

Trend Monthly

2017年

7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、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	• • • • •	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

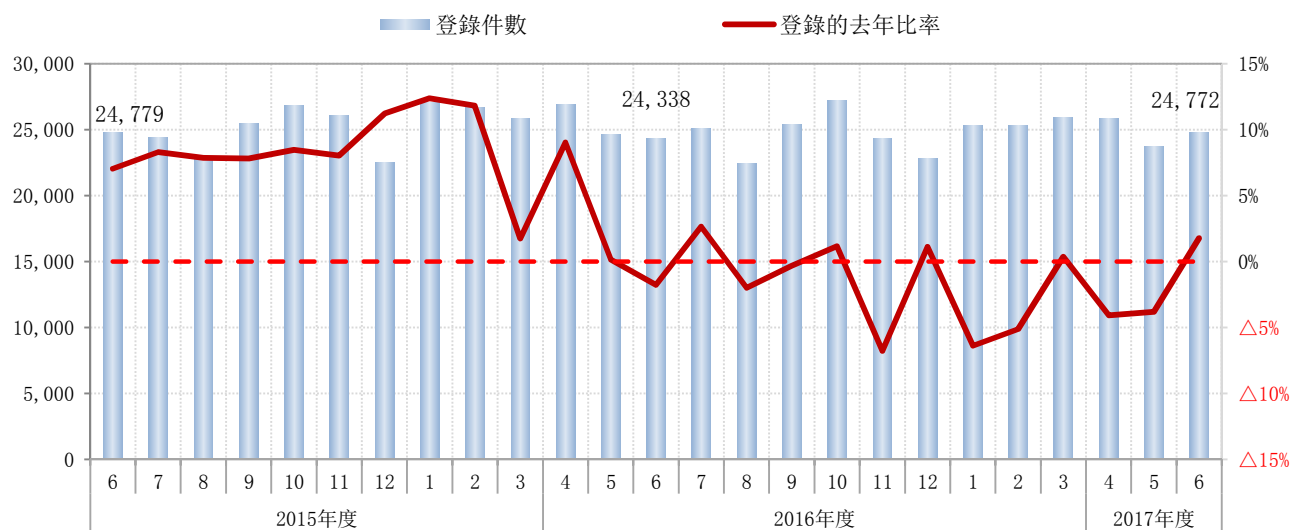
摘要			年月	實績	去年同月・上月的比率	
資訊量	REINS資訊量	登錄件數（件）	6月	24,772	去年同月的比率	1.8% ↑
		銷售庫存數（件）	6月	72,785	去年同月的比率	△0.6% →
成交件數	REINS成交件數	公寓（件）	6月	3,333	去年同月的比率	8.60% ↑
		土地・獨棟住宅（件）	6月	1,688	去年同月的比率	3.12% ↑
		合計（件）	6月	5,021	去年同月的比率	6.69% ↑
	透過買賣的所有權移轉登記個數（全國）		5月	56,423	去年同月的比率	2.41% ↑
價格動向	REINS平均成交價格	公寓（萬日元）	6月	3,162	上月的比率	△ 0.35% →
		獨棟住宅（萬日元）	6月	2,937	上月的比率	△ 3.39% ↓
		土地（萬日元）	6月	2,945	上月的比率	3.22% ↑
	REINS成交 m ² 單價	公寓（萬日元/m ² ）	6月	49.6	上月的比率	0.24% →
		土地（萬日元/m ² ）	6月	20.2	上月的比率	1.26% ↑
	不動研住宅價格指數(2000年1月=100)(首都圈)		4月	90.4	上月的比率	0.17% →
	不動產價格指數（住宅）(2010年平均=100)(全國)		2月	133.6	上月的比率	0.03% →
	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）	5月	78,481	去年同月的比率	△ 0.31% →
	首都圈公寓	供給戶數（戶）	6月	2,284	去年同月的比率	△ 25.11% ↓
		契約率	6月	67.2%	去年同月的比率	△ 2.40pt ↓
		庫存數（戶）	6月	6,210	上月的比率	△ 3.30% ↓
		完成庫存數（戶）	6月	2,732	上月的比率	△ 7.17% ↓
		平均價格（萬日元）	6月	5,642	上月的比率	△ 5.67% ↓
		平均m ² 單價（萬日元/m ² ）	6月	84.0	上月的比率	△ 2.44% ↓
住宅貸款利率	銀行變動（三井住友銀行）（%）		7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）（%）		7月1日當日	3.250%	上月的比率	0.00pt →
	住宅金融支援機構 融資基準利率（%）		7月1日當日	1.270%	上月的比率	0.01pt ↑
	長期優惠利率（%）		7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 → △ 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：%)



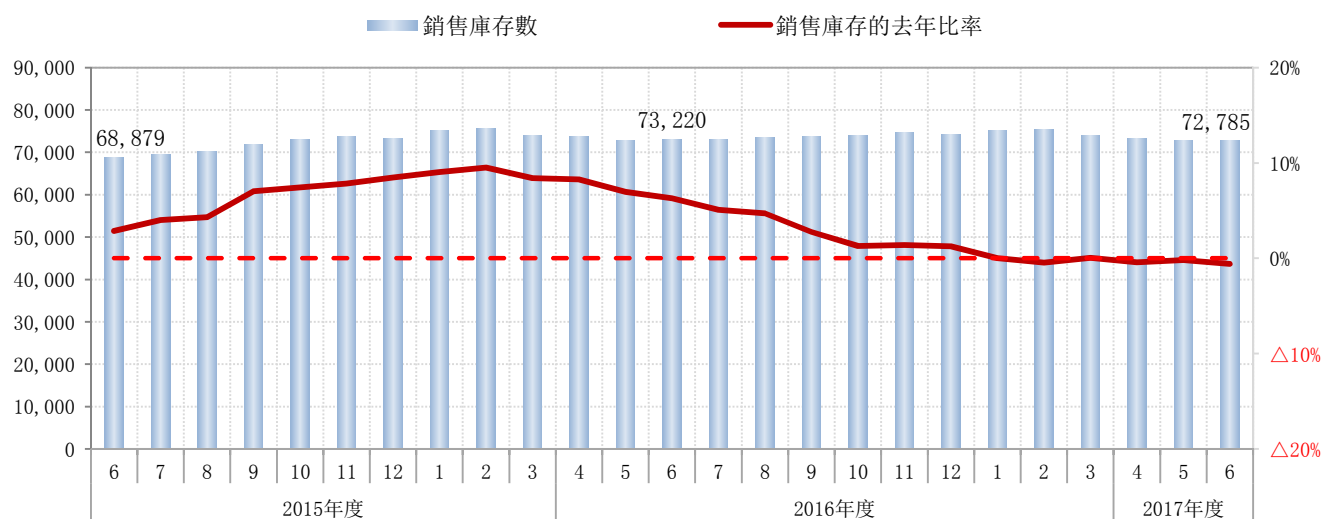
※不含新房

※土地：對象面積為100-200m²

(1) 資訊量 ②REINS銷售庫存走勢

(單位：件)

(單位：%)



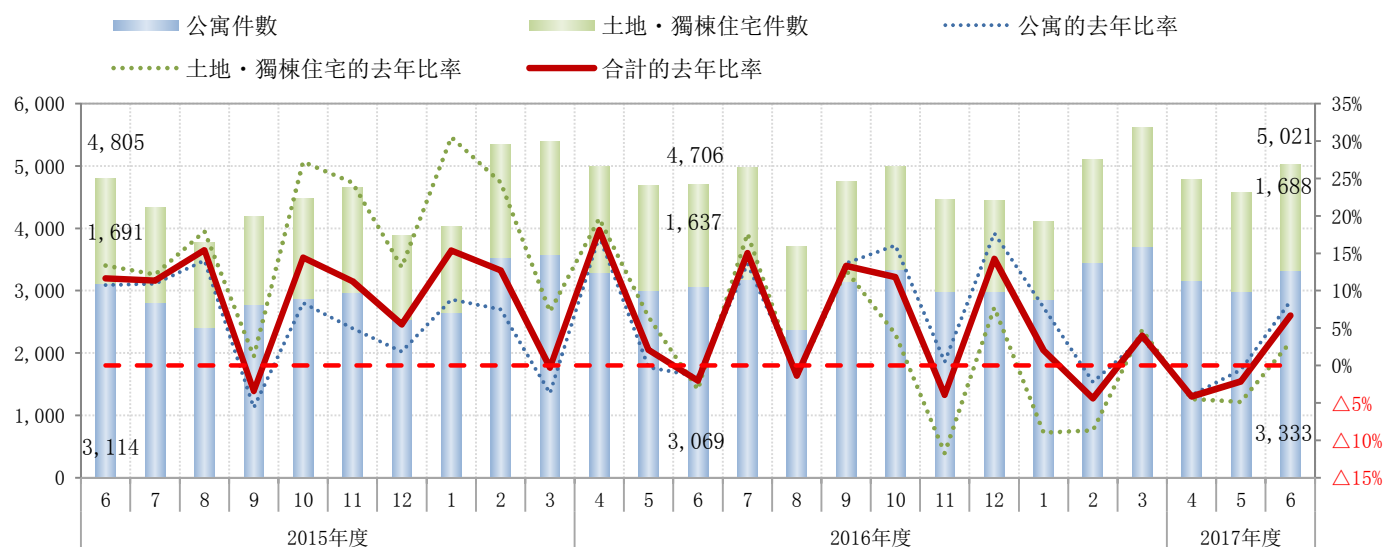
※不含新房

※土地：對象面積為100-200m²

(2) 成交件數 ①REINS成交件數走勢

(單位：件)

(單位：%)



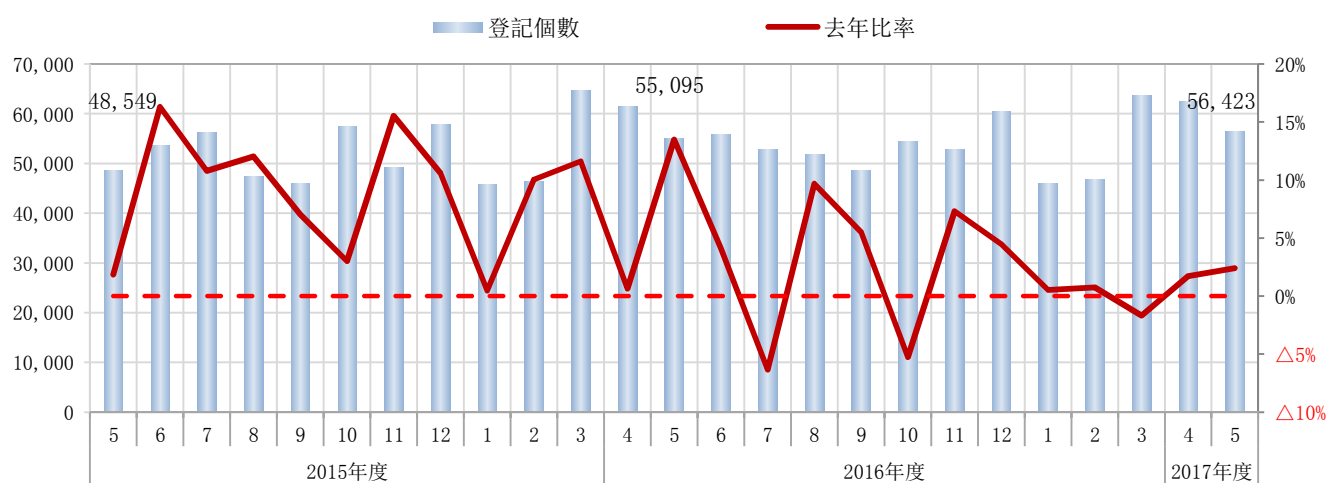
※不含新房

※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）

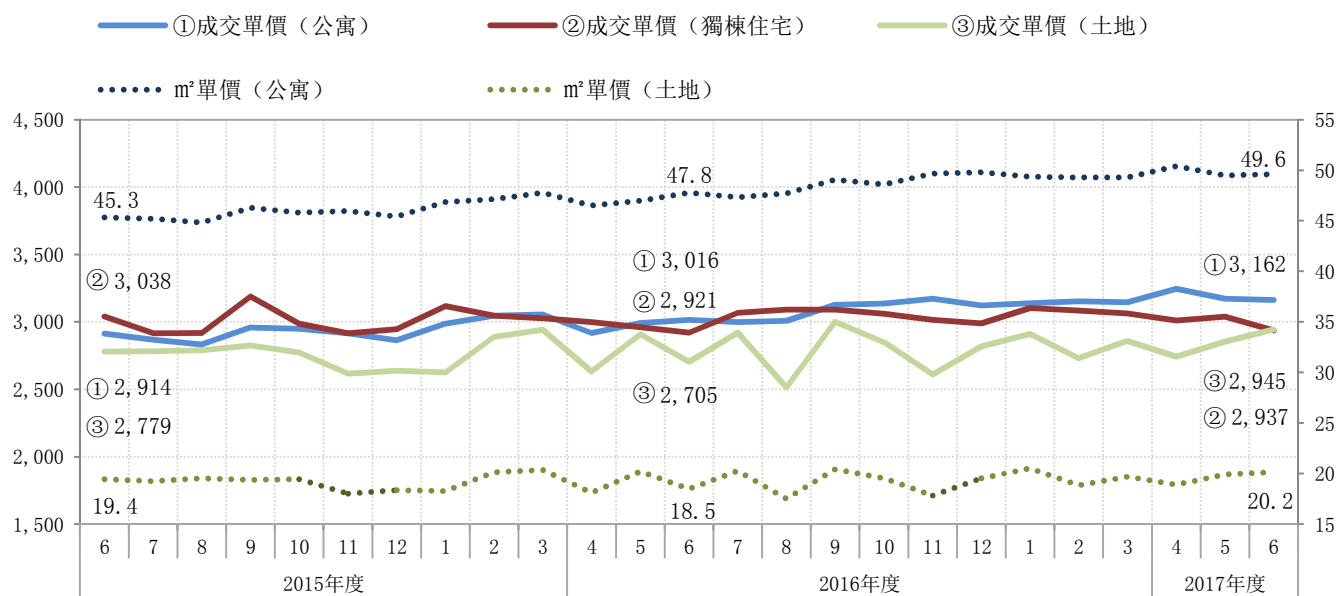
(單位：個)

(單位：%)



(3) 價格動向 ①REINS成交單價 平均m²單價

(單位：萬日元)

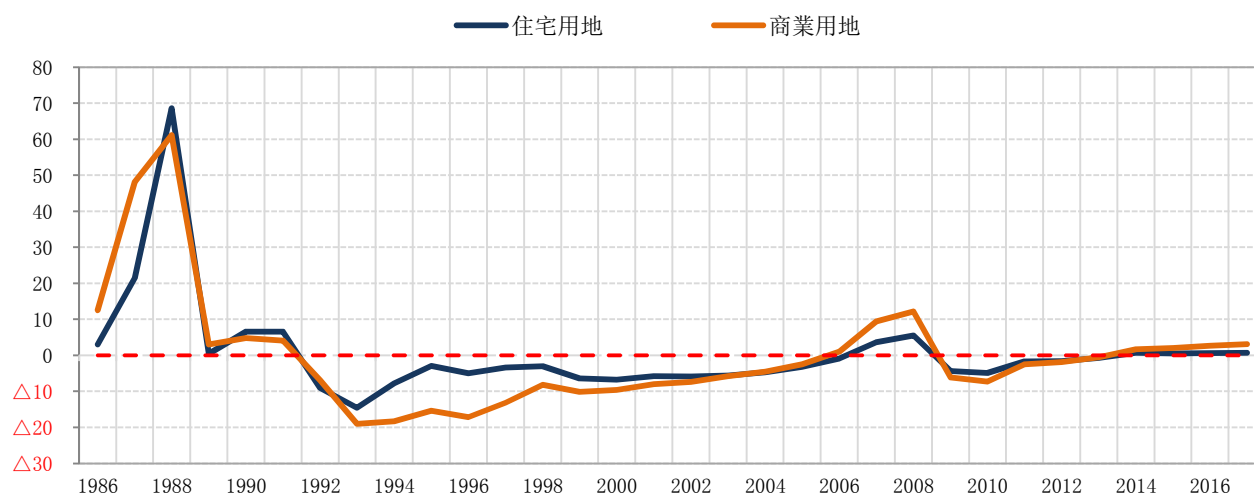
(單位：萬日元/m²)

※不含新房

※土地：對象面積為100-200m²

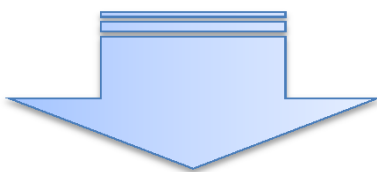
(3) 價格動向 ②公告地價 (東京圈)

(單位：%)

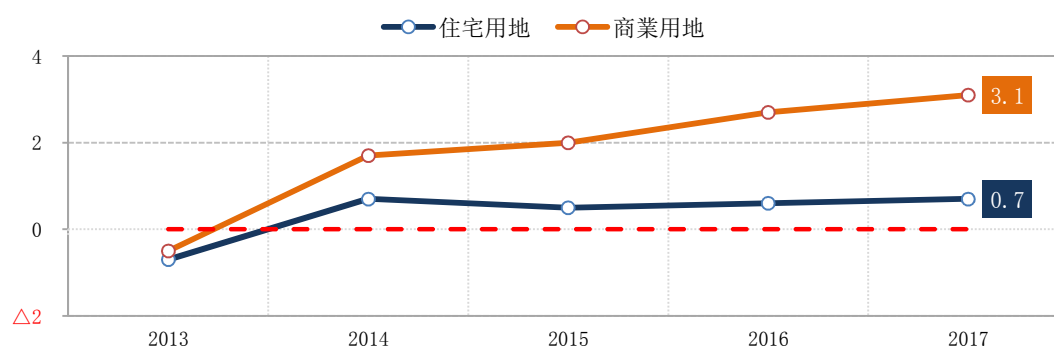


※公告地價：根據地價公告法，由國土交通省土地鑑定委員會每年3月下旬公告之標準價格。

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。

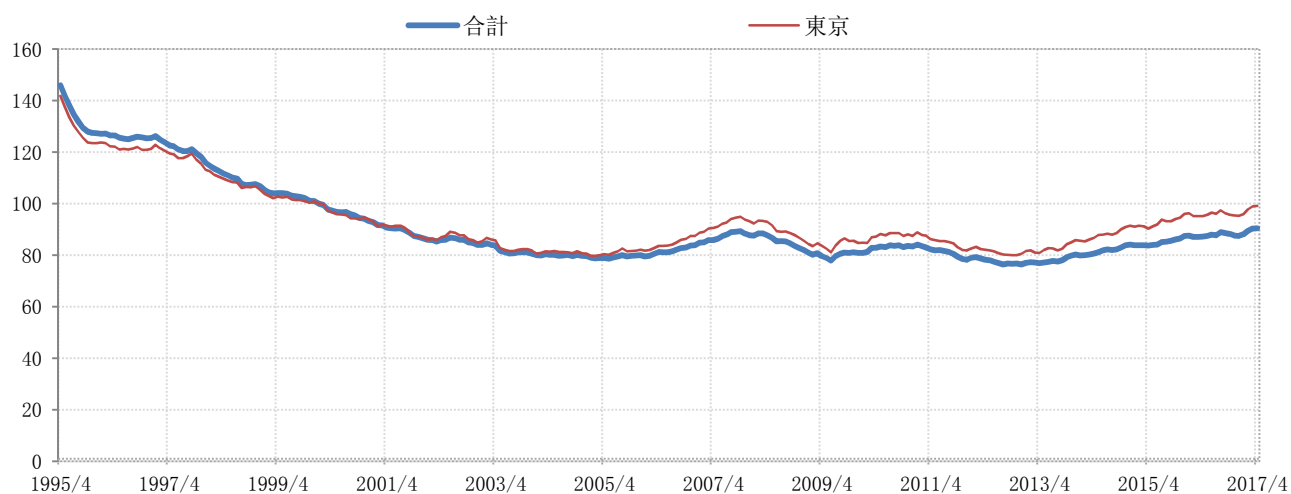


■最近5年的走勢

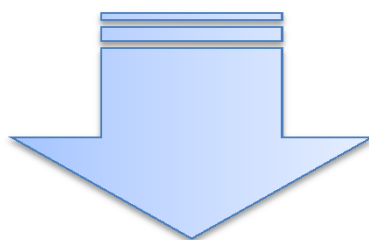


(3) 價格動向 ③不動研住宅價格指數

(2000年1月=100)

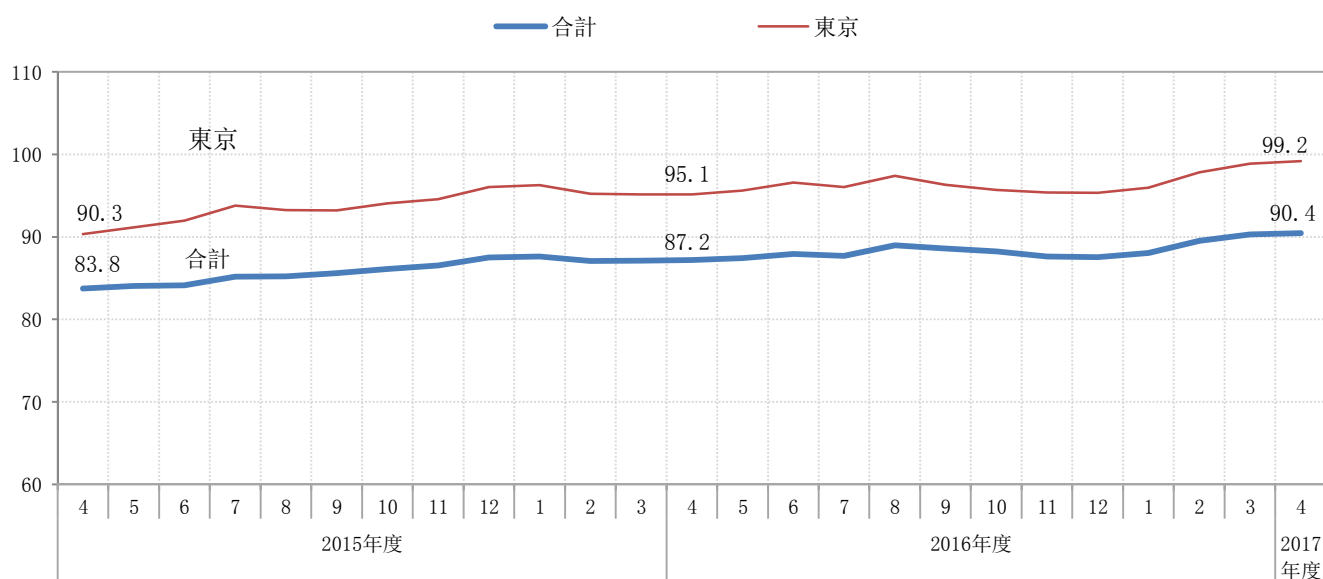


※合計：首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）の平均



■最近2年の走勢

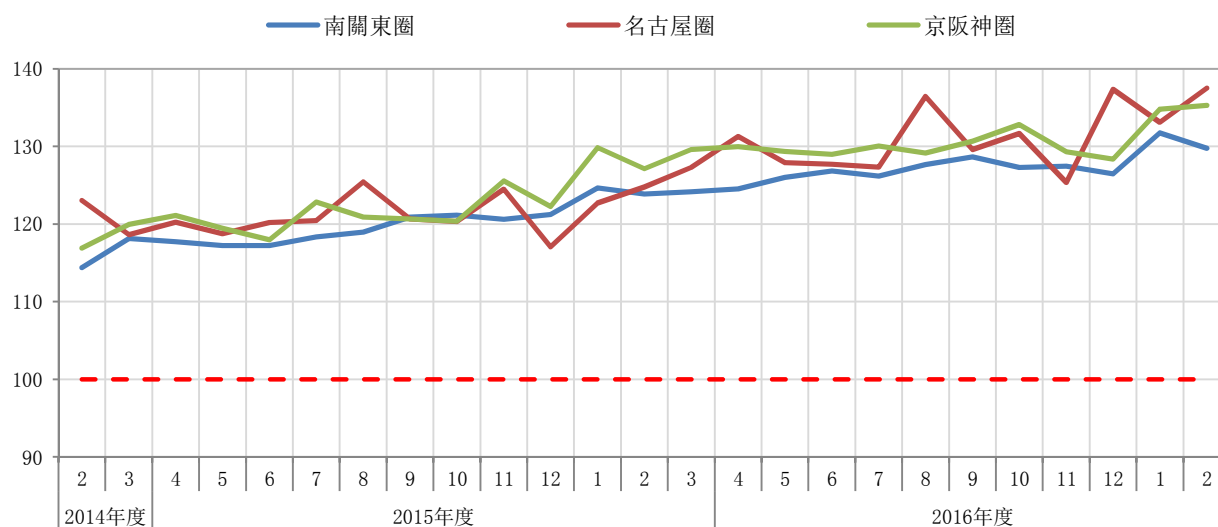
(2000年1月=100)



※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。

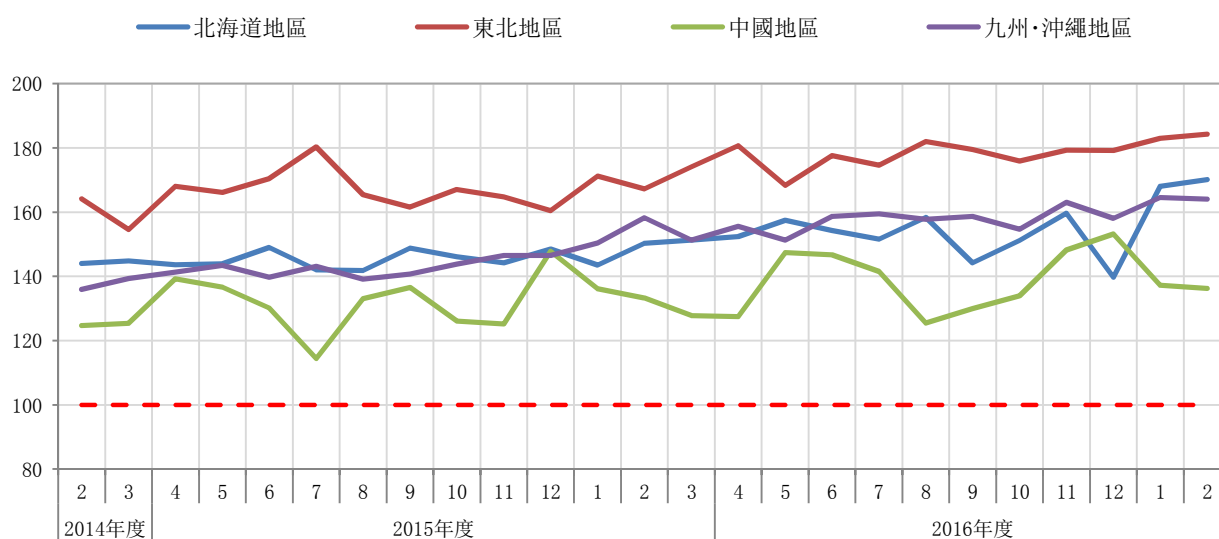
※南關東圈：東京・神奈川・千葉・埼玉

※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）

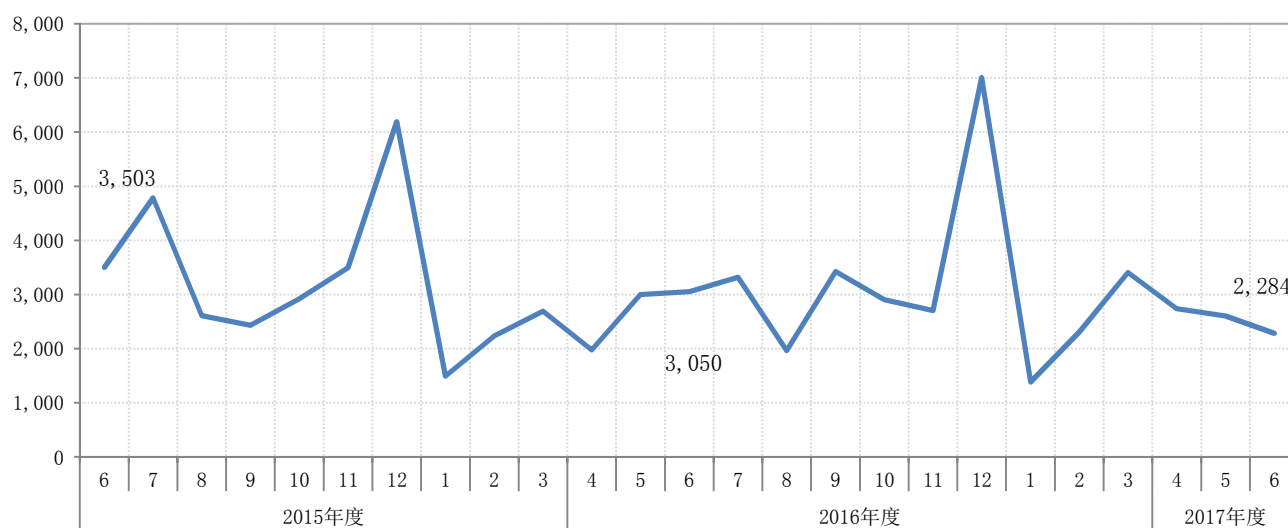
(2010年平均=100)



※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

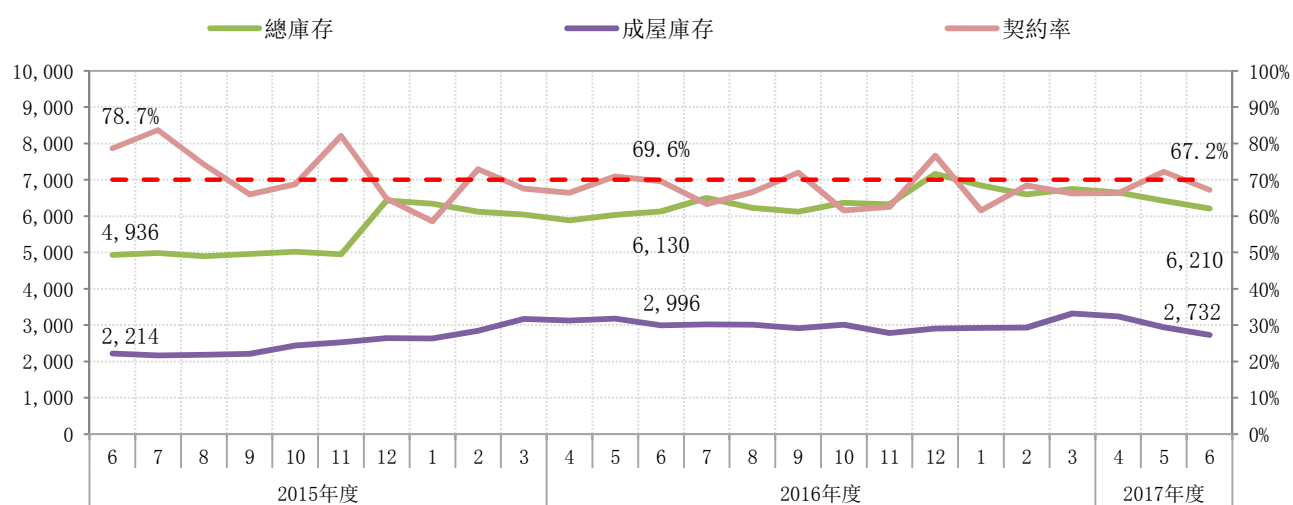
(單位：戶)



(4) 新房市場 ②首都圈公寓契約率・銷售庫存

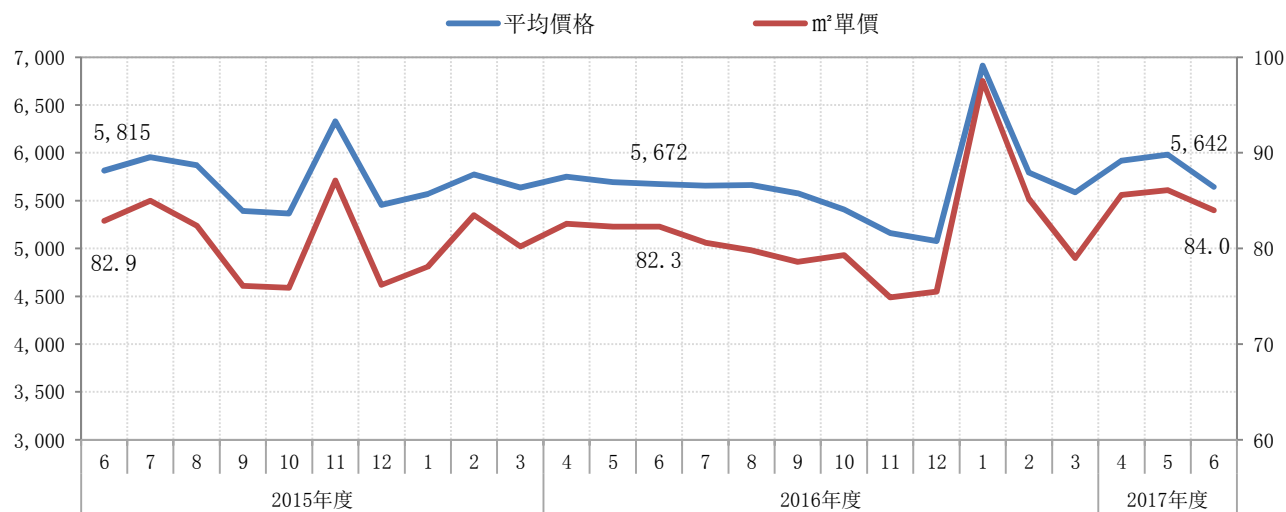
(單位：戶)

(單位：%)



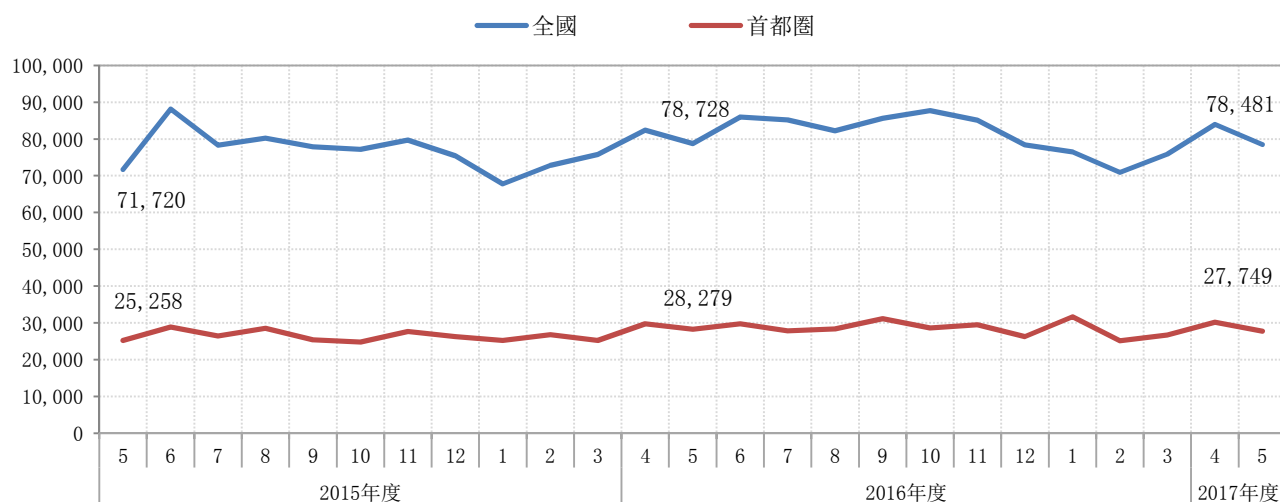
(4) 新房市場 ③首都圈公寓平均價格

(單位：萬日元)

(單位：萬日元/m²)

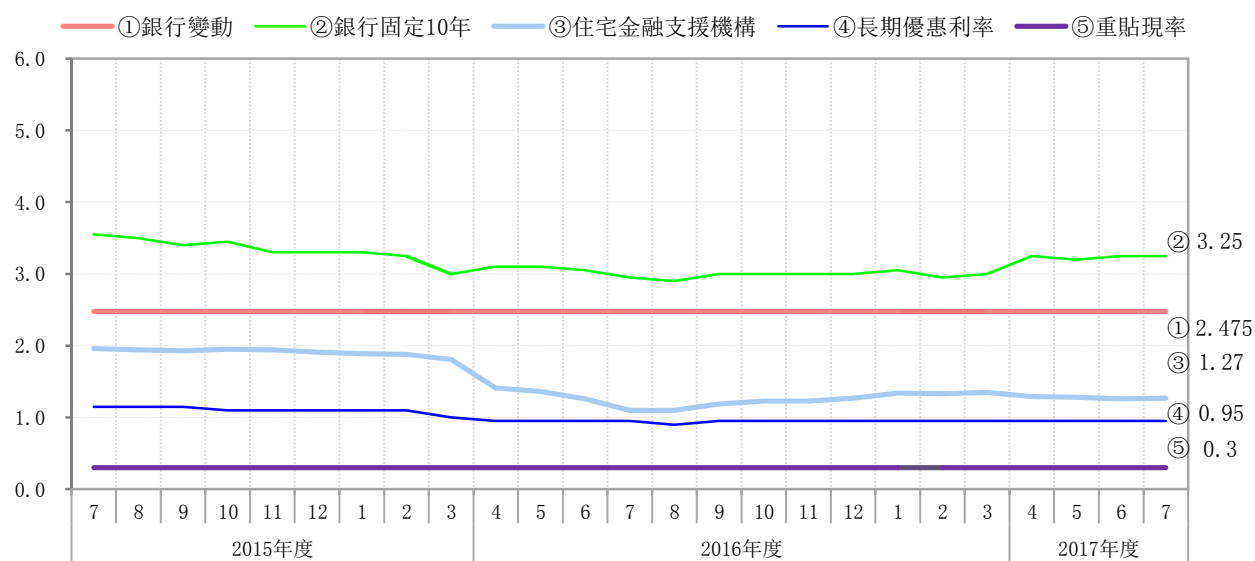
(4) 新房市場 ④住宅新屋開工戶數推移（全國・首都圏）

(單位：戶)



(5) 住宅貸款 利率走勢

(單位：%)



※銀行利率以三井住友銀行為準

※每月1日當日的利率

2017年7月1日當日

2 辦公大樓・建築相關市場

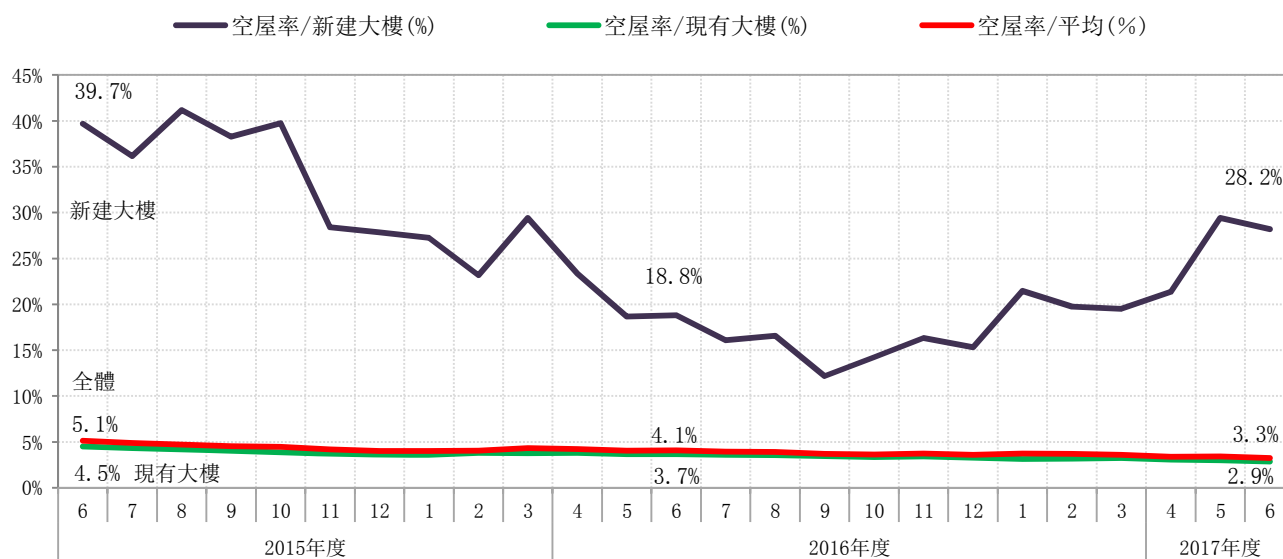
■辦公大樓、建築相關市場

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（％）	6月	28.2%	上月的比率	△ 1.23pt ↓
		現有大樓（％）	6月	2.9%	上月的比率	△ 0.12pt ↓
		全體平均（％）	6月	3.3%	上月的比率	△ 0.15pt ↓
	平均租金	新建大樓（日元/坪）	6月	27,388	去年同月的比率	△ 3.22% ↓
		現有大樓（日元/坪）	6月	18,686	去年同月的比率	4.01% ↑
		全體平均（日元/坪）	6月	18,864	去年同月的比率	3.77% ↑
建築	建設工程訂單金額（百萬日元）		5月	1,097,005	去年同月的比率	△ 0.47% →
	建設資材價格指數（2010年度平均＝100）		6月	103.0	上月的比率	0.00% →
	建設工程費平減指數（2011年度平均＝100）		4月	105.2	上月的比率	△ 0.19% →
投資	東證REIT指數		6月	1,694	上月的比率	△ 3.10% ↓

※ ↓ △ 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：%)

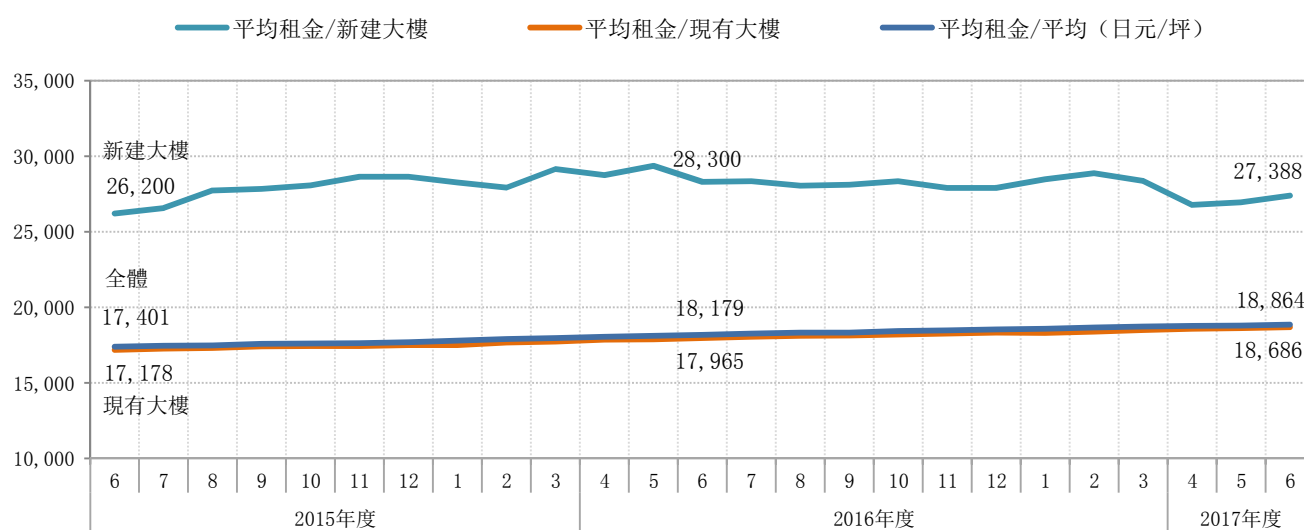


※調査対象 地區：東京商業地區（千代田區、中央區、港區、新宿區、澀谷區）內基準層面積100坪以上的主要租賃辦公大樓

※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)

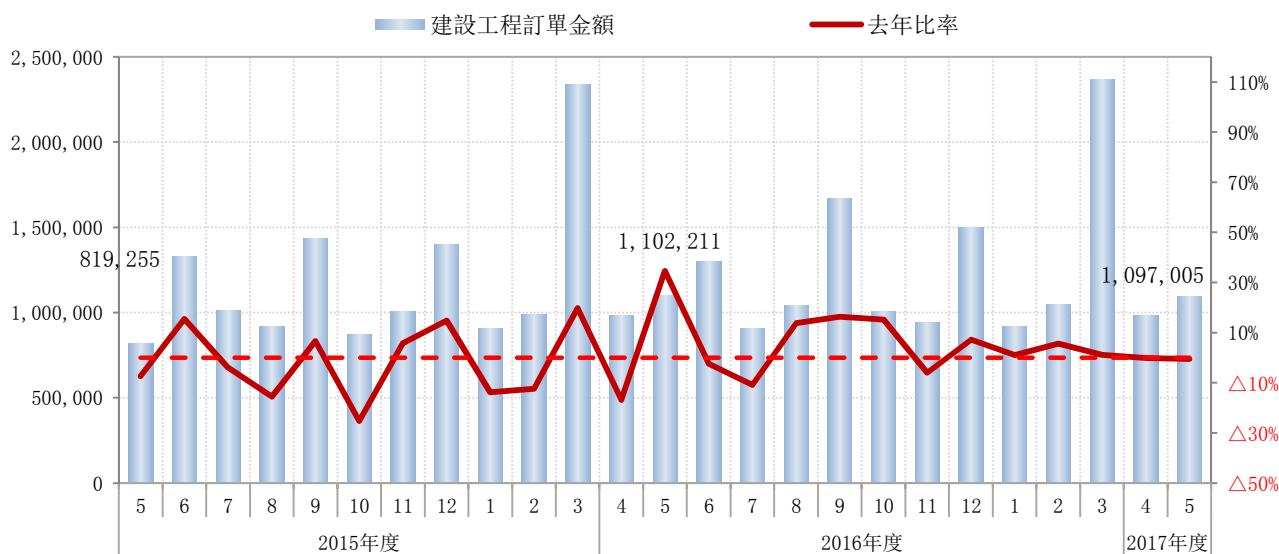


※調査対象、新建、現有的區別和空屋率相同

(2) 建築 ①建設工程訂單金額

(單位：百萬日元)

(單位：%)

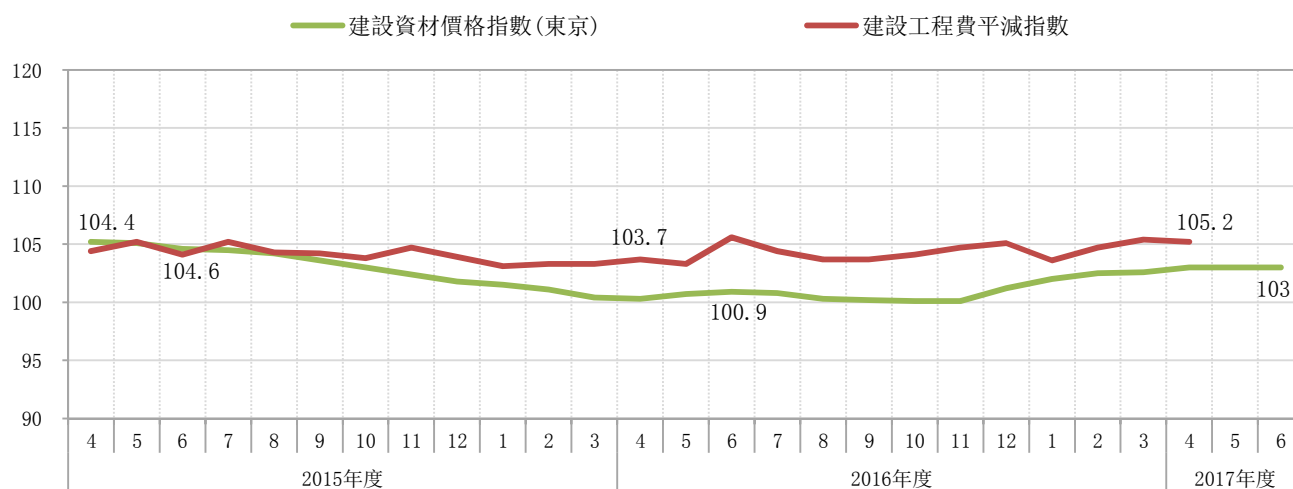


※建設工程訂單金額：50家大型建設公司的訂單金額之合計。包括民間的建設工程和國家或地方自治體的公共工程兩者。

(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：2011年度平均=100)

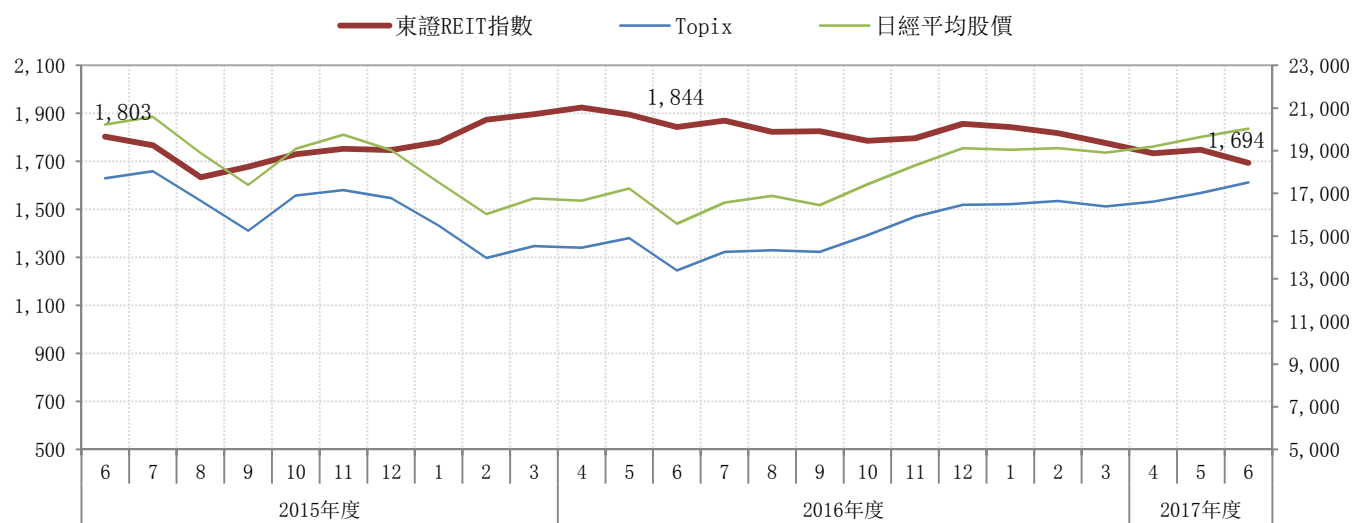


※建設工程費平減指數：由國土交通省編製，用來將名目工程金額換算為實質工程金額的指數，也作為建築費指數使用。

(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	：㈱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㈱「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