션은 재건축 계획으로 채용되는 사례가 늘고있어 다양화하는 맨션의 모습으로서 향후 주목하고 싶은 테마가 될 것입니다.

4. 리포트를 마치며

도쿄의 부동산 시장은 오피스 시장, 맨션 시장 모두 견조 하게 추이하고 있어 인구, 세대수의 증가도 당분간 계속될 전망이며, 해외로부터의 사람, 물건, 돈, 정보가 도쿄에 집중하는 현상은 변하지 않을 것입니다.

오피스나 맨션 등의 부동산에는 지속적인 신규 공급과 적절한 신진대사가 이루어지는 구조가 필요하지만, 도쿄에는 그 구조를 지지하는 수요와 자금적 기반이 형성되어 있습니다.

그러나 앞서 알아보았듯이 눈앞에는 금리의 상승이 확실시되고 있고, 물가 및 임금 상승과 함께 건설비도 나날이 상승하고 있습니다. 이로써 부동산투자사업자는, 일본 경제에 큰 영향을 미치는 일미의 정치, 경제 상황과 국제 정세 등에도 주목 할 필요가 있고, 전망 있는 입지와 좋은 물건을 선택함으로써 향후의 수급 밸런스의 변화와 수익성의 변화에 대한 철저한 대비가 필요할 것 같습니다.



Contact Us



Website

<https://startskorea.co.kr/>



Phone

(82) 2-779-8170



E-mail

korea@startskorea.kr



Social Media

<https://blog.naver.com/startskorea01>



Address

15F Landmark Tower 308 Gangnam-daero, Gangnam-gu, Seoul, Korea