

# Outlook for Japanese Real Estate Market

(taking into account the impact of the Earthquake)

## 1 첫머리(간단한 자기소개)

*(PowerPoint 資料 ; About Speaker)*

*(PowerPoint 資料 ; About B-LOT Company Limited)*

3 월 11 일에 발생한 동북지방 대지진재해는, 가까스로 개선 기미를 보이기 시작한 부동산시장에, 지진과 쓰마니(지진해일)라는 직접적인 피해에 그치지 않고, 東京一極集中(정치 경제 자본 자원 등의 수도권 과잉집중)과 원자력발전 등의 위험이 표면으로 드러나게 되고, 해외투자자들의 일본에 대한 평가와 전망 등에 의해서 광범위하고 장기적인 영향을 미치고 있다. 지진재해 후 시장을 반영한 데이터가 제한된 된 가운데, 현 시점의 부동산시장 전망을 정리한다. 데이터는 5 월 17 일까지 공개 발표한 것을 사용했다.

## 2. 지진재해 전 시장상황

- (임대시장---오피스) 2008 년에 발생한 리먼쇼크(Lehman Shock) 이후, 비어있는 오피스 비율이 높아지고, 임대료는 침체했지만, 가까스로 개선 기미가 보이기 시작하게 되고, '2011 년에 반전한다'는 평론이 많았다.  
*(PowerPoint 資料 ; Office Rent Market in Central Tokyo)*
- (임대시장---주택 residential)---일부 고급임대주택을 제외하고, 리먼쇼크의 큰 영향을 받지 않고 서서히 오르고 있다.
- (용자환경)---일부 택지개발업(developer)를 제외하고, 은행은 대체적으로 부동산 구매에 대한 용자를 해주고 있다.
- (부동산 투자시장---전반) 지역은 동경에 편중되어 있지만, 주택과 토지를 중심으로, 대체적으로 매매거래 건수는 증가하고 있으며, 가격도 상승하는 경향이다.
- (부동산시장---펀드 움직임) J-REIT 를 비롯한 펀드로 자금이 몰리고, 주택을 중심으로 대형 물건은

약간 과열 기미로 가격이 상승했다.

- (부동산시장---기타) 택지개발업은 저금리정책에 의해서 시세가 내릴 듯하면서도 내려가지 않는 수요에 유지되고 있으며, 또한 건축비 하락으로 적극적으로 토지를 취득하였다.

### 3. 지진재해 후 시장상황

- (임대시장---오피스 1) 동경과 센다이(仙台)의 임대 사무실건물이 입은 지진재해로 인한 직접적인 피해는 대체적으로 가벼운 것으로 그쳤다. 현재 사무실 임대시장 수요 동향에 미치는 큰 변화는 보이지 않는다.
- (임대시장---오피스 2) 단, 지진재해로 인한 경제성장률 하향조정과 기업 업적 악화 전망 등을 고려하면, 임대료 수준의 반전 시기가 늦어지는 것은 피할 수 없을 것이다.
- (임대시장---오피스 3) 이번 지진재해를 계기로 사무실건물 선별이 더욱더 분명해질 가능성이 높다. 내진성(耐震性 지진에 강한 성질) 비상용발전시스템 전기절약형, 라이프라인과 교통수단 우열성, 지반강도 등에 대한 주목이 높아지고, 선별 요인으로서 무게가 더해진다. 이 결과 시장의 양극화가 가속될 것이다.
- (임대시장---주택) J-REIT 와 대형 사모펀드(Private fund, 私募 펀드)가 보유하는 임대아파트에 큰 피해는 없으며, 높은 이동률을 유지할 수 있어서, 지진재해 영향이 가장 작은 지역이라고 말할 수 있다.
- (임대시장---기타) 음식점과 소매업을 중심으로, 소비 자제와 정전으로 인해서 임대료 감액 요구가 끊이지 않고 있다.
- (용자환경) 은행은 적극적으로 용자를 해주고 있지만, 시장의 양극화로 인해서 침체가 예상되는 물건 등에 대해서는 신중하게 하지 않을 수 없다. 단, 장기적으로는 운용처가 계속 줄고 있는 은행은, 부동산용자는 계속적으로 중요할 것이다.
- (부동산 투자시장---전반 1) 2011 년 3 월 말(주 1) 부동산 매매거래는 취소되는 사례가 발생해서 줄었다.

해외투자자들이 사태를 지켜보고 일본에 투자를 승인하지 않고, 건물 조사를 여러 차례 실시하는 사례가 있었다. 하지만 거래가 전혀 없었다는 것은 결코 아니다. 오히려 비교적 냉정하고 조용하게 거래가 이루어진 것도 많았다.

*(PowerPoint 資料 ; Real Estate Transactions Disclosed in March)*

이 그래프는 작년과 올 3월에 동경증권거래소에서 공개 발표한 부동산거래 금액 움직임이다. 지진재해가 발생한 올 3월 11일 이후, 작년과 같은 시기와 비교해 2,360억 엔에서 크게 감소하고 있지만, 920억 엔의 거래가 있었음을 알 수 있다.

- (부동산 투자시장---전반 2) 지진재해가 발생하고 2개월이 지나, 일본 자금을 취급하는 투자자는 안정을 되찾고 있다. 원자력발전문제가 해결되고, 전력문제도 대응할 수 있다는 것이 전제이긴 있지만, 이러한 움직임은 계속될 거라고 생각된다.
- (부동산 투자시장---전반 3) 지진재해로 인해서 risk premium 이 발생한다는 움직임은 보이지 않지만, 내진성과 액상화(주 2)에 따른 위험은 앞으로 더욱더 신중하게 심사될 것이다. 전반적으로 옛날 내진기준에서 새로운 내진기준(주 3)으로, 고층아파트에서 저층아파트와 단독주택으로, 또는 연안에서 높은 지역 주택으로 이동하는 것이 보일 것이다. 또 수도 이전은 과거 조사에서 '경제합리성이 없다'고 판단되어 실현되지 않을 거라고 생각되지만, 중장기적으로는 생산 거점뿐만 아니라, 수도와 본사 기능 일부 이전이나 후원체제 강화 등의 움직임이 강화될 가능성이 높다.  
(주 2; 지진 진동으로 인해 모래 성질 기반이 일시적으로 액체상태가 되고, 지반 위에 있는 건물이 가라앉거나, 기울고 쓰러지고, 도로에 금이 생겨 갈라지는 현상으로, 강 하구나 매립지 등에서 생기는 일이 많다)  
(주 3; 1981년 건축기준법 개정으로 내진 기준이 강화되었다)
- (부동산 투자시장 ---전반 4) 택지개발업은 자재부족으로 공사가 늦어지고, 전력공급 불안으로 건축 진행이 늦어질 우려가 있다.
- (부동산 투자시장---펀드 움직임 1) 지진재해에도 불구하고 구매의욕은 많이 위축되지 않았다. 펀드자금 마련에 문제가 없으며, 실제로 물건 구입과 J-REIT 추가 투자가 있으며, 또 급매물도 보이지

않는다. 일본 자금을 취급하는 펀드에는 원자력발전 사고 발생으로 인한 방침변경은 보이지 않는다.

*(PowerPoint 資料 ; Acquisitions and Dispositions by J-REIT)*

*(PowerPoint 資料 ; Finance by J-REIT)*

지진발생 후, J-REIT 는 845 억 엔의 신규투자가 있었으며, 또한 6 월까지 새롭게 260 억 엔의 투자가 있을 거라고 공식 발표했다. 이와 더불어 약 139 억 엔의 추가 투자도 공식 발표했다.

- (부동산 투자시장---펀드 움직임 2) J-REIT 가 부동산 매매시장 회복을 선도할 가능성이 있다. J-REIT 투자 가격은 지진재해 후에도 안정됨을 보이고 있다. 일본은행이 J-REIT 구매 자금 범위를 500 억 엔에서 1,000 억 엔으로 확대한 것이 크며, 실제로는 모두 합해서 197 억 엔 밖에 J-REIT 를 구입하지 않고, 특히 4 월 이후에는 19 억 엔 구매했다. 오히려 J-REIT 투자 대상으로서 안정성에 피해를 입는 것이 아닌가 라고 인식되는 증거라고 생각할 수 있다. J-REIT 각 회사가 지진재해 발생 후, 신속하게 유가물건에 해당되는 물적 피해 상황과 지진재해 관련 비용에 대한 대략적인 금액을 발표한 것, 투자를 계속해서 해외 투자자에게 일본 부동산에 대한 안심감을 높인 것, 지진재해 이후 J-REIT 센터의 좋은 대응과 일본 부동산에 대한 심각한 피해 이미지를 없앴 거라고 생각된다.

*(PowerPoint 資料 ; Tokyo Stock Exchange REIT Index)*

*(PowerPoint 資料 ; J-REIT Damages Incurred due to Earthquake)*

J-REIT 이 공식 발표한 지진재해로 인한 피해 상황을 의하면, 모든 투자법인은 큰 피해를 입지 않았고, 예측하는 보수비용도 모두 22 억 엔이다. 이것은 J-REIT 전 투자액인 7 조 9919 억 엔의 불과 0.03%이다. 이것은 투자적성물건이 내진성이 높다는 것을 증명하고 있으며, 발생이 염려되는 동북지방 지진 등에 대해서도 어느 정도 안심감을 준다.

- (부동산 투자시장---펀드 움직임 3) 아시아경제권에서 일본을 대신하는 크고 안정된 부동산시장은 없기 때문에, 지금 해외 투자자들이 일본을 빠져나가려는 철저한 움직임은 보이지 않으며, 또한 일본을 중요시하는 기본적인 투자 입장에 변화는 보이지 않는다. 하지만 지진재해로 외국인 투자자들의 투자의욕이 감소하고 있으며, 지진재해와 원자력발전 위험을 감안해서 새로운 투자방침 책정이

움직이고 있으며, 이것이 끝나면 '신중하게 재개한다'는 투자가가 많다. 대체적으로 일본을 이해하지 못하는 투자가일수록 신중하다고 말할 수 있다.

- (부동산 투자시장---기타) 자금력이 있는 일본 부동산회사는, '확실하게 좋은 물건을 살 수 있는 좋은 기회다'로 파악하고 있다. 거액의 개인투자가는, 본업 재정비를 우선으로 하는 법인을 제외하고, 투자 의욕이 떨어지지 않고 있으며, 게다가 '지금이라면 싸게 살 수 있지 않을까?'라는 기대감을 가지고 있다. 이웃 나라이며 실제 거리와 정신적인 거리가 가까운 한국 투자가 여러분에게 물론 신중함은 필요하지만, 큰 기회가 될 거라고 생각합니다.

以上