

Trend Monthly

2017年

4月號

三井不動産Realty



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、㎡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	• • • • •	P10
② 首都圈公寓契約率・庫存數	• • • • •	P10
③ 首都圈公寓平均價格	• • • • •	P11
④ 新建住宅動工戶數	• • • • •	P11
(5) 住宅貸款利率	• • • • •	P12
2 辦公大樓・建築相關市場	• • • • •	P13
(1) 租賃		
① 都心5區辦公室租賃空屋率	• • • • •	P14
② 都心5區辦公室租金	• • • • •	P14
(2) 建築		
① 建設工程訂單金額	• • • • •	P15
② 建設資材成本	• • • • •	P15
(3) 投資		
① 東證REIT指數	• • • • •	P16
出處一覽	• • • • •	P17

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	登録件數（件）	3月	25,955	去年同月の比率	0.4% ➡
		銷售庫存數（件）	3月	74,094	去年同月の比率	0.0% ➡
成交件數	REINS成交件數	公寓（件）	3月	3,719	去年同月の比率	3.59% ↑
		土地・獨棟住宅（件）	3月	1,900	去年同月の比率	4.74% ↑
		合計（件）	3月	5,619	去年同月の比率	3.98% ↑
	透過買賣的所有權移轉登記個數（全國）		2月	46,817	去年同月の比率	0.75% ➡
價格動向	REINS平均成交價格	公寓（萬日元）	3月	3,145	上月的比率	△ 0.22% ➡
		獨棟住宅（萬日元）	3月	3,063	上月的比率	△ 0.65% ➡
		土地（萬日元）	3月	2,859	上月的比率	4.73% ↑
	REINS成交 m²單價	公寓（萬日元/m²）	3月	49.3	上月的比率	△ 0.02% ➡
		土地（萬日元/m²）	3月	19.7	上月的比率	4.46% ↑
	不動研住宅價格指數(2000年1月=100)(首都圏)		1月	88.1	上月的比率	0.59% ➡
	不動產價格指數（住宅）(2010年平均=100)(全國)		12月	128.0	上月的比率	△ 1.27% ↓
	公告地價	住宅用地	2017年1月	-	去年比率	0.70% ➡
		商業用地	2017年1月	-	去年比率	3.10% ↑
新房市場	新建住宅動工戶數	全國（戶）	2月	70,912	去年同月の比率	△ 2.63% ↓
	首都圏公寓	供給戶數（戶）	3月	3,408	去年同月の比率	26.55% ↑
		契約率	3月	66.2%	去年同月の比率	△ 1.40pt ↓
		庫存數（戶）	3月	6,749	上月的比率	2.35% ↑
		完成庫存數（戶）	3月	3,320	上月的比率	13.43% ↑
		平均價格（萬日元）	3月	5,588	上月的比率	△ 3.54% ↓
		平均m²單價（萬日元/m²）	3月	79.0	上月的比率	△ 7.28% ↓
住宅貸款利率	銀行變動（三井住友銀行）（%）		4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）（%）		4月1日當日	3.250%	上月的比率	0.25pt ↑
	住宅金融支援機構 融資基準利率（%）		4月1日當日	1.290%	上月的比率	△ 0.06pt ↓
	長期優惠利率（%）		4月1日當日	0.95%	上月的比率	0.00pt ➡
	重貼現率（%）		2008/12/19當日	0.30%	上月的比率	0.00pt ➡

※

↓ △ 1 % 以下

↓ △ 0. 01pt 以下

➡ △ 1 % 以上～未滿1%

➡ △ 0. 01pt 以上～未滿0. 01pt

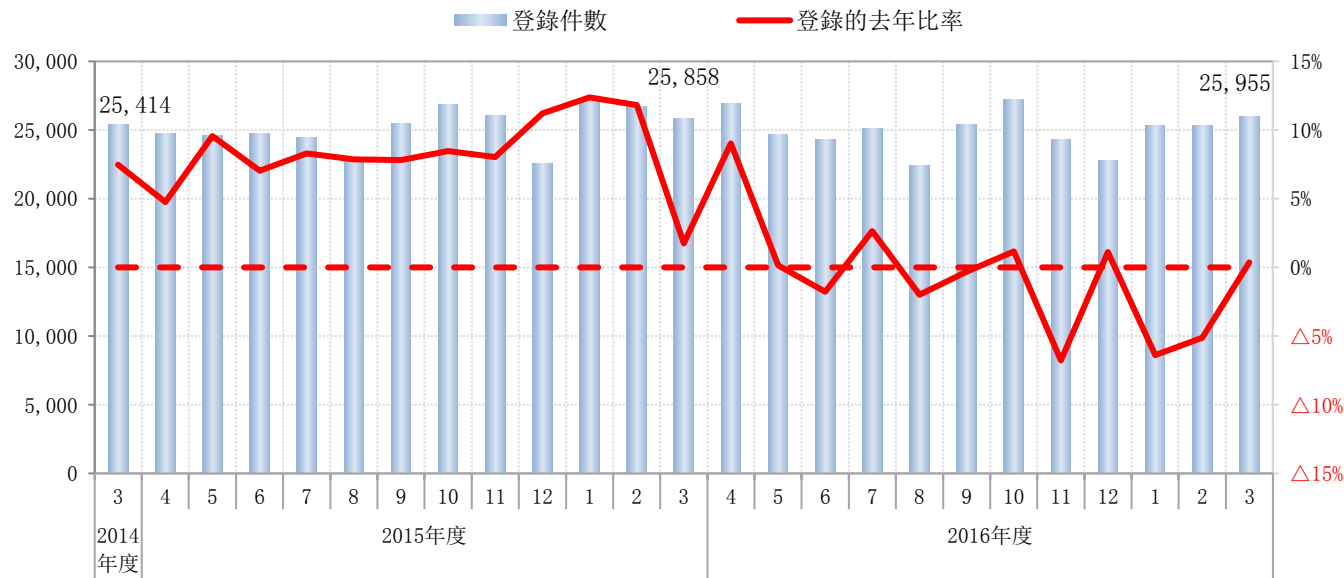
↑ 1% 以上

↑ 0. 01pt 以上

(1) 資訊量 ①REINS登錄件數走勢

(單位：件)

(單位：%)

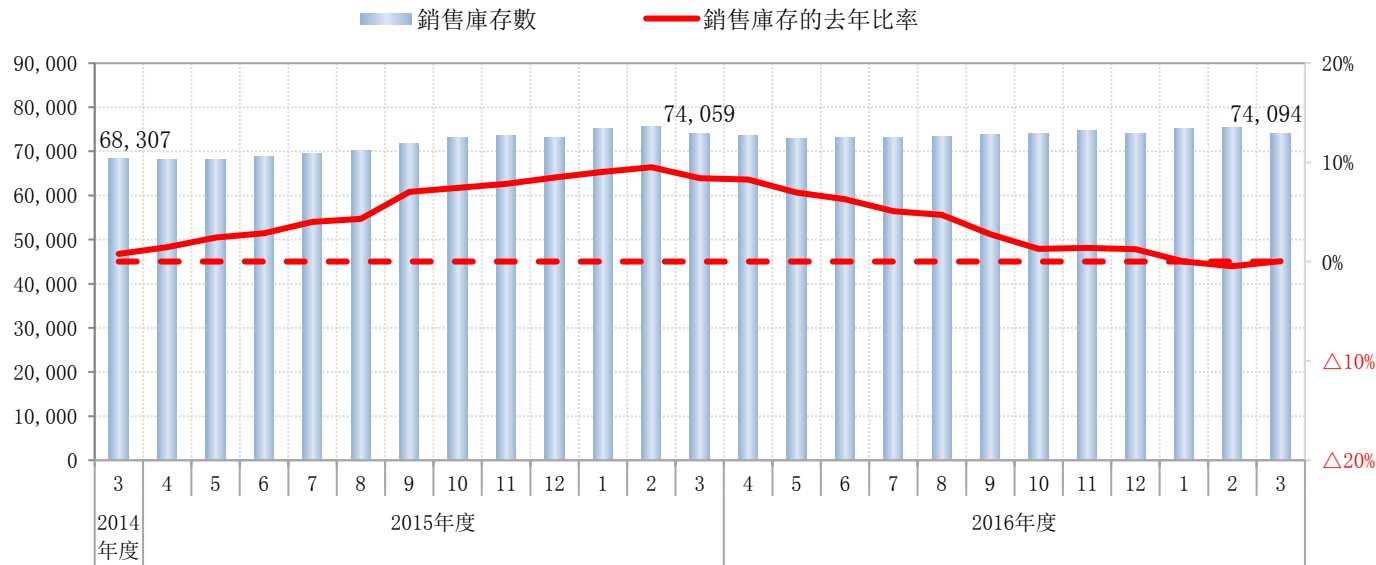


※不含新房
※土地：對象面積為100-200㎡

(1) 資訊量 ②REINS銷售庫存走勢

(單位：件)

(單位：%)

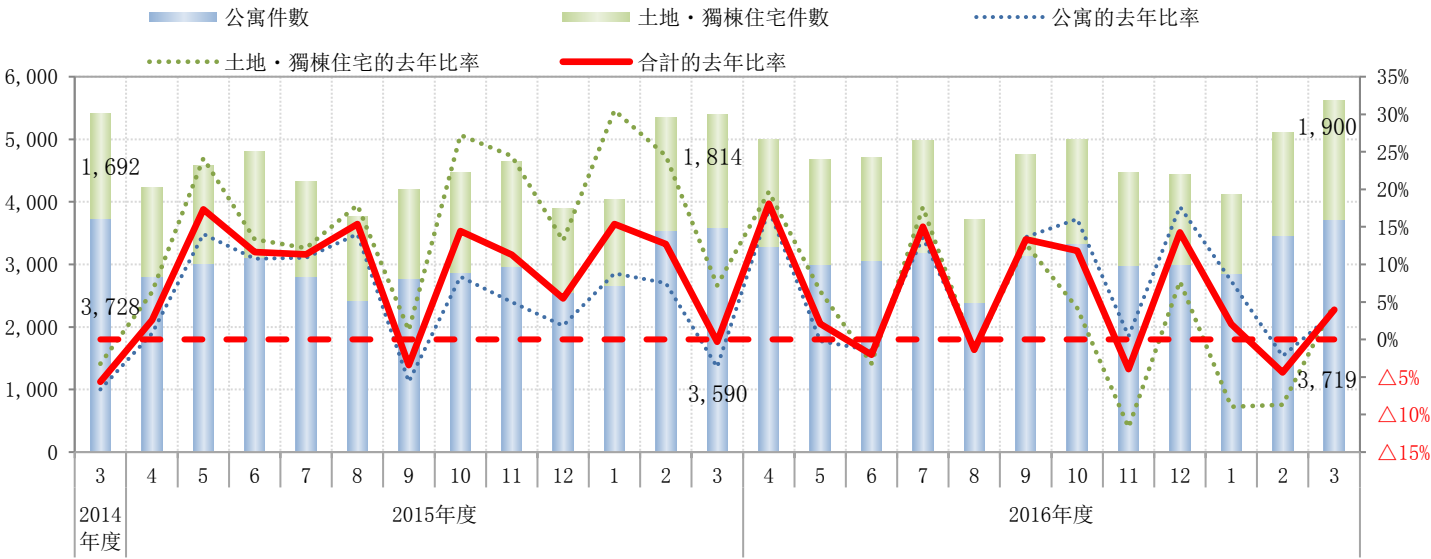


※不含新房
※土地：對象面積為100-200㎡

(2) 成交件數 ①REINS成交件數走勢

(單位：件)

(單位：%)

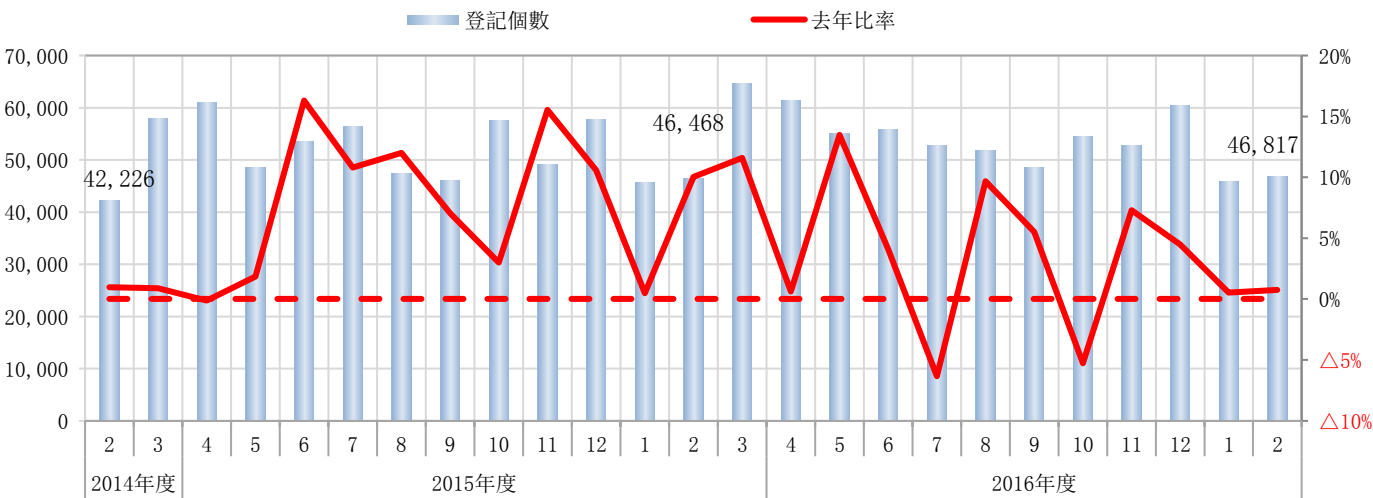


※不含新房
※土地：對象面積為100-200m²

(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)

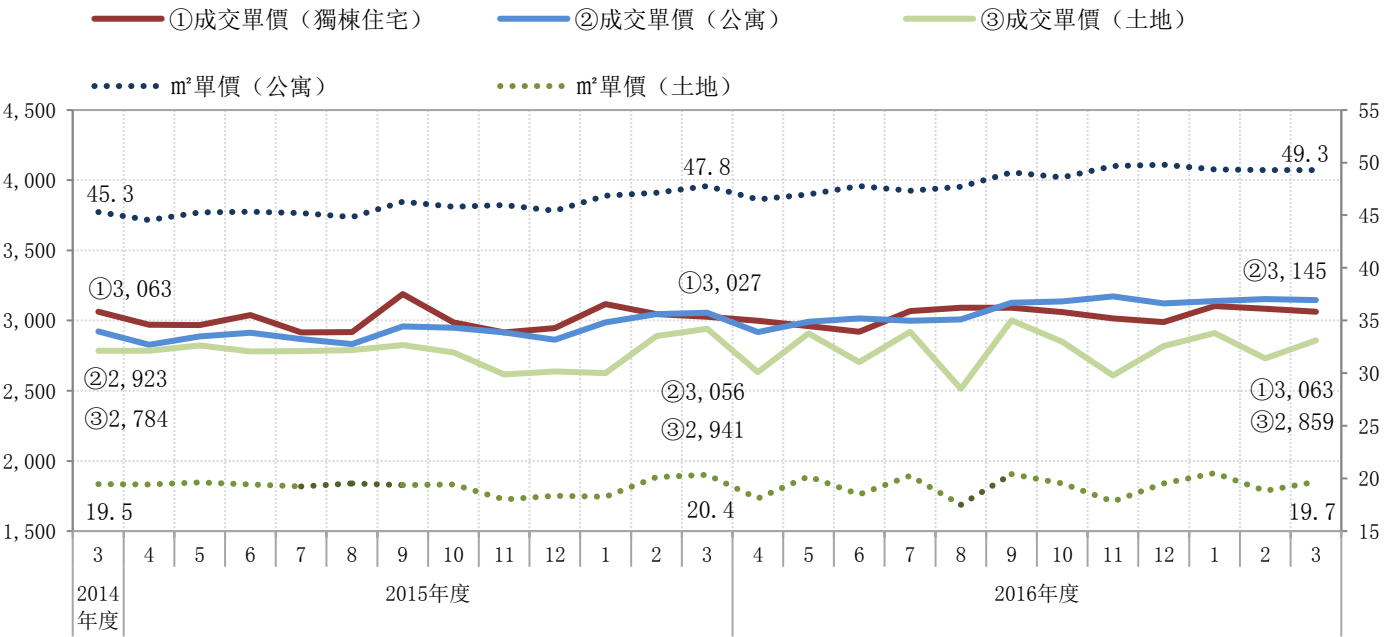
(單位：%)



(3) 價格動向 ①REINS成交單價 平均m²單價

(單位：萬日元)

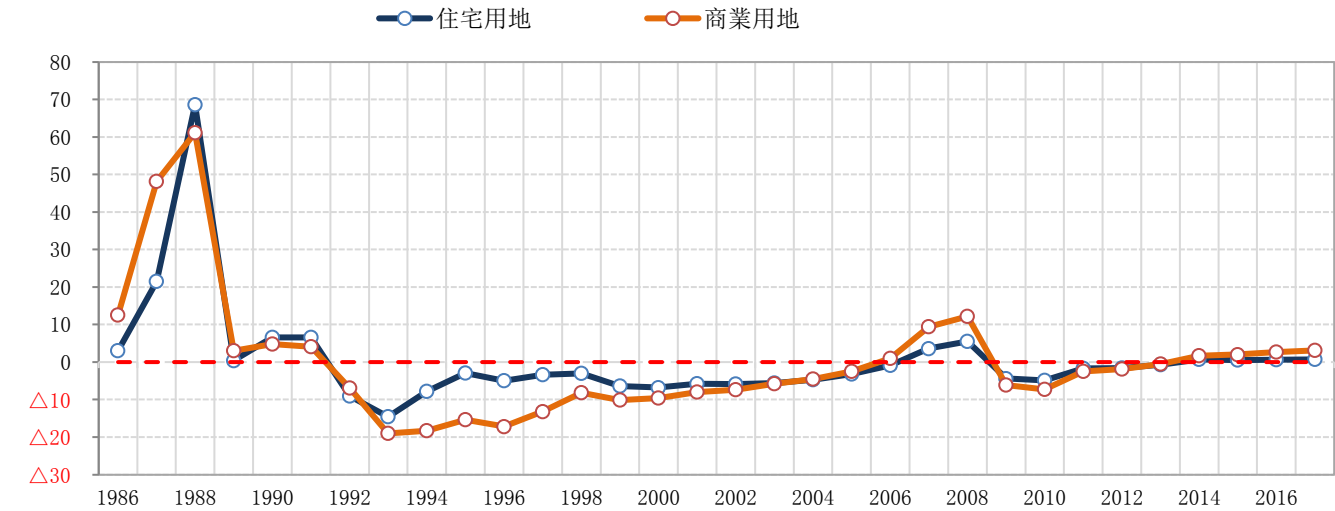
(單位：萬日元/m²)



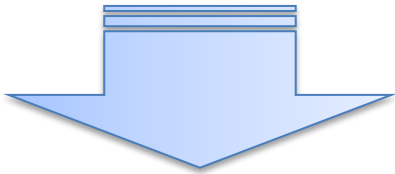
※不含新房
※土地：對象面積為100-200m²

(3) 價格動向 ②公告地價 （東京圈）

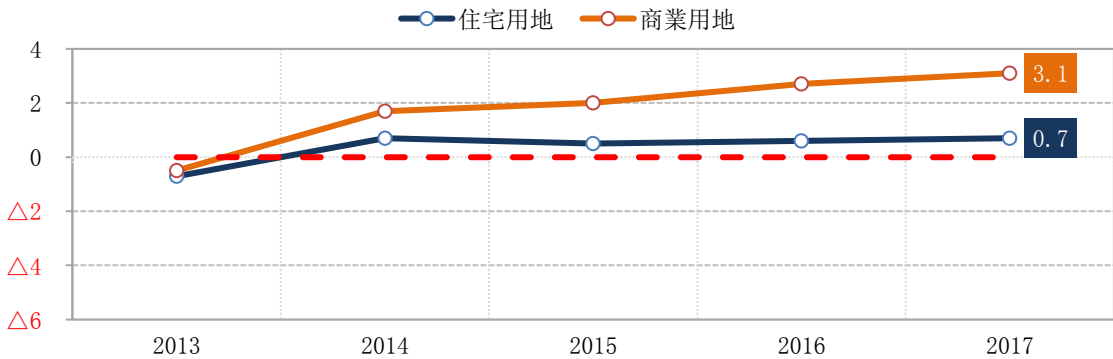
(單位：%)



※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。

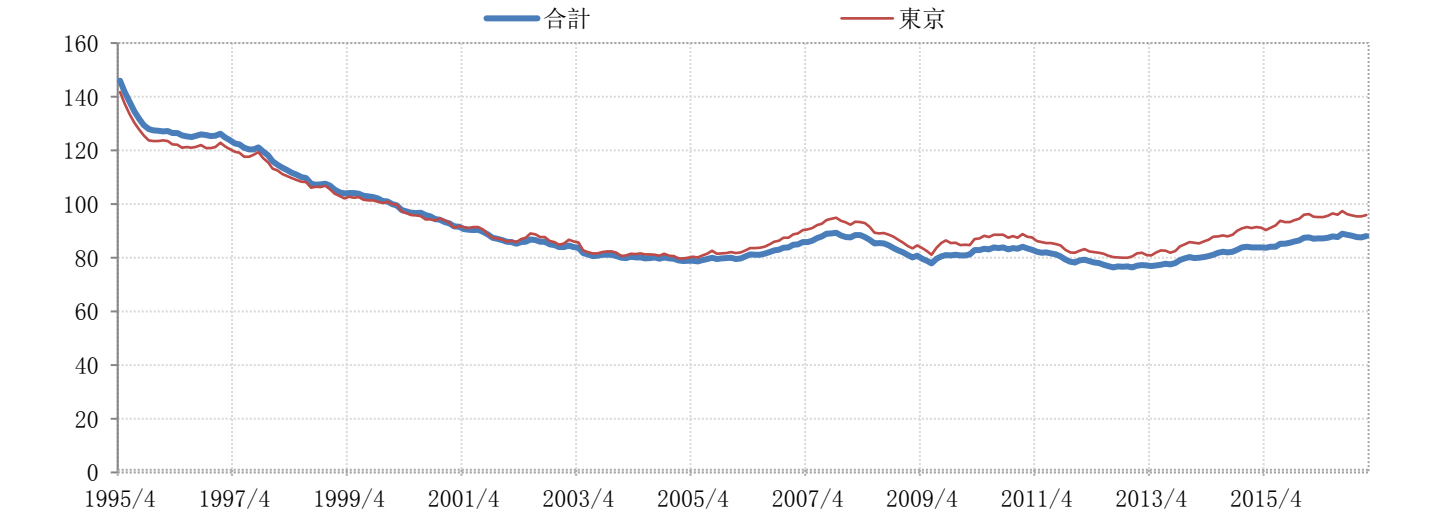


最近5年的走勢

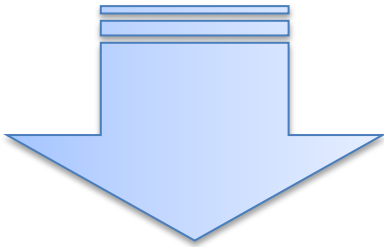


(3) 價格動向 ③不動研住宅價格指數

(2000年1月=100)

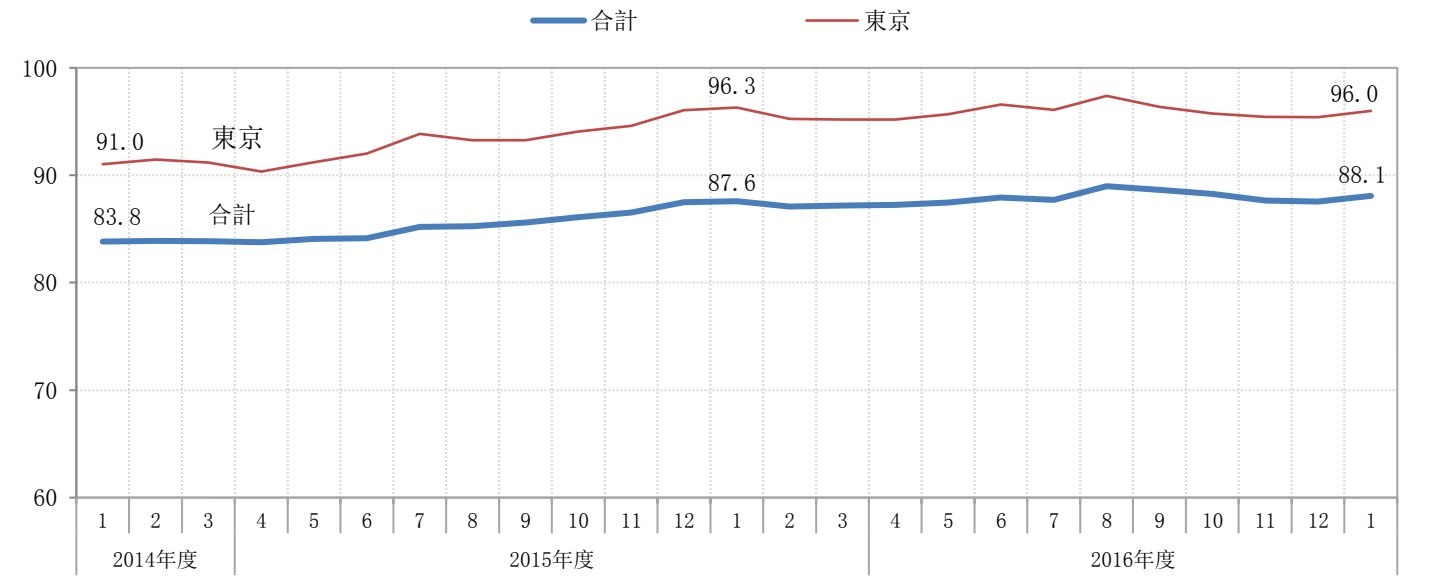


※合計：首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）の平均



■最近2年の走勢

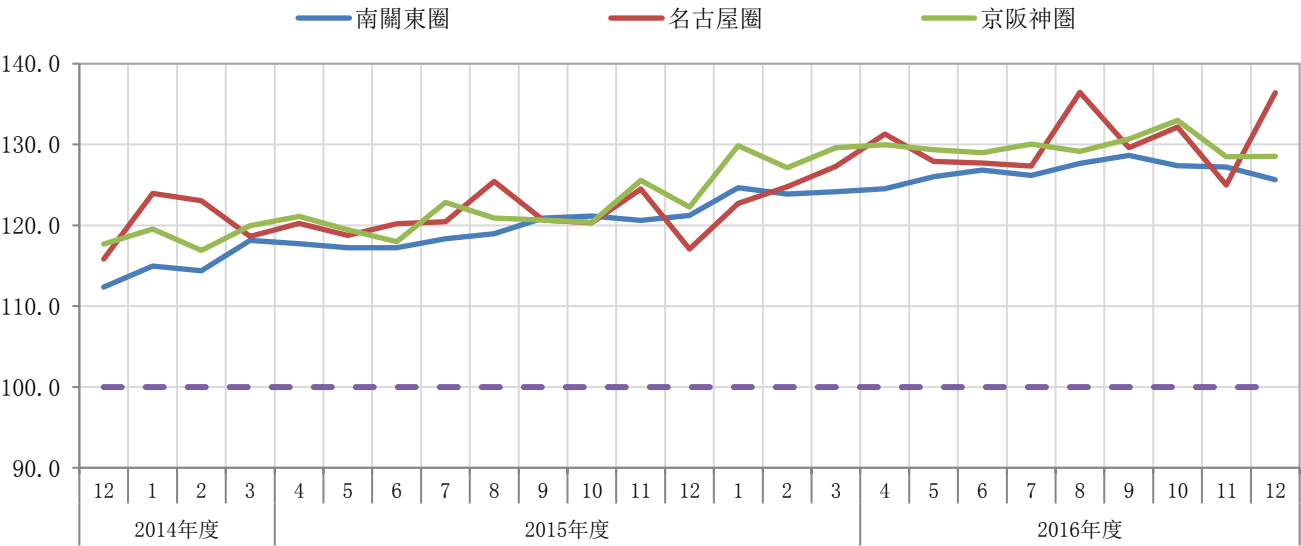
(2000年1月=100)



※合計：首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）の平均

(3) 價格動向 ④不動產價格指數（公寓）（南關東圈・名古屋圈・京阪神圈）

(2010年平均=100)

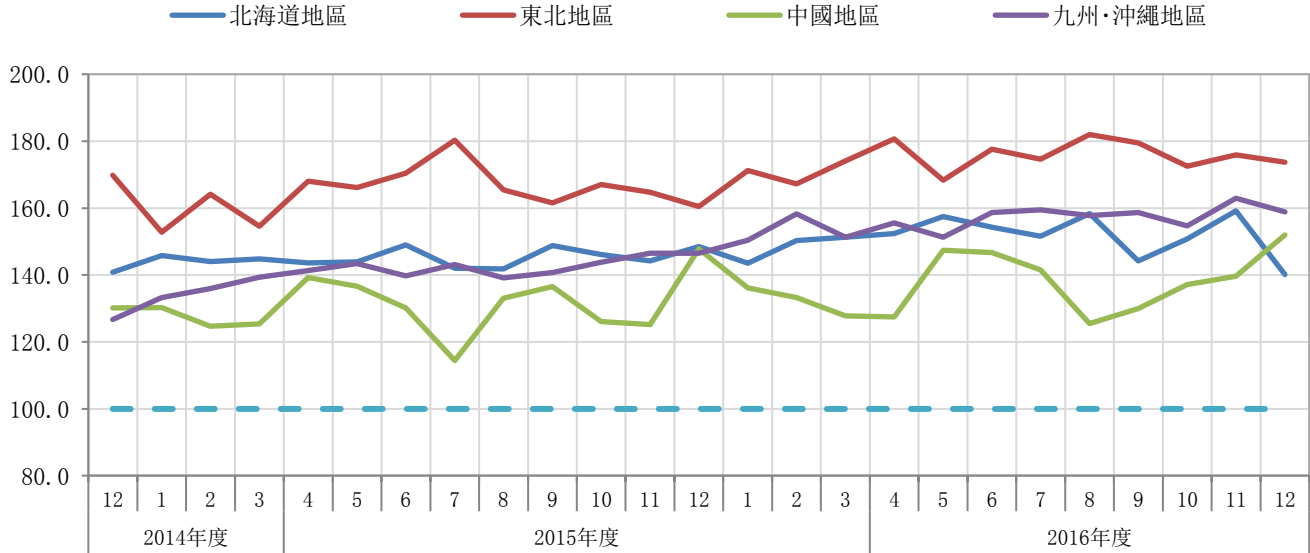


※根據全年約30萬件的住宅・公寓等的交易價格資訊，區分為全國・區域・都市圈，將每個月的不動產價格予以指數化。

※南關東圈：東京・神奈川・千葉・埼玉
※名古屋圈：愛知・岐阜・三重
※京阪神圈：大阪・兵庫・京都

(3) 價格動向 ④不動產價格指數（公寓）（北海道・東北・中國・九州）

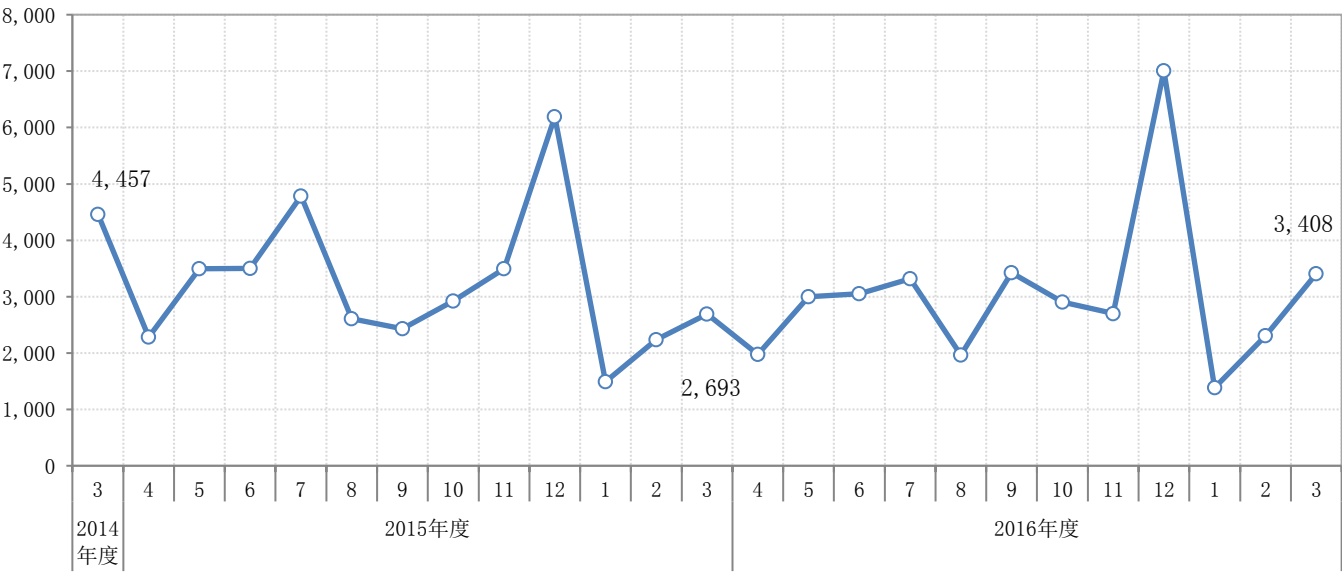
(2010年平均=100)



※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

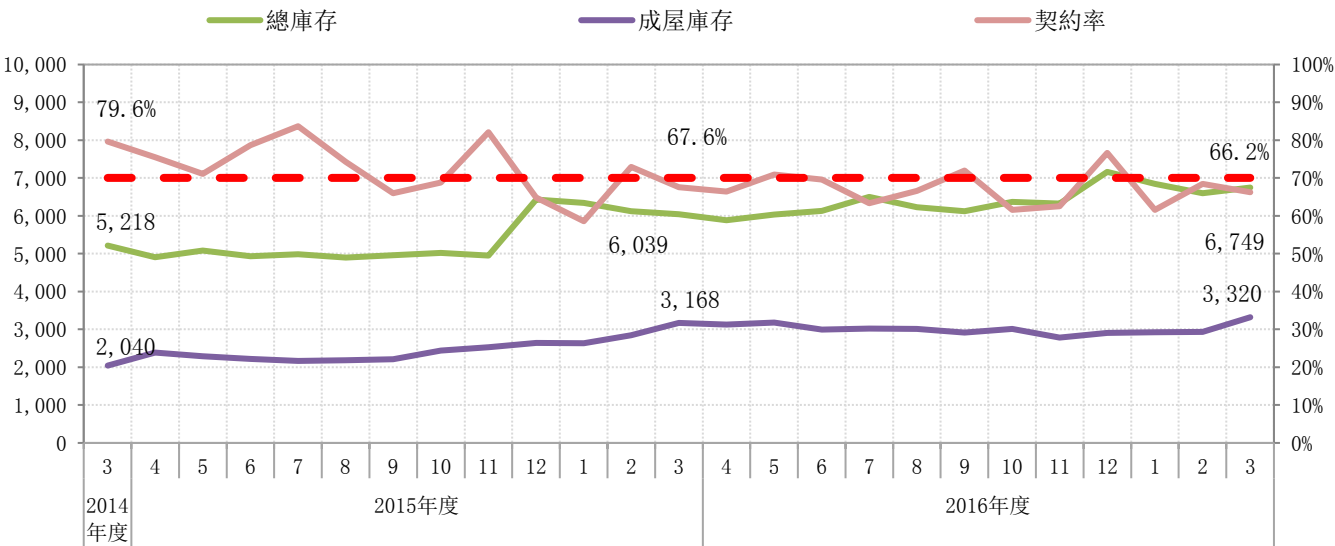
(單位：戶)



(4) 新房市場 ②首都圈公寓契約率・銷售庫存

(單位：戶)

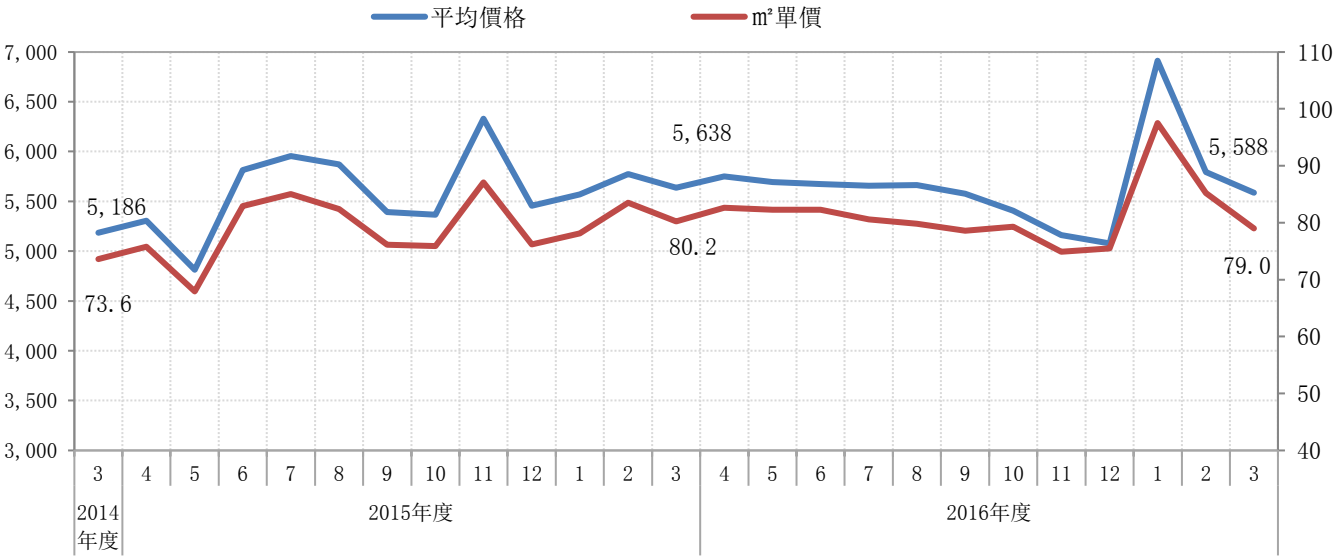
(單位：%)



(4) 新房市場 ③首都圈公寓平均價格

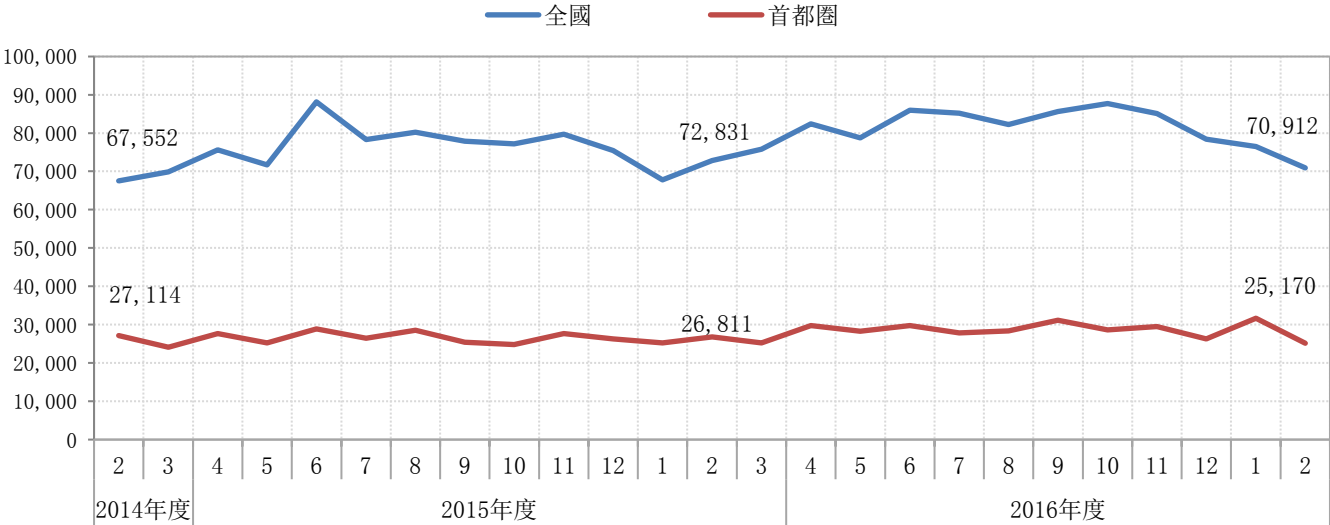
(單位：萬日元)

(單位：萬日元/㎡)



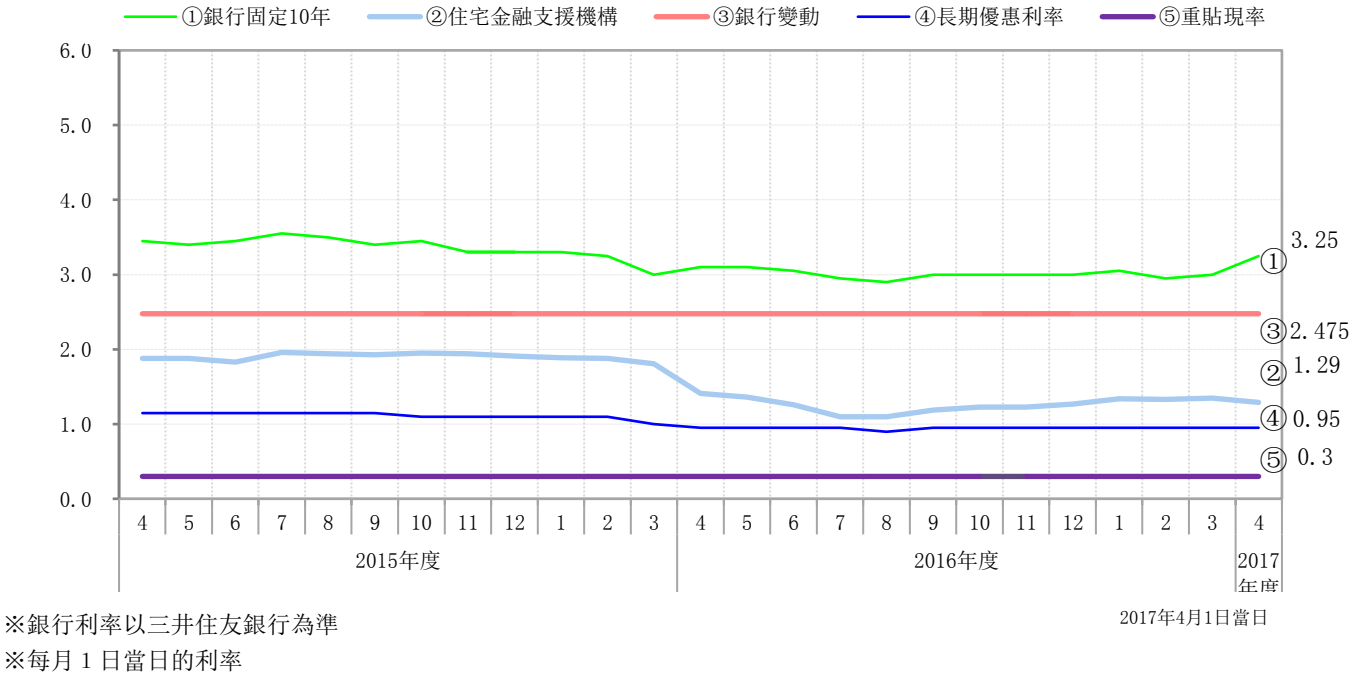
(4) 新房市場 ④住宅新屋開工戸數推移（全國・首都圏）

(單位：戸)



(5) 住宅貸款 利率走勢

(單位：%)



2 辦公大樓・建築相關市場

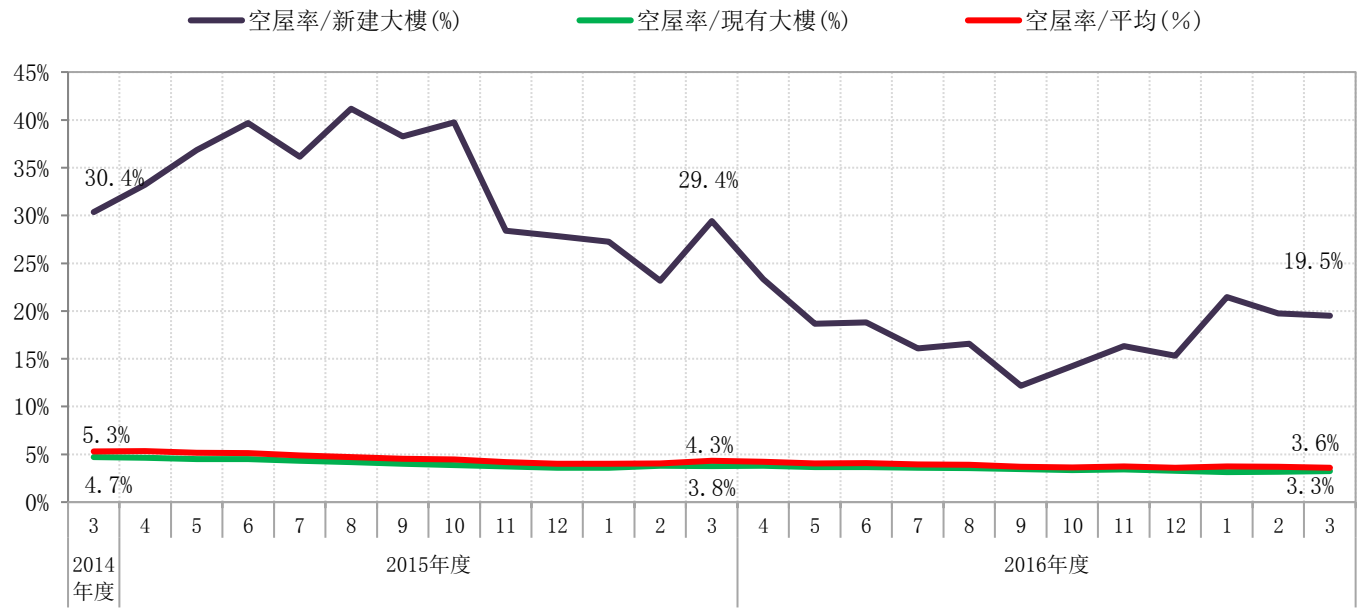
■辦公大樓、建築相關市場

摘要			年月	實績	去年同月・上月的比率	
租賃	都心5區空屋率	新建大樓（％）	3月	19.5%	上月的比率	△ 0.23pt ↓
		現有大樓（％）	3月	3.3%	上月的比率	0.06pt ↑
		全體平均（％）	3月	3.6%	上月的比率	△ 0.10pt ↓
	平均租金	新建大樓（日元/坪）	3月	28,357	去年同月的比率	△ 2.69% ↓
		現有大樓（日元/坪）	3月	18,502	去年同月的比率	4.35% ↑
		全體平均（日元/坪）	3月	18,730	去年同月的比率	4.21% ↑
建築	建設工程訂單金額（百萬日元）		2月	1,046,773	去年同月的比率	5.67% ↑
	建設資材價格指數（2010年度平均＝100）		3月	102.2	上月的比率	0.59% →
	建設工程費平減指數（2005年度平均＝100）		1月	108.2	上月的比率	△ 1.90% ↓
投資	東證REIT指數		3月	1,776	上月的比率	△ 2.26% ↓

※ ↓ △ 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

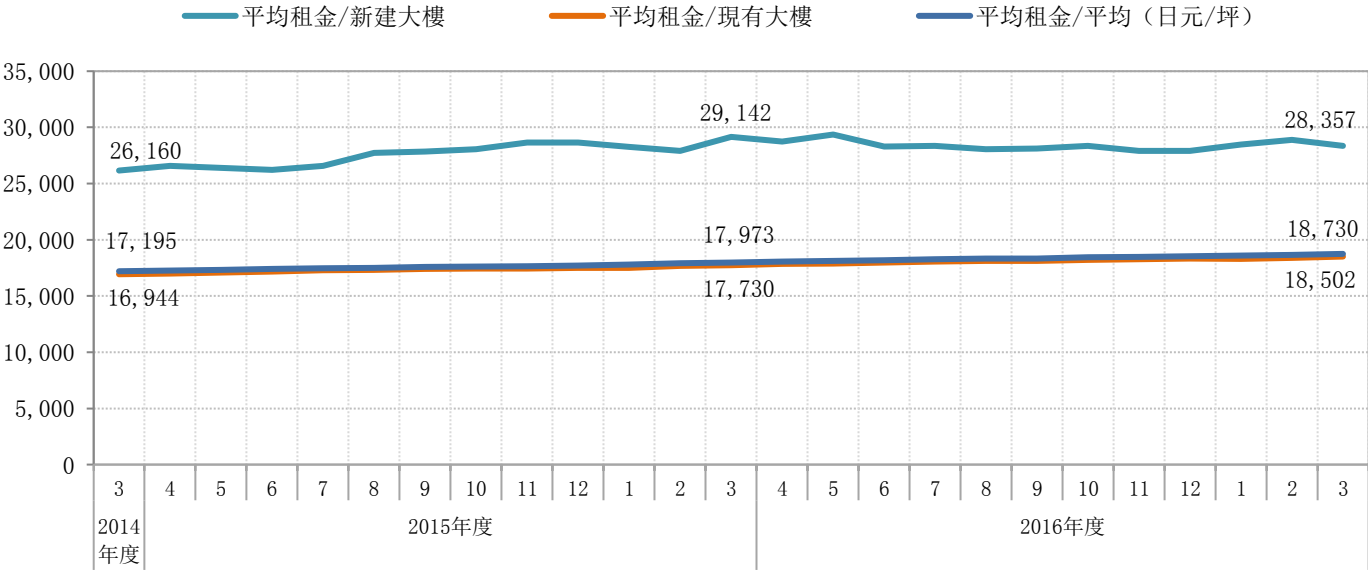
(單位：%)



※調査対象 地区：東京商業地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）内基準層面積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

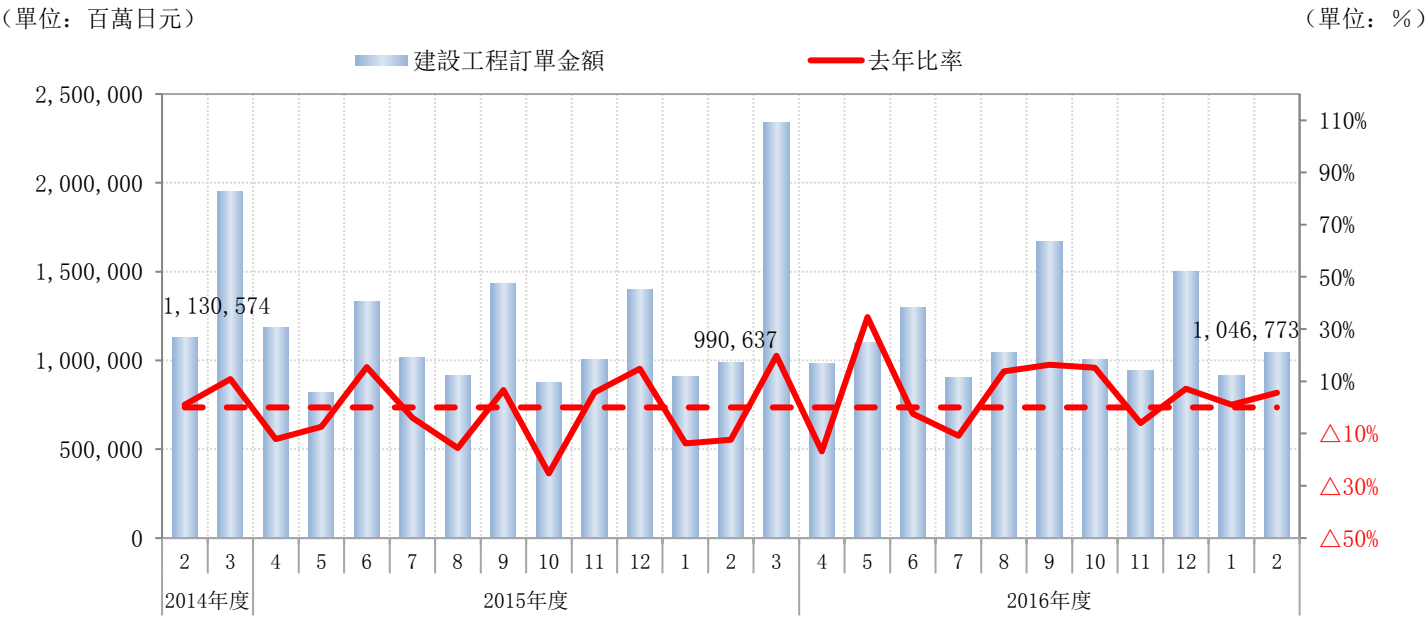
(1) 租賃 ②都心5區辦公室租金

(單位：日元/坪・月)



※調査対象、新建、現有的區別和空屋率相同

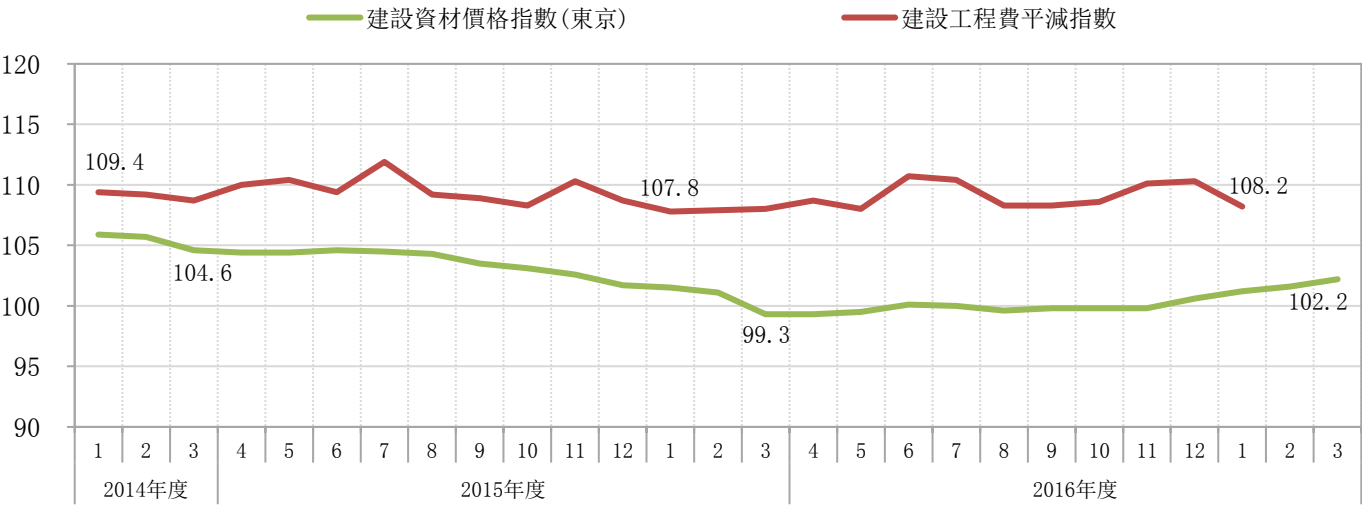
(2) 建築 ①建設工程訂單金額



※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

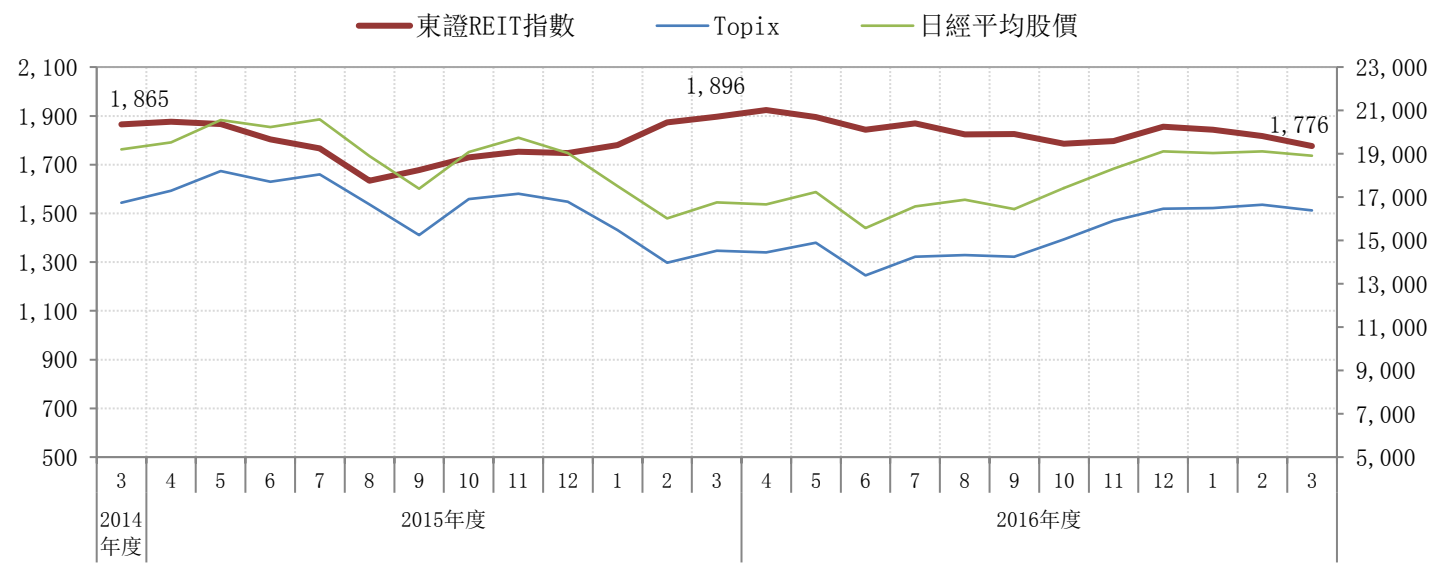
(建設資材價格指數：2010年度平均＝100)
(建設工程費平減指數：2005年度平均＝100)



※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）東日本不動産流通機構「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
不動産價格指數（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）日本不動産研究所
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	：(株)不動産經濟研究所 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	：(株)東京證券交易所