

Trend Monthly

2015年

10月號

三井不動産Realty 企劃部

目次

1 住宅市場	• • • • •	P3
(1) 資訊量		
① REINS登錄件數	• • • • •	P4
② REINS銷售庫存數	• • • • •	P4
(2) 成交件數		
① REINS成交件數	• • • • •	P5
② 透過買賣的所有權移轉登記個數	• • • • •	P5
(3) 價格動向		
① REINS成交單價、m ² 單價	• • • • •	P6
② 公告地價	• • • • •	P7
③ 不動研住宅價格指數	• • • • •	P8
④ 不動產價格指數	• • • • •	P9
(4) 新房市場		
① 首都圈公寓銷售戶數	• • • • •	P9
② 首都圈公寓契約率・庫存數	• • • • •	P10
③ 首都圈公寓平均價格	• • • • •	P10
④ 新建住宅動工戶數	• • • • •	P11
(5) 住宅貸款利率	• • • • •	P11
2 辦公大樓・建築相關市場	• • • • •	P12
(1) 租賃		
① 都心5區辦公室租賃空屋率	• • • • •	P13
② 都心5區辦公室租金	• • • • •	P13
(2) 建築		
① 建設工程訂單金額	• • • • •	P14
② 建設資材成本	• • • • •	P14
(3) 投資		
① 東證REIT指數	• • • • •	P15
出處一覽	• • • • •	P16

1 住宅市場

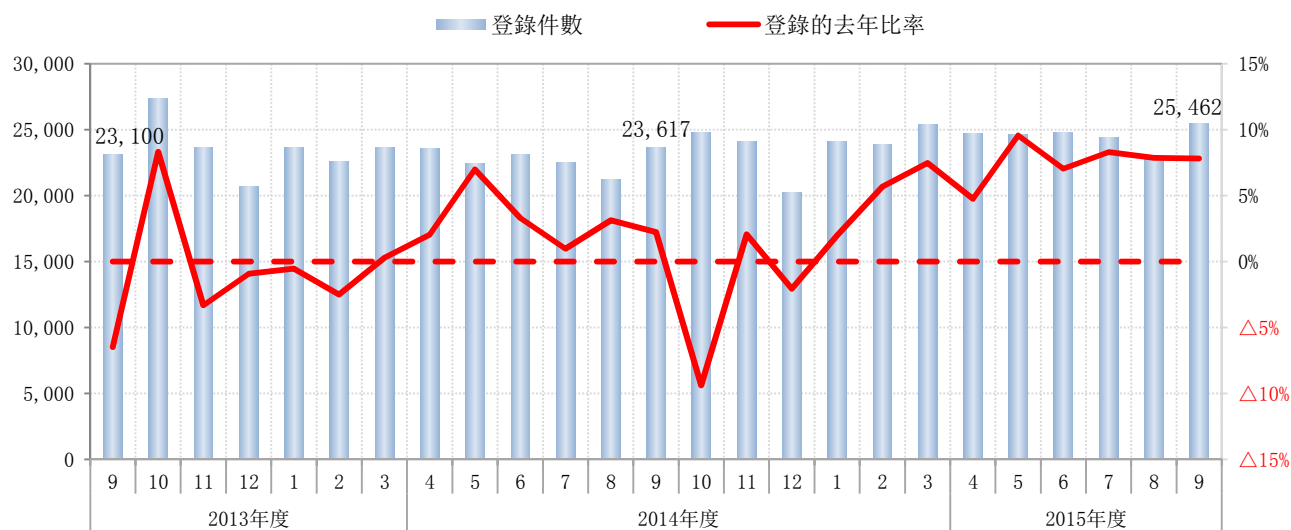
摘要			年月	實績	去年同月・上月的比率	
資訊量	REINS資訊量	登錄件數（件）	9月	25,462	去年同月的比率	7.8% ↑
		銷售庫存數（件）	9月	71,865	去年同月的比率	7.0% ↑
成交件數	REINS成交件數	公寓（件）	9月	2,772	去年同月的比率	△ 5.65% ↓
		土地・獨棟住宅（件）	9月	1,424	去年同月的比率	1.21% ↑
		合計（件）	9月	4,196	去年同月的比率	△ 3.43% ↓
	透過買賣的所有權移轉登記個數（全國）		8月	47,346	去年同月的比率	12.02% ↑
價格動向	REINS平均成交價格	公寓（萬日元）	9月	2,958	上月的比率	4.45% ↑
		獨棟住宅（萬日元）	9月	3,188	上月的比率	9.29% ↑
		土地（萬日元）	9月	2,826	上月的比率	1.33% ↑
	REINS成交 m ² 單價	公寓（萬日元/m ² ）	9月	46.3	上月的比率	3.24% ↑
		土地（萬日元/m ² ）	9月	19.4	上月的比率	△ 0.77% →
	不動研住宅價格指數(2000年1月=100)(首都圈)		7月	85.2	上月的比率	1.24% ↑
	不動產價格指數（住宅）(2010年平均=100)(全國)		6月	103.2	上月的比率	△ 1.73% ↓
	公告地價	住宅用地	2015年1月	-	上月的比率	0.50% →
		商業用地	2015年1月	-	上月的比率	2.00% ↑
新房市場	新建住宅動工戶數	全國（戶）	8月	80,255	去年同月的比率	8.79% ↑
	首都圈公寓	供給戶數（戶）	9月	2,430	去年同月的比率	△ 27.16% ↓
		契約率	9月	66.0%	去年同月的比率	△ 5.60pt ↓
		庫存數（戶）	9月	4,959	上月的比率	1.31% ↑
		完成庫存數（戶）	9月	2,207	上月的比率	1.05% ↑
		平均價格（萬日元）	9月	5,393	上月的比率	△ 8.16% ↓
		平均m ² 單價（萬日元/m ² ）	9月	76.1	上月的比率	△ 7.65% ↓
住宅貸款利率	銀行變動（三井住友銀行）（%）		10月1日當日	2.475%	上月的比率	0.00pt →
	銀行固定（10年）（三井住友銀行）（%）		10月1日當日	3.450%	上月的比率	0.05pt ↑
	住宅金融支援機構 融資基準利率（%）		10月1日當日	1.950%	上月的比率	0.02pt ↑
	長期優惠利率（%）		10月1日當日	1.10%	上月的比率	△ 0.05pt ↓
	重貼現率（%）		2008/12/19當日	0.30%	上月的比率	0.00pt →

※ ↓ △ 1%以下 → △ 1%以上～未滿1% ↑ 1%以上
 ↓ △ 0.01pt以下 → △ 0.01pt以上～未滿0.01pt ↑ 0.01pt以上

(1) 資訊量 ①REINS登録件數走勢

(單位：件)

(單位：%)



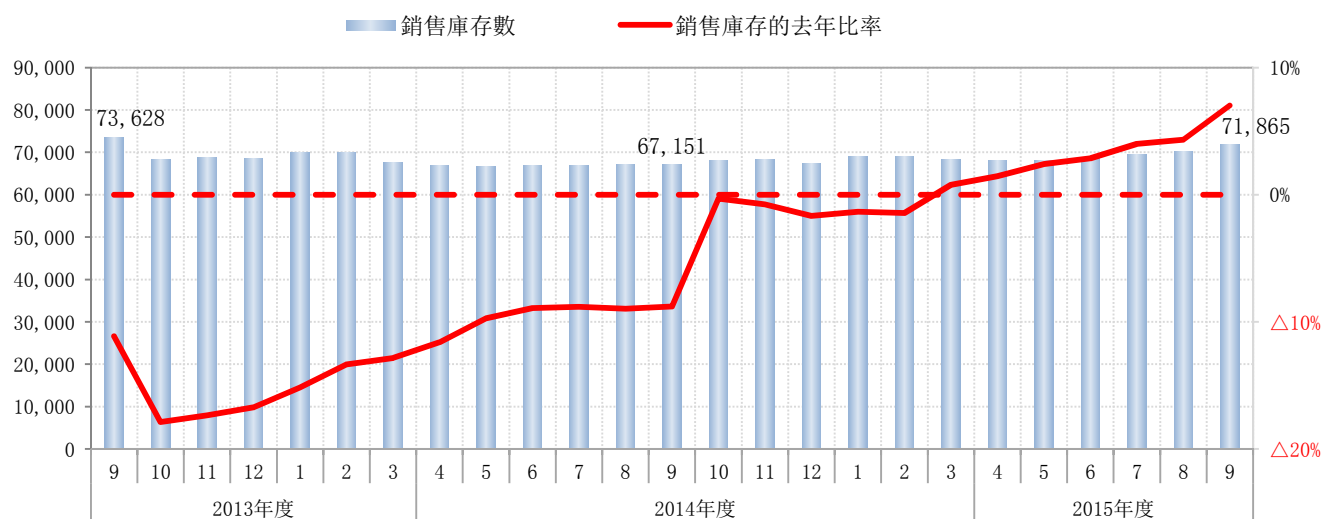
※不含新房

※土地：對象面積為100-200㎡

(1) 資訊量 ②REINS銷售庫存走勢

(單位：件)

(單位：%)



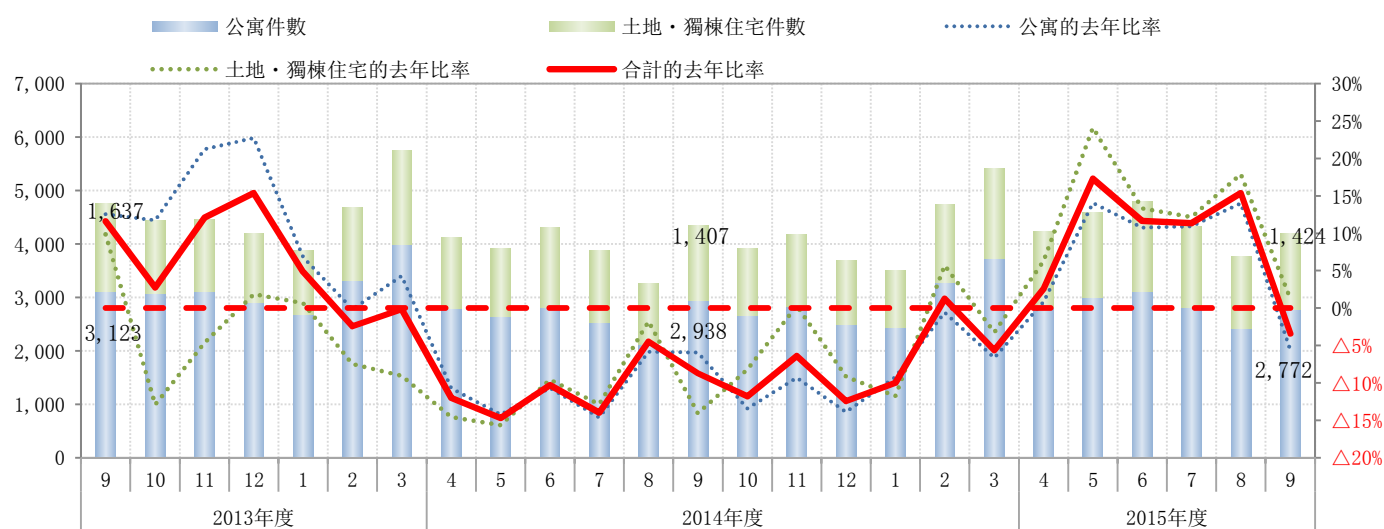
※不含新房

※土地：對象面積為100-200㎡

(2) 成交件數 ①REINS成交件數走勢

(單位：件)

(單位：%)



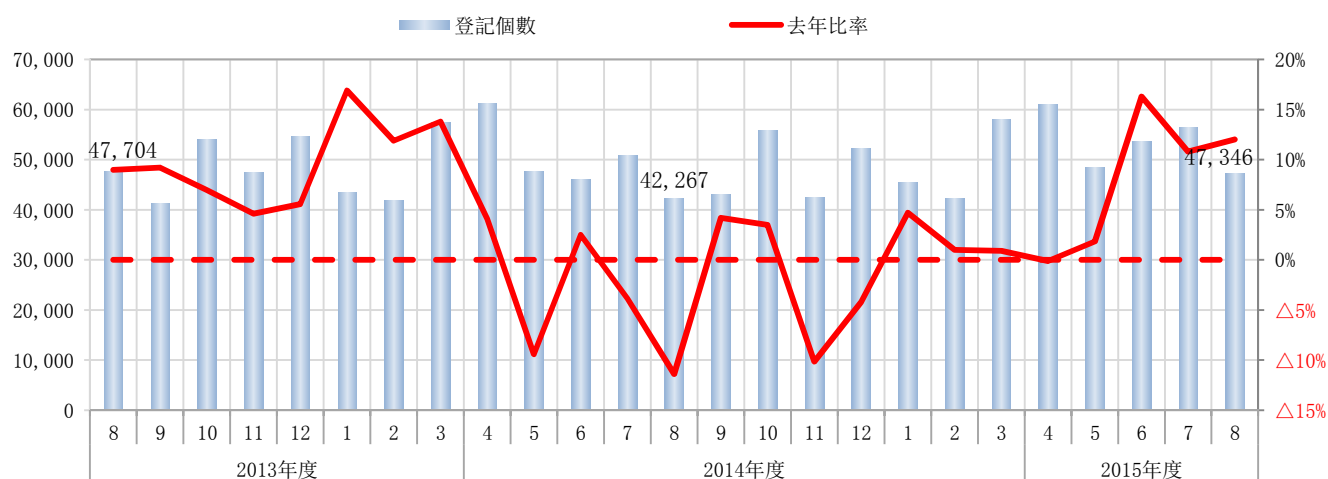
※不含新房

※土地：對象面積為100-200m²

(2) 成交件數 ②透過建築物買賣的所有權移轉登記個數 (全國)

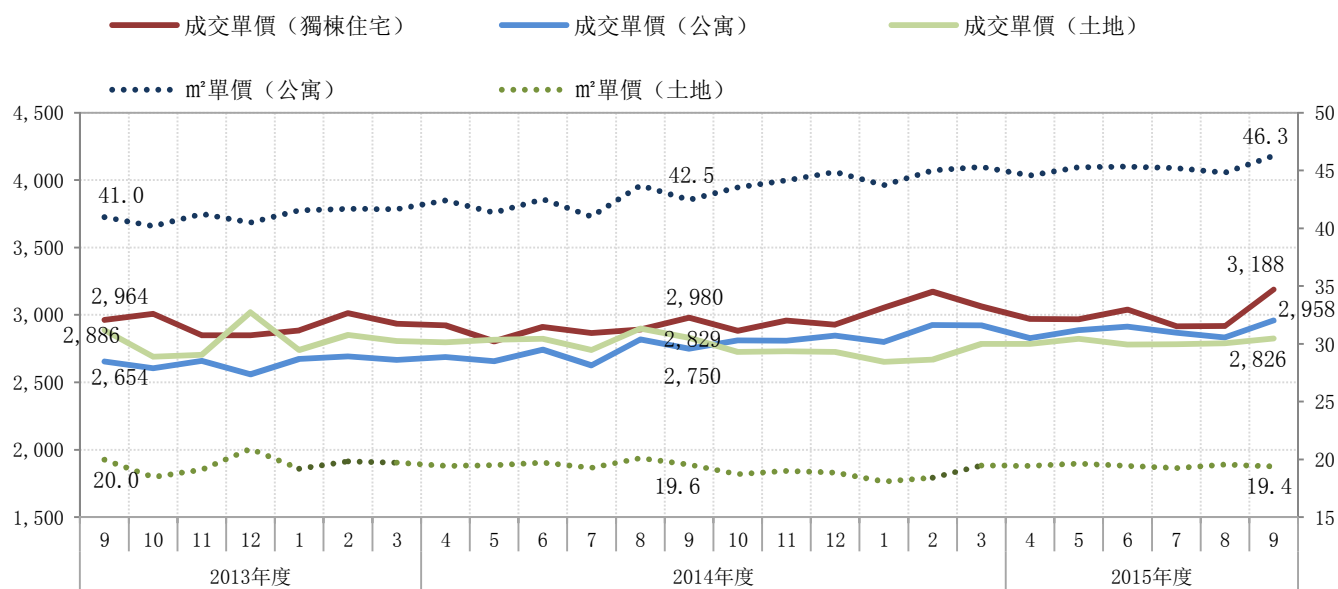
(單位：個)

(單位：%)



(3) 價格動向 ①REINS成交單價 平均m²單價

(單位：萬日元)

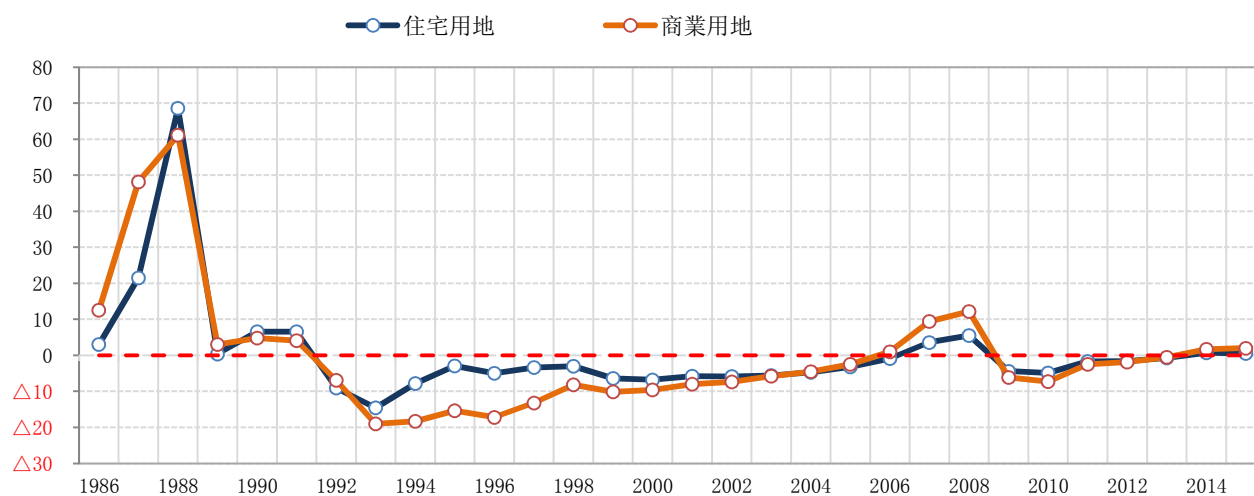
(單位：萬日元/m²)

※不含新房

※土地：對象面積為100-200m²

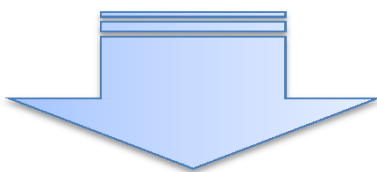
(3) 價格動向 ②公告地價 (東京圈)

(單位：%)

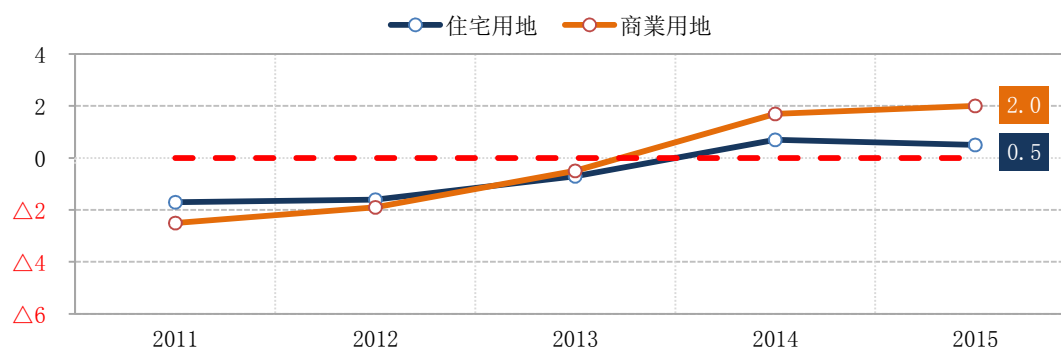


※公告地價：根據地價公告法，由國土交通省土地鑑定委員會每年3月下旬公告之標準價格。

關於全國選定的「標準地」，以每年1月1日當日作為基準日，根據不動產鑑定師等的鑑定評價，由土地鑑定委員會判定為正常價格並公告。

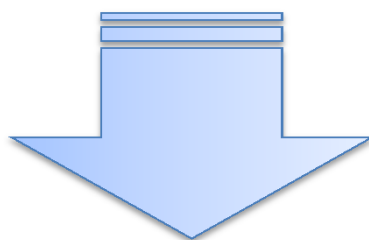
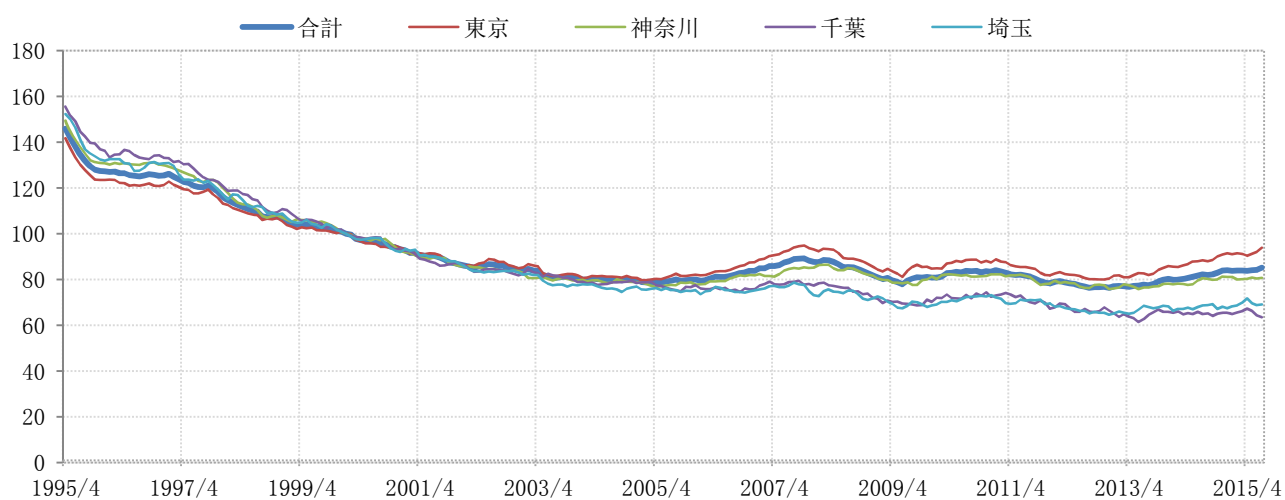


■最近5年的走勢



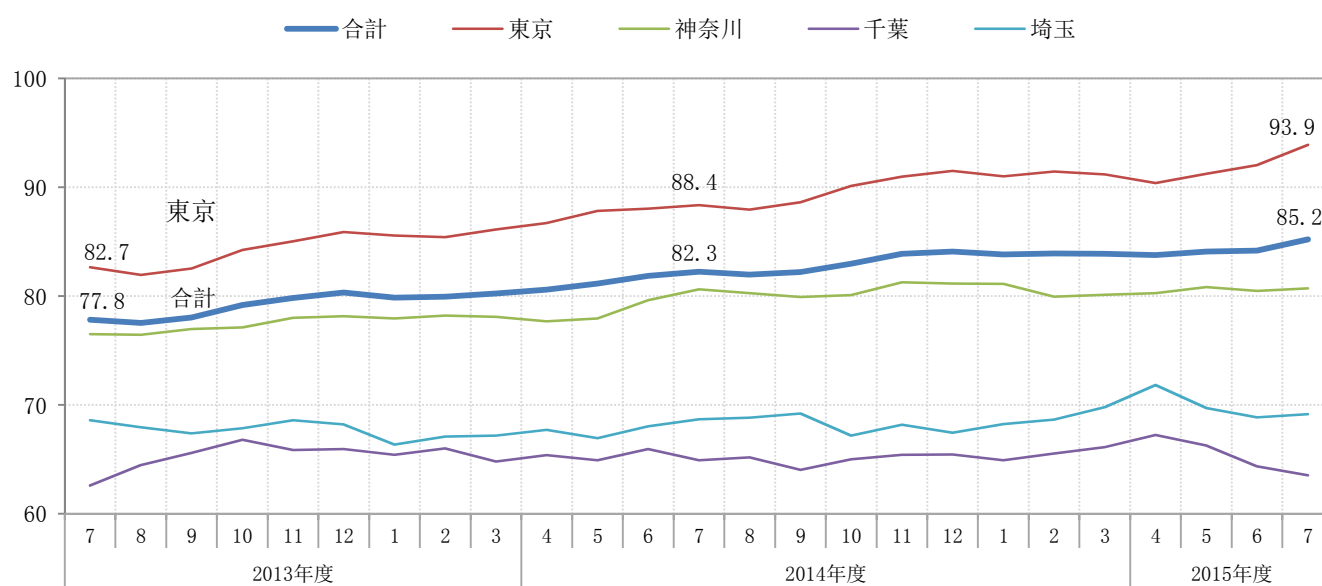
(3) 價格動向 ③不動研住宅價格指數

(2000年1月=100)



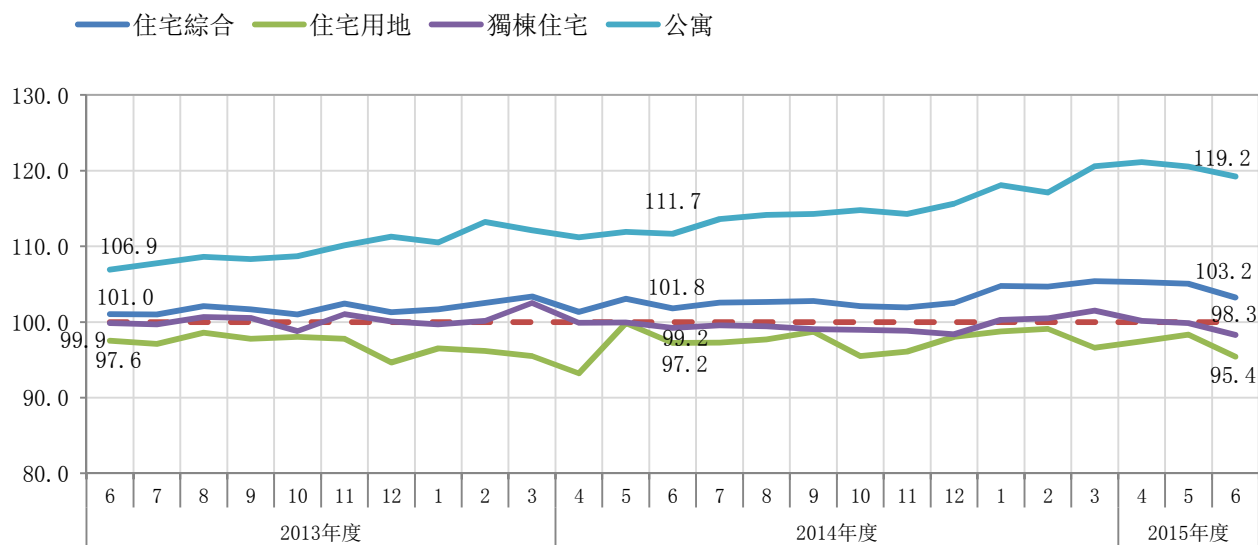
■最近2年の走勢

(2000年1月=100)



(3) 價格動向 ④不動產價格指數（住宅）（全國）

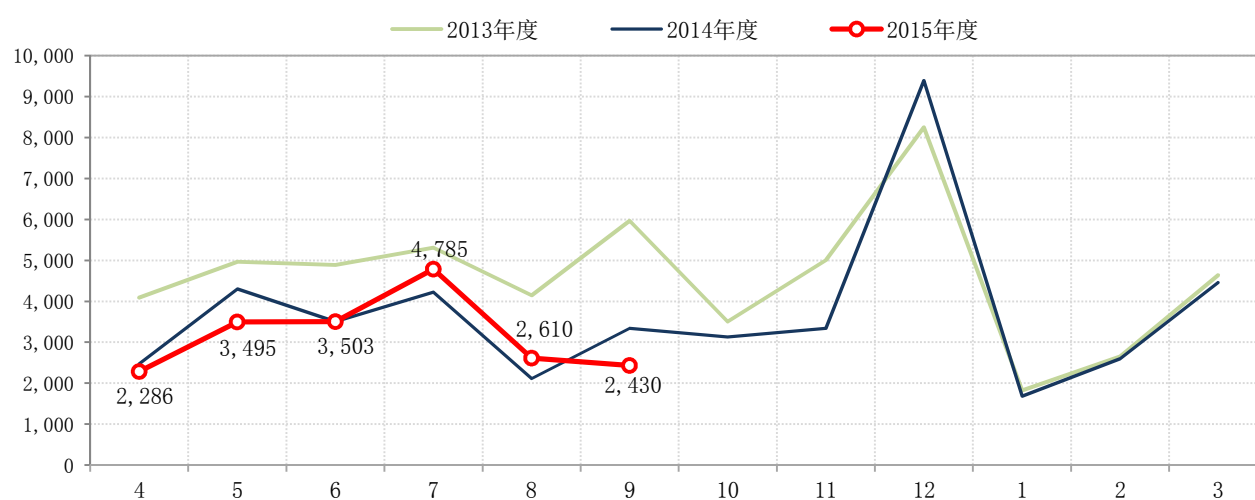
(2010年平均=100)



※根據全年約30萬件的住宅・公寓等的交易價格資訊，區分為全國・區域・都市圈，將每個月的不動產價格予以指數化。

(4) 新房市場 ①首都圈公寓銷售戶數

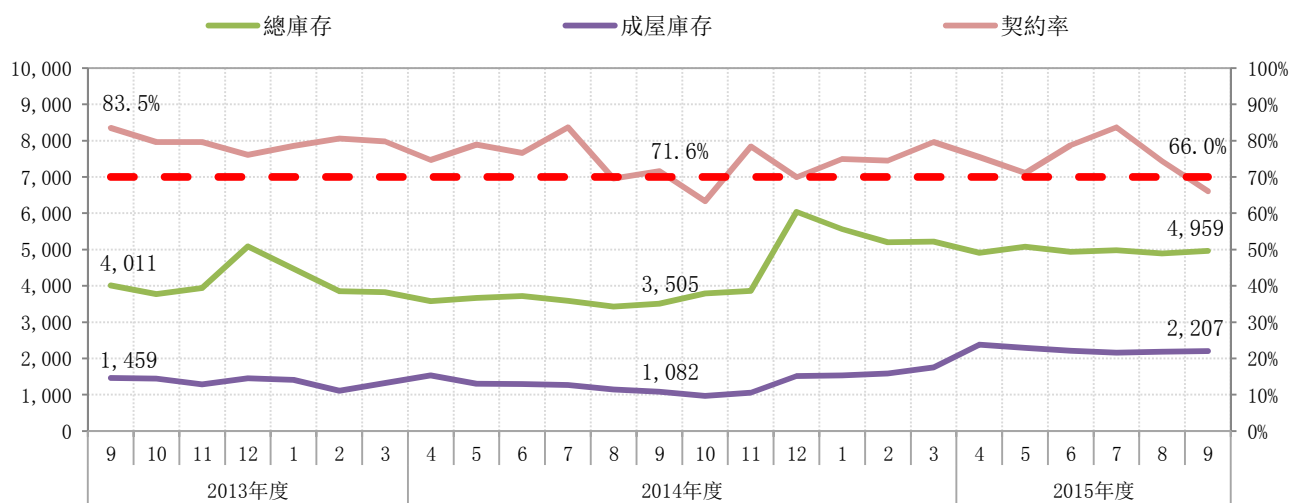
(單位：戶)



(4) 新房市場 ②首都圈公寓契約率・銷售庫存

(單位：戶)

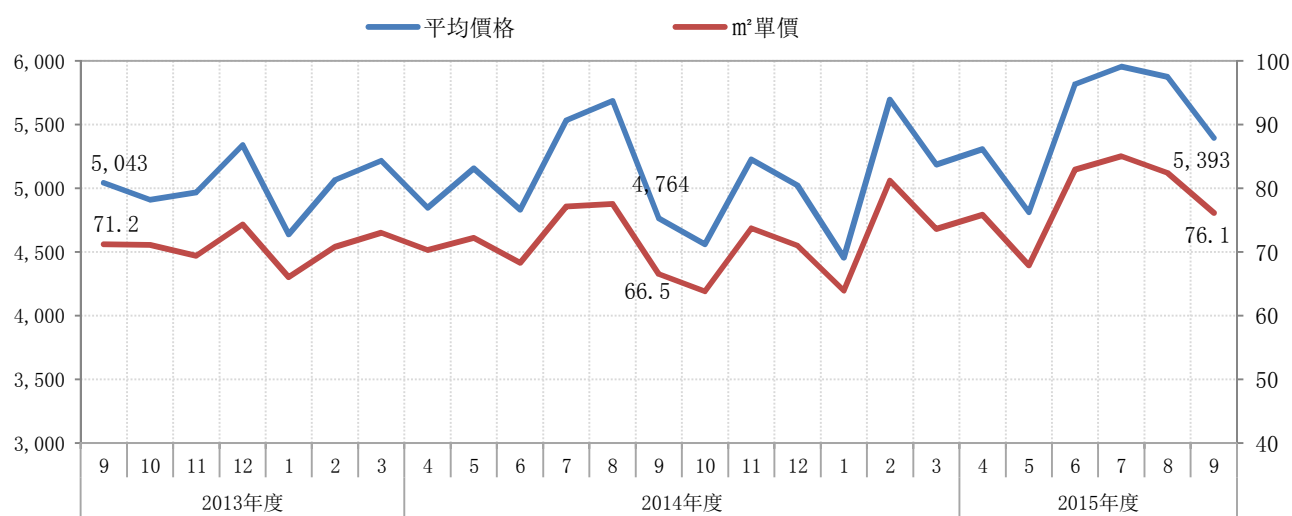
(單位：%)



(4) 新房市場 ③首都圈公寓平均價格

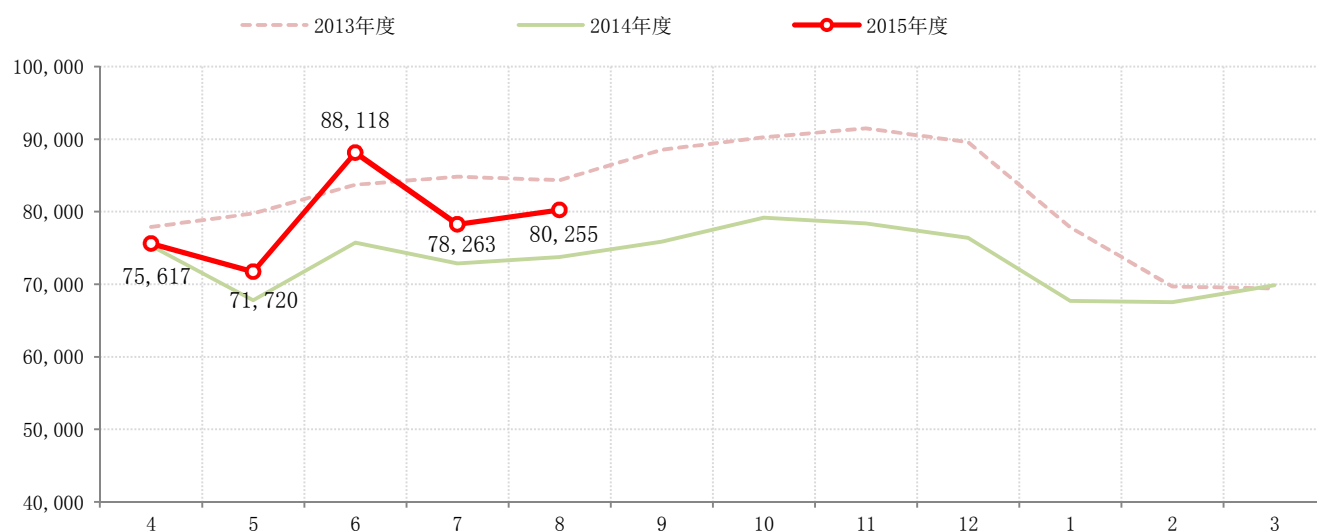
(單位：萬日元)

(單位：萬日元/㎡)



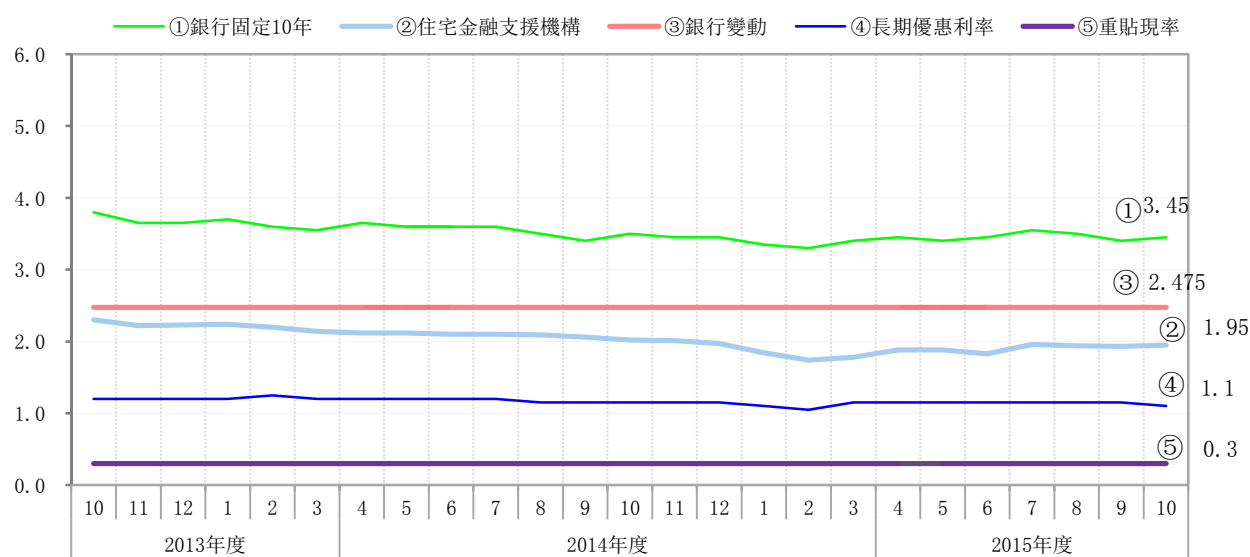
(4) 新房市場 ④新建住宅動工戶數走勢（全國）

（單位：戶）



(5) 住宅貸款 利率走勢

（單位：%）



2015年10月1日當日

※銀行利率以三井住友銀行為準

※每月1日當日的利率

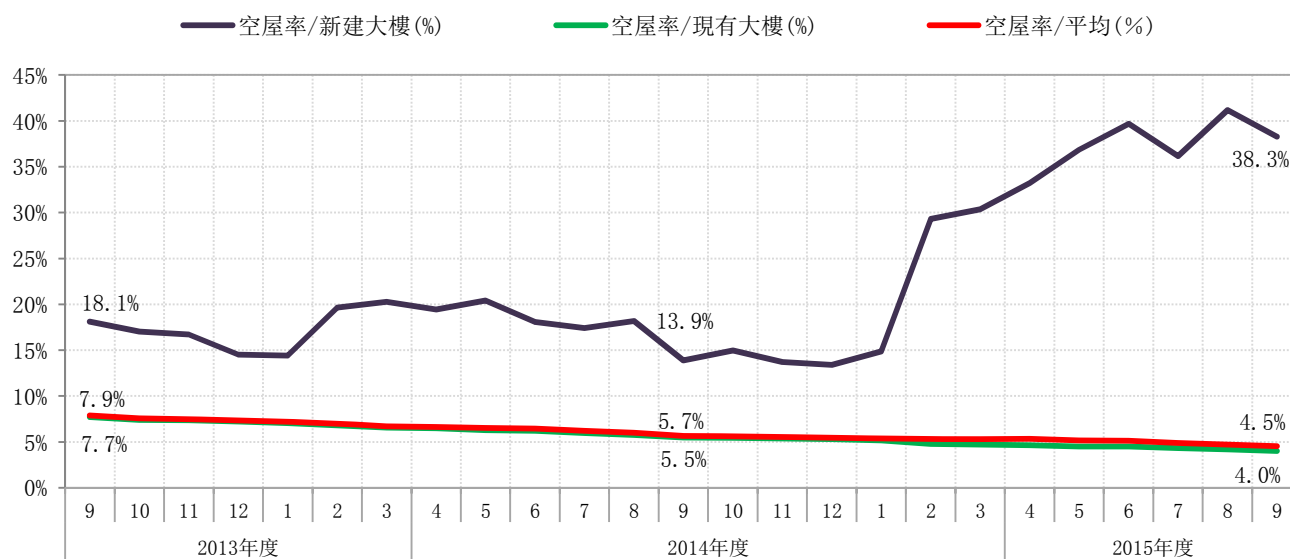
2 辦公大樓・建築相關市場

■辦公大樓、建築相關市場

摘要			年月	實績	去年・上月的比率	
租賃	都心5區空屋率	新建大樓（％）	9月	38.3%	上月的比率	△ 2.91pt ↓
		現有大樓（％）	9月	4.0%	上月的比率	△ 0.15pt ↓
		全體平均（％）	9月	4.5%	上月的比率	△ 0.19pt ↓
	平均租金	新建大樓（日元/坪）	9月	27,833	去年同月的比率	3.09% ↑
		現有大樓（日元/坪）	9月	17,407	去年同月的比率	4.86% ↑
		全體平均（日元/坪）	9月	17,594	去年同月的比率	4.70% ↑
建築	建設工程訂單金額（百萬日元）		8月	917,802	去年同月的比率	△ 15.62% ↓
	建設資材價格指數（2010年度平均＝100）		9月	104.4	上月的比率	△ 0.67% →
	建設工程費平減指數（2005年度平均＝100）		7月	112.0	上月的比率	2.38% ↑
投資	東證REIT指數		9月	1,678	上月的比率	2.65% ↑

※ ↓ △ 1 % 以下 → △ 1 % 以上～未滿1% ↑ 1% 以上
 ↓ △ 0.01pt 以下 → △ 0.01pt 以上～未滿0.01pt ↑ 0.01pt 以上

(1) 租賃 ①都心5區辦公室空屋率

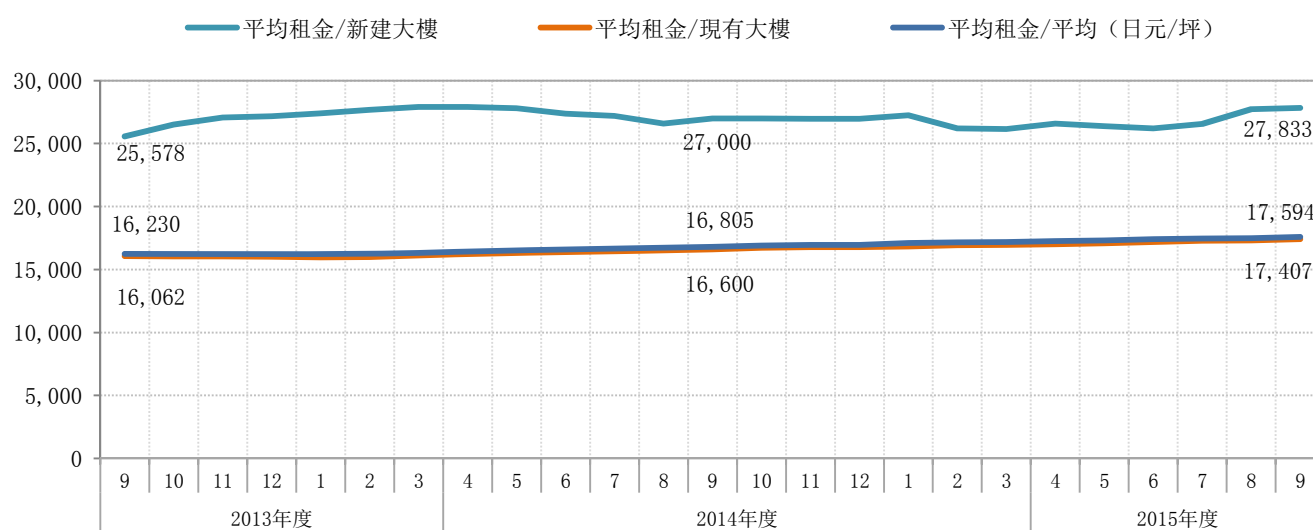


※調査対象 地區：東京商業地區（千代田區、中央區、港區、新宿區、澀谷區）內基準層面積100坪以上的主要租賃辦公大樓

※新建大樓：完工後未滿一年的大樓

(1) 租賃 ②都心5區辦公室租金

（單位：日元/坪・月）

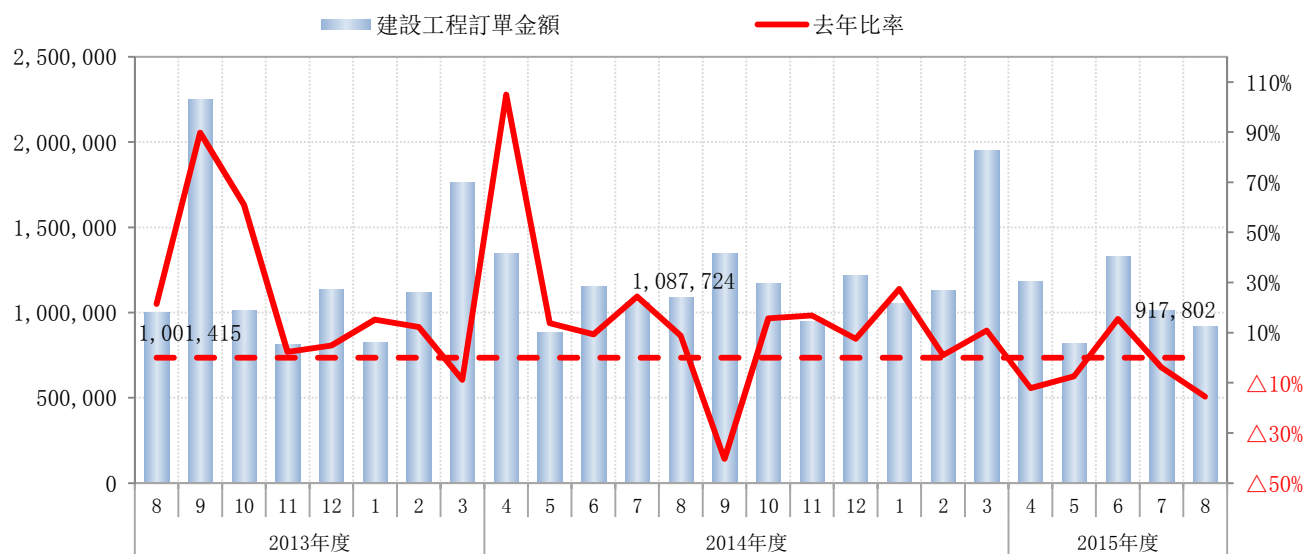


※調査対象、新建、現有的區別和空屋率相同

(2) 建築 ①建設工程訂單金額

(單位：百萬日元)

(單位：%)

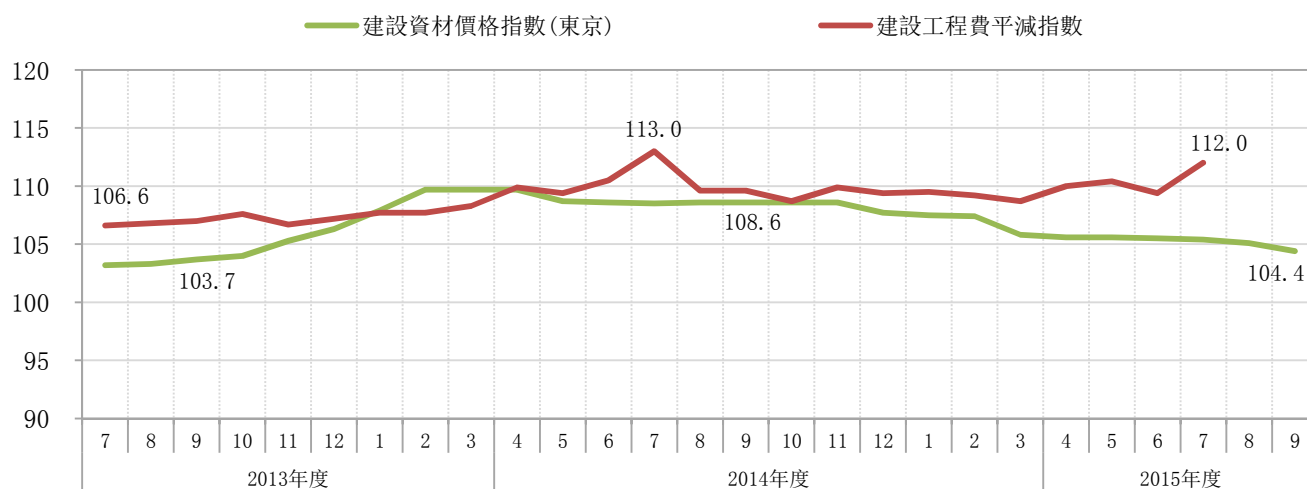


※建設工程訂單金額：50家大型建設公司的訂單金額之合計。包括民間的建設工程和國家或地方自治體的公共工程兩者。

(2) 建築 ②建設資材價格指數、建設工程費平減指數

(建設資材價格指數：2010年度平均=100)

(建設工程費平減指數：2005年度平均=100)

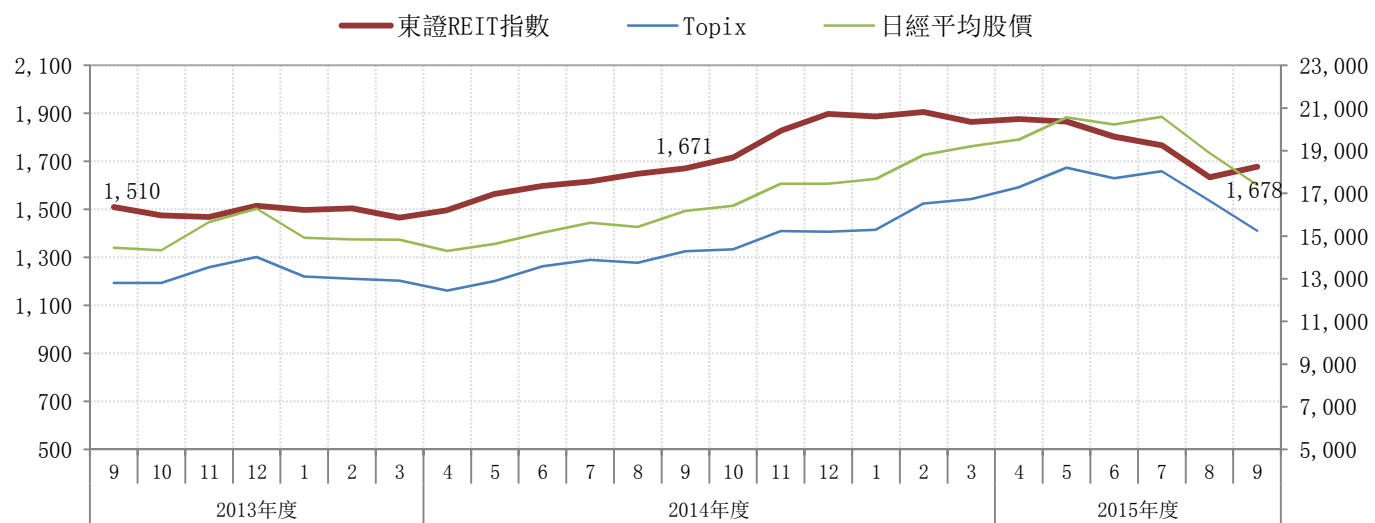


※建設工程費平減指數：由國土交通省編製，用來將名目工程金額換算為實質工程金額的指數，也作為建築費指數使用。

(3) 投資 ①東證REIT指數 (參考值 Topix、日經平均股價走勢)

(東證REIT指數 2003年3月底=1,000 Topix 1968年1月4日=100)

(日經平均股價單位: 日元)



出處一覽

REINS登錄件數、銷售在庫、成交件數、平均成交價格	：（公財）東日本不動產流通機構「Market Watch」
透過買賣的所有權移轉登記個數	：法務省「登記統計」
公告地價、基準地價	：國土交通省 土地綜合資訊圖書館
不動產價格指數（住宅）	：國土交通省 土地綜合資訊圖書館
不動研住宅價格指數	：（一財）日本不動產研究所
住宅貸款利率	：各金融機構 民間銀行利率以三井住友銀行為準
公寓銷售戶數、價格、成交率、庫存	： ㊦ 不動產經濟研究所 公寓市場動向
新建住宅動工戶數	：國土交通省 土地綜合資訊圖書館
辦公室空屋率・租金	：三鬼商事 ^(株) 「最新辦公大樓市況」
建設工程訂單金額	：國土交通省 土地綜合資訊圖書館
建設資材價格指數	：（財）經濟調查會
建設工程費平減指數	：國土交通省 土地綜合資訊圖書館
東證REIT指數	： ㊦ 東京證券交易所