

Trend Monthly

2019年

1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

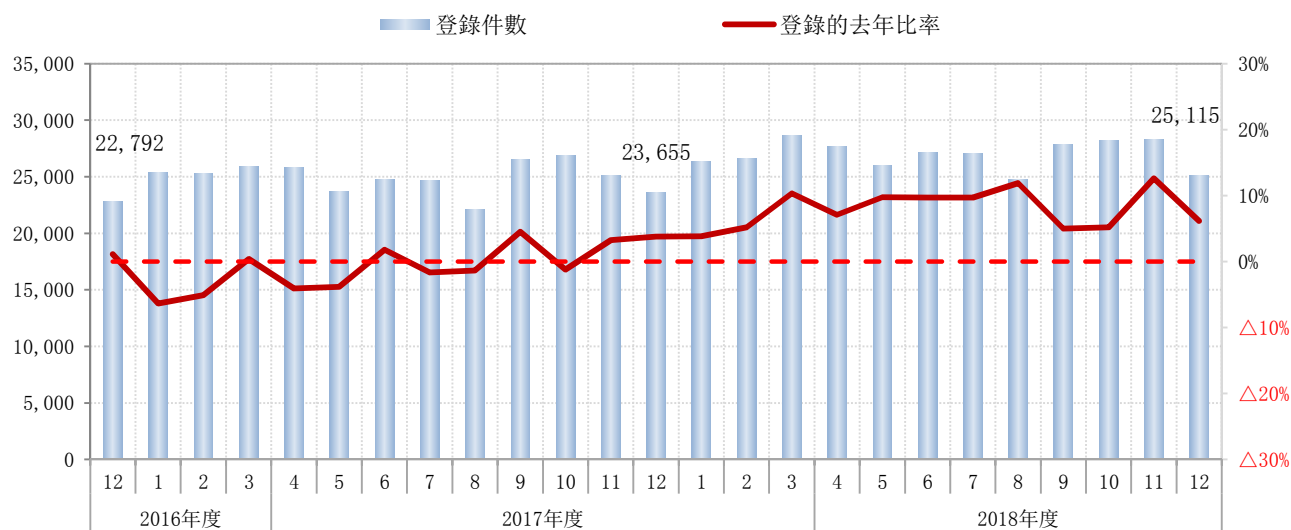
摘要			年月	實績	去年同月・上月的比率	
資訊量	REINS資訊量	登錄件數（件）	12月	25,115	去年同月的比率	6.17%
		銷售庫存數（件）	12月	83,538	去年同月的比率	8.35%
成交件數	REINS成交件數	公寓（件）	12月	2,987	去年同月的比率	0.80%
		土地・獨棟住宅（件）	12月	1,577	去年同月的比率	4.09%
		合計（件）	12月	4,564	去年同月的比率	0.84%
	透過買賣的所有權移轉登記個數（全國）		11月	55,377	去年同月的比率	0.51%
價格動向	REINS平均成交價格	公寓（萬日元）	12月	3,380	上月的比率	2.52%
		獨棟住宅（萬日元）	12月	3,151	上月的比率	0.96%
		土地（萬日元）	12月	2,921	上月的比率	5.83%
	REINS成交 m ² 單價	公寓（萬日元/m ² ）	12月	52.4	上月的比率	3.13%
		土地（萬日元/m ² ）	12月	20.2	上月的比率	8.14%
	不動研住宅價格指數(2000年1月=100)(首都圈)		10月	90.8	上月的比率	0.57%
	不動產價格指數（住宅）(2010年平均=100)(全國)		8月	142.9	上月的比率	0.93%
	公告地價	住宅用地	2018年1月	-	去年比率	1.00%
		商業用地	2018年1月	-	去年比率	3.70%
新房市場	新建住宅動工戶數	全國（戶）	11月	84,213	去年同月的比率	0.58%
	首都圈公寓	供給戶數（戶）	12月	7,462	去年同月的比率	15.15%
		契約率	12月	49.4%	去年同月的比率	23.10pt
		庫存數（戶）	12月	9,552	上月的比率	41.53%
		完成庫存數（戶）	12月	3,967	上月的比率	23.81%
		平均價格（萬日元）	12月	5,896	上月的比率	2.01%
		平均m ² 單價（萬日元/m ² ）	12月	96.2	上月的比率	7.25%
住宅貸款利率	銀行變動（三井住友銀行）（%）		1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）（%）		1月1日當日	3.300%	上月的比率	0.10pt
	住宅金融支援機構 融資基準利率（%）		1月1日當日	1.300%	上月的比率	0.01pt
	長期優惠利率（%）		1月1日當日	1.00%	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：%)



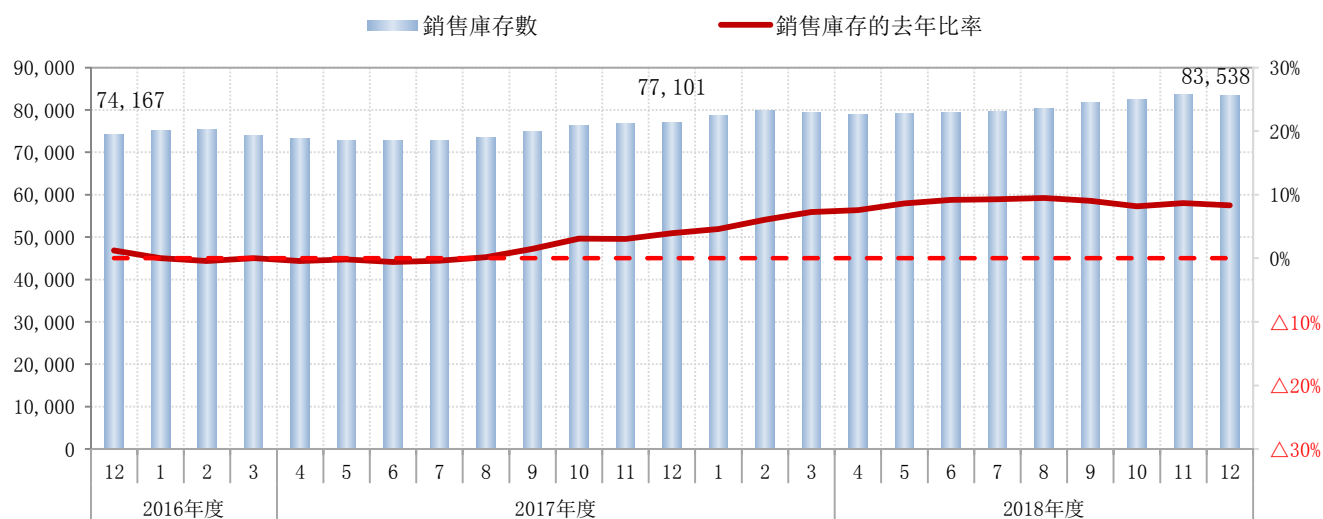
※不含新房

※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：%)



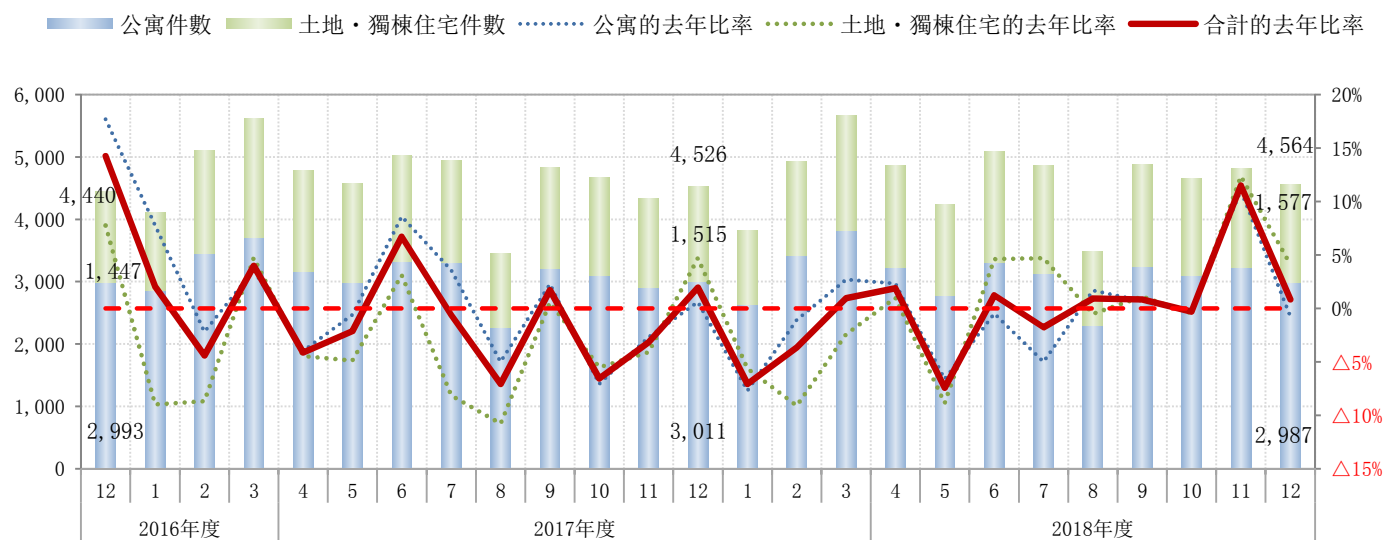
※不含新房

※土地：對象面積為100-200m²

(2) 成文件數 ①REINS成文件數走勢

(單位：件)

(單位：%)



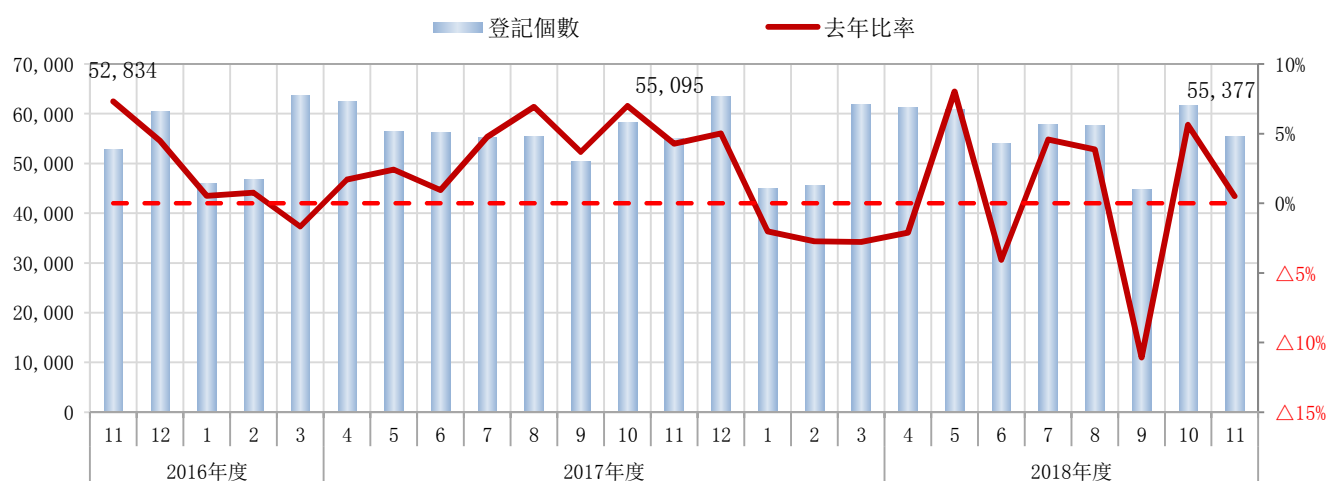
※不含新房

※土地：對象面積為100-200㎡

(2) 成文件數 ②透過建築物買賣的所有權移轉登記個數（全國）

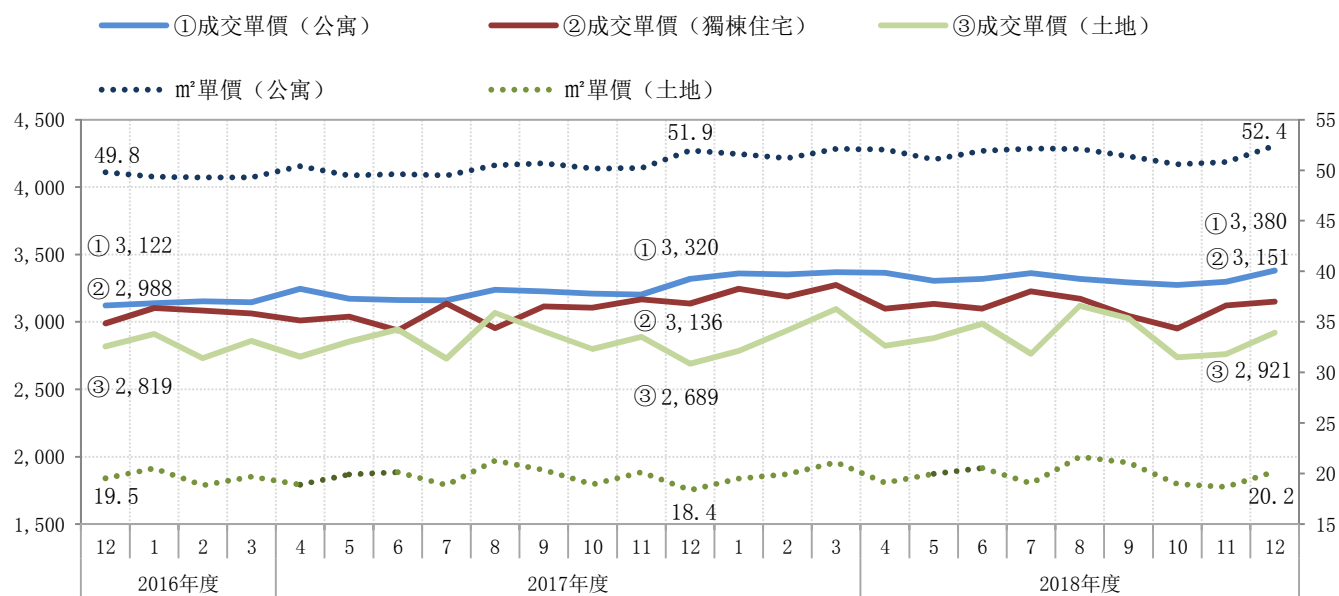
(單位：個)

(單位：%)



(3) 價格動向 ①REINS成交單價 平均m²單價

(單位：萬日元)

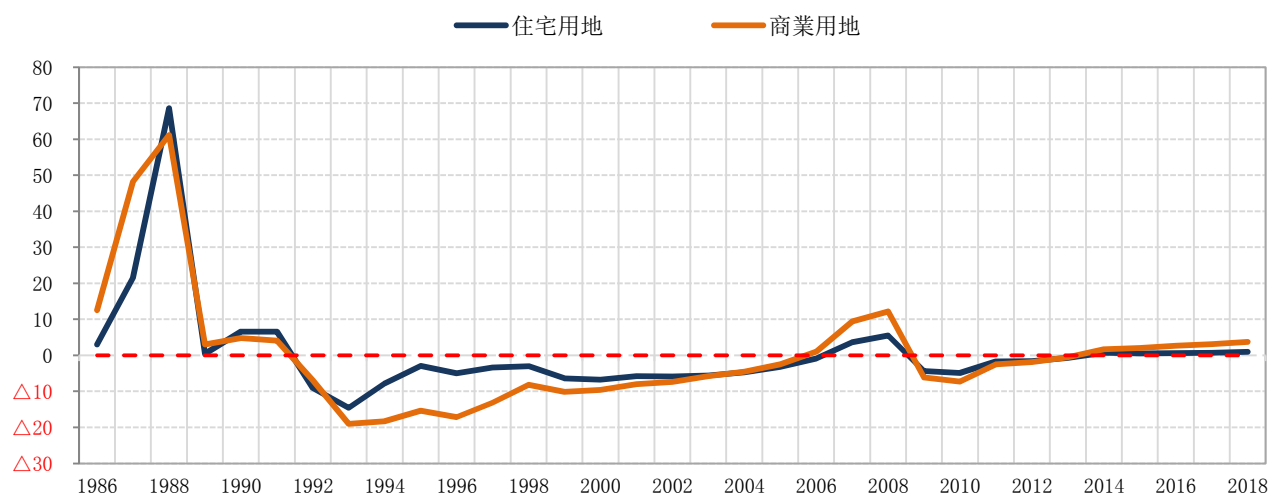
(單位：萬日元/m²)

※不含新房

※土地：對象面積為100-200m²

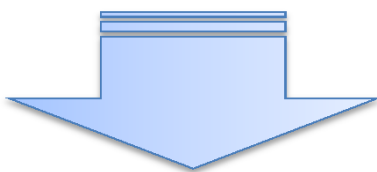
(3) 價格動向 ②公告地價 (東京圈)

(單位：%)

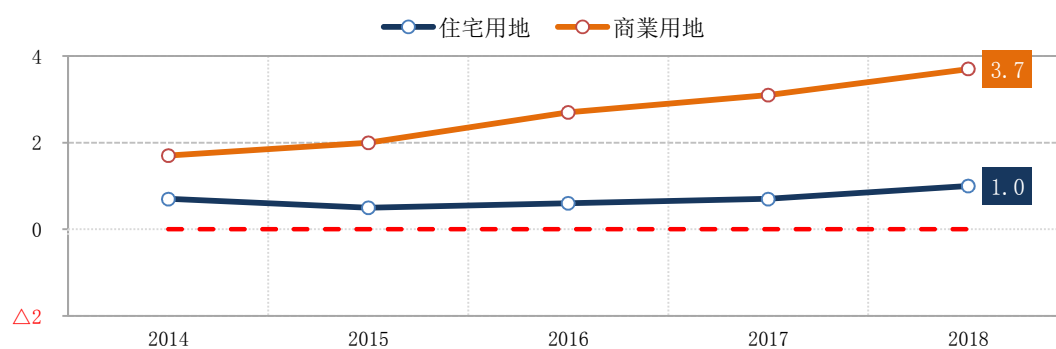


※公告地價：根據地價公告法，由國土交通省土地鑑定委員會每年3月下旬公告之標準價格。

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。

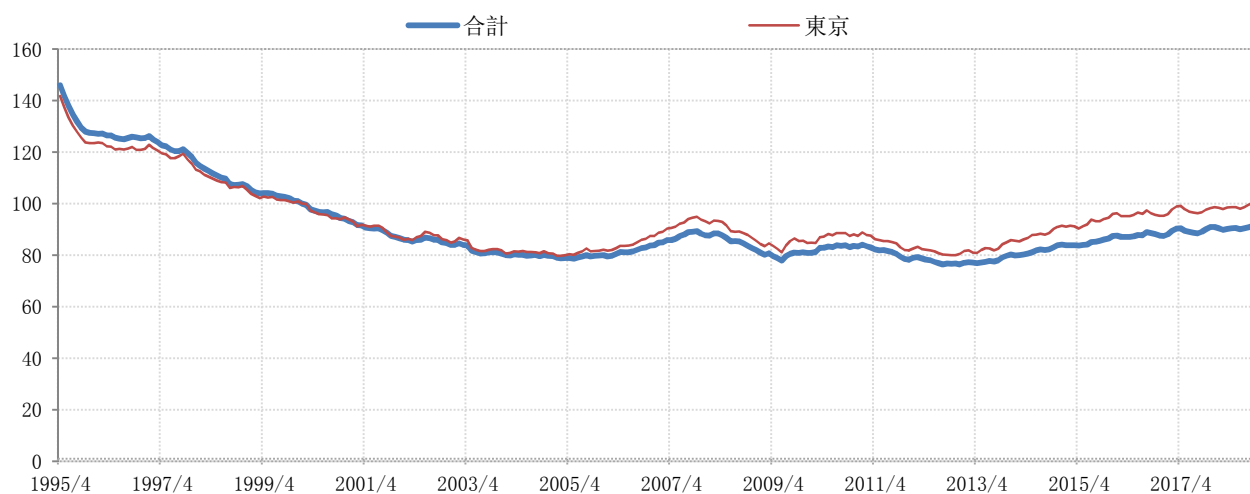


■最近5年的走勢

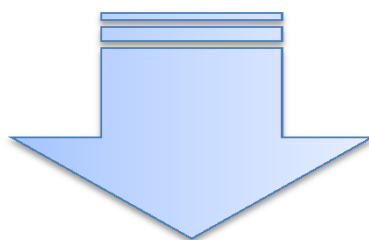


(3) 價格動向 ③不動研住宅價格指數

(2000年1月=100)

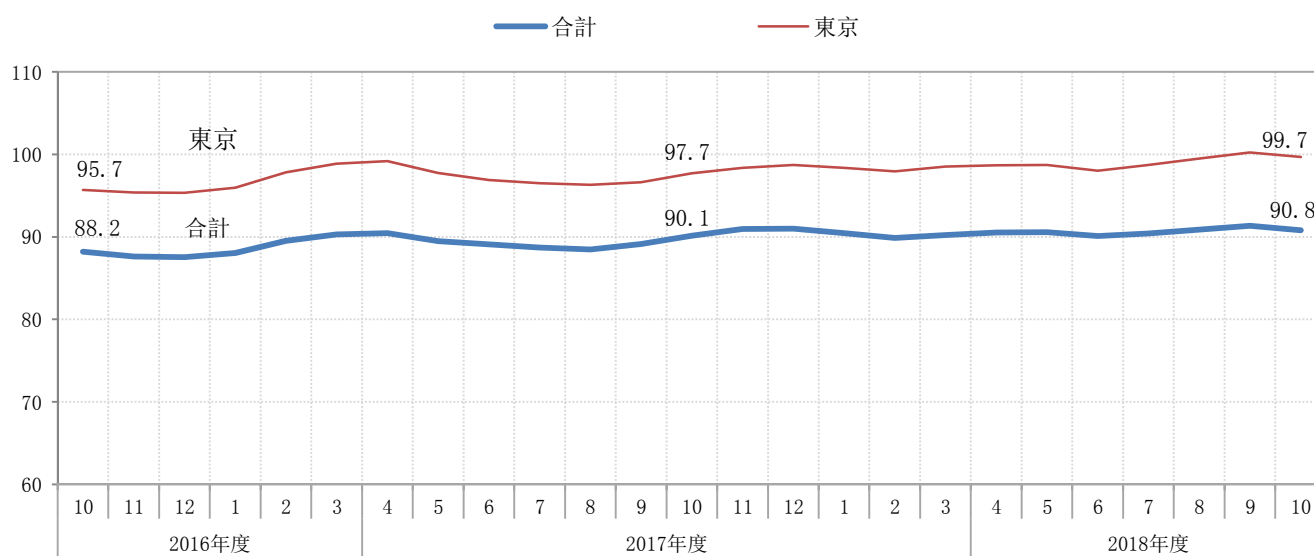


※合計：首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）の平均



■最近2年の走勢

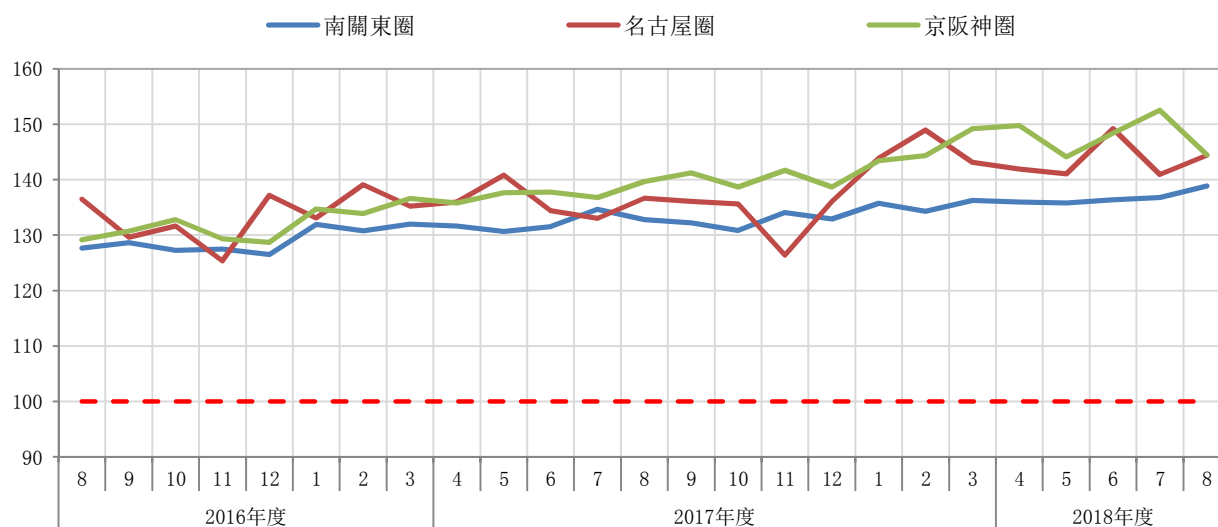
(2000年1月=100)



※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。

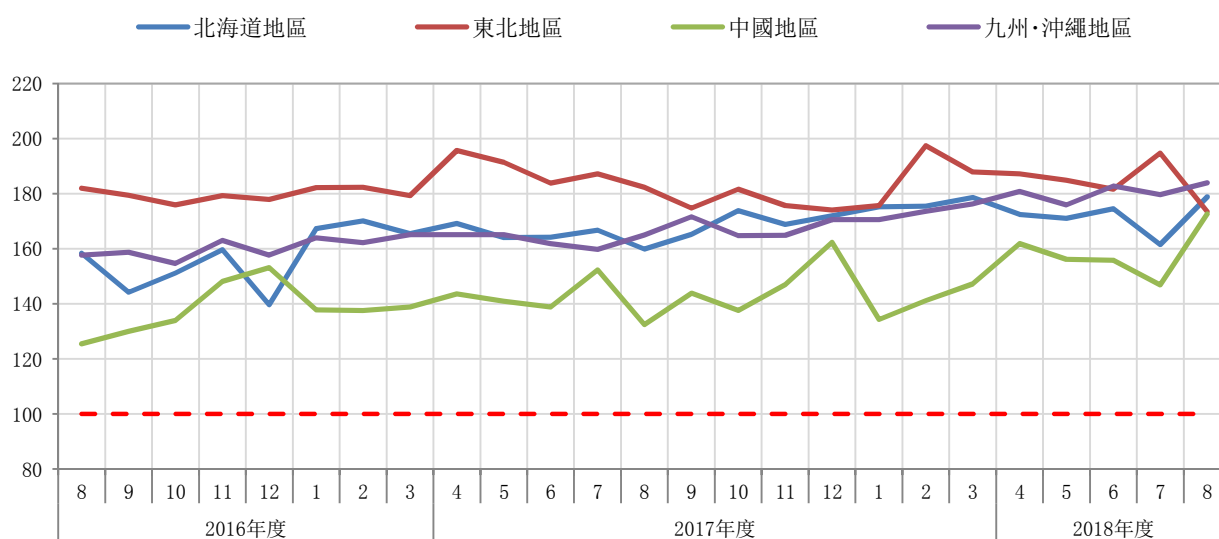
※南關東圈：東京・神奈川・千葉・埼玉

※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）

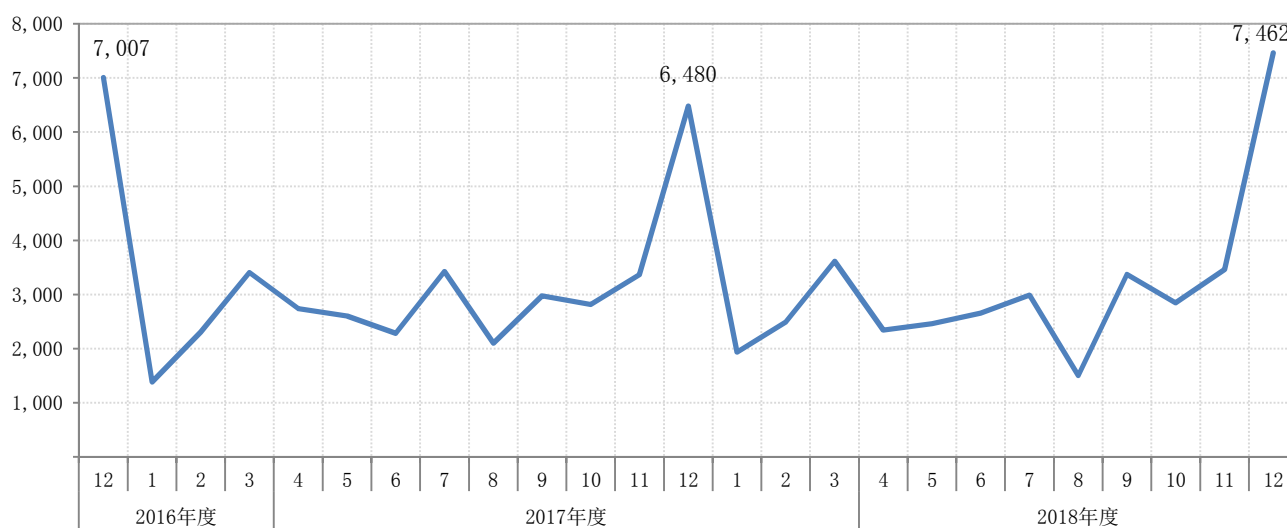
(2010年平均=100)



※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

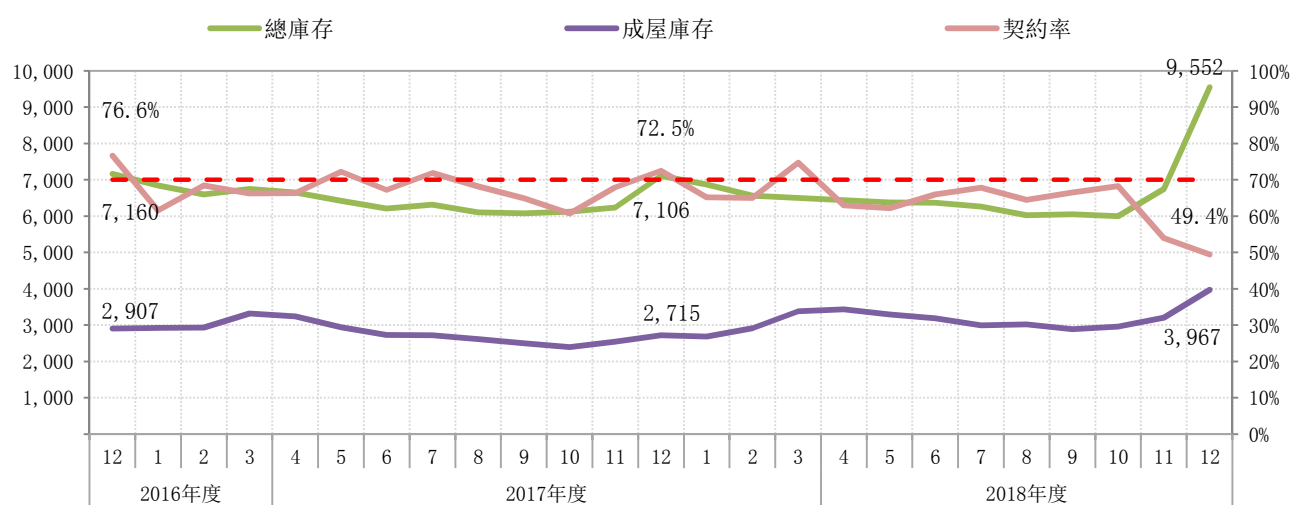
(單位：戶)



(4) 新房市場 ②首都圈公寓契約率・銷售庫存

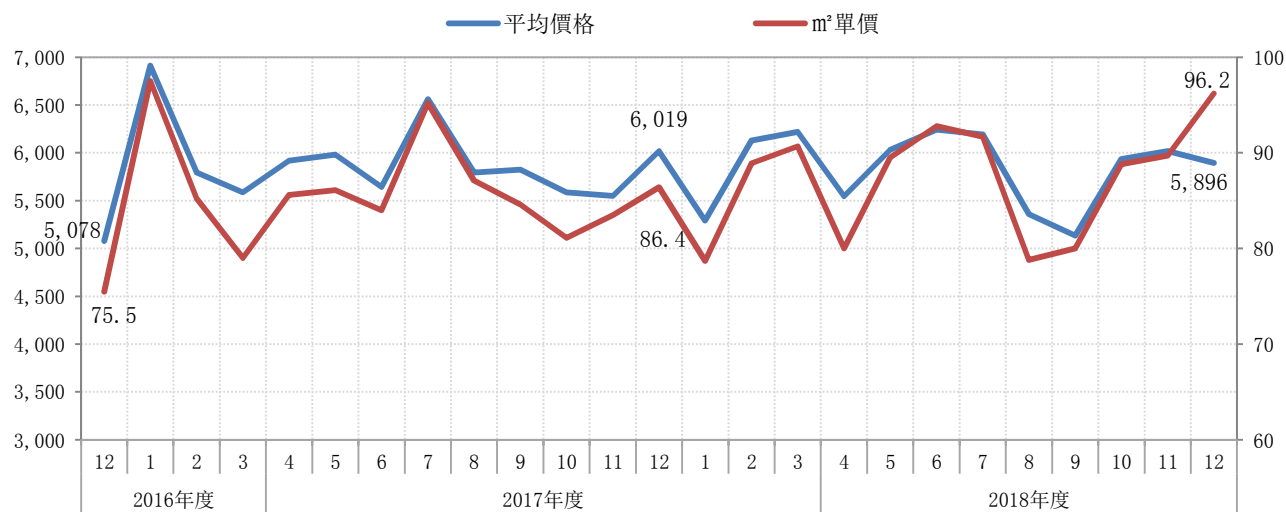
(單位：戶)

(單位：%)



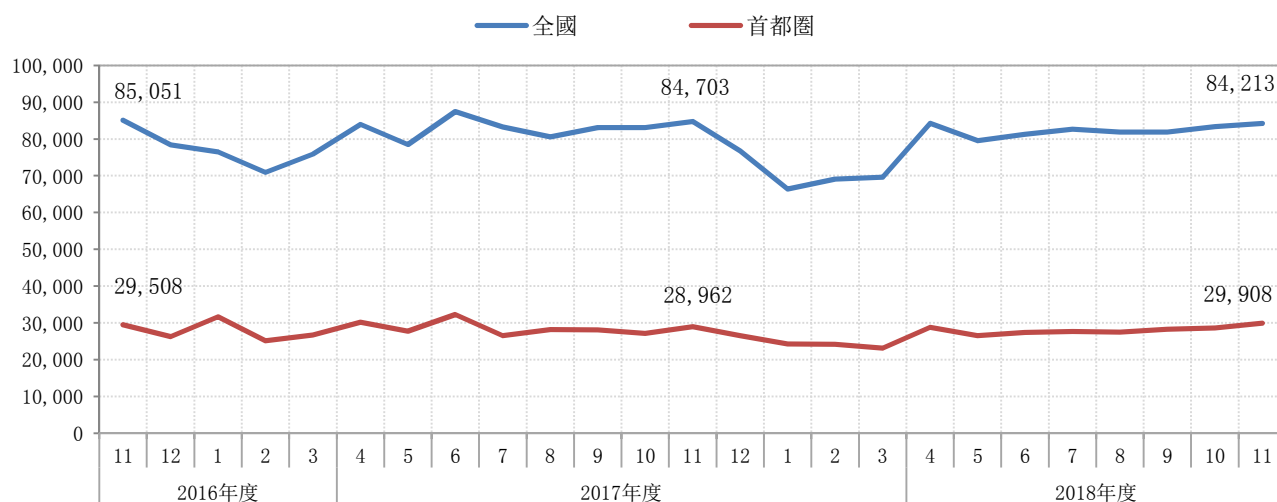
(4) 新房市場 ③首都圈公寓平均價格

(單位：萬日元)

(單位：萬日元/m²)

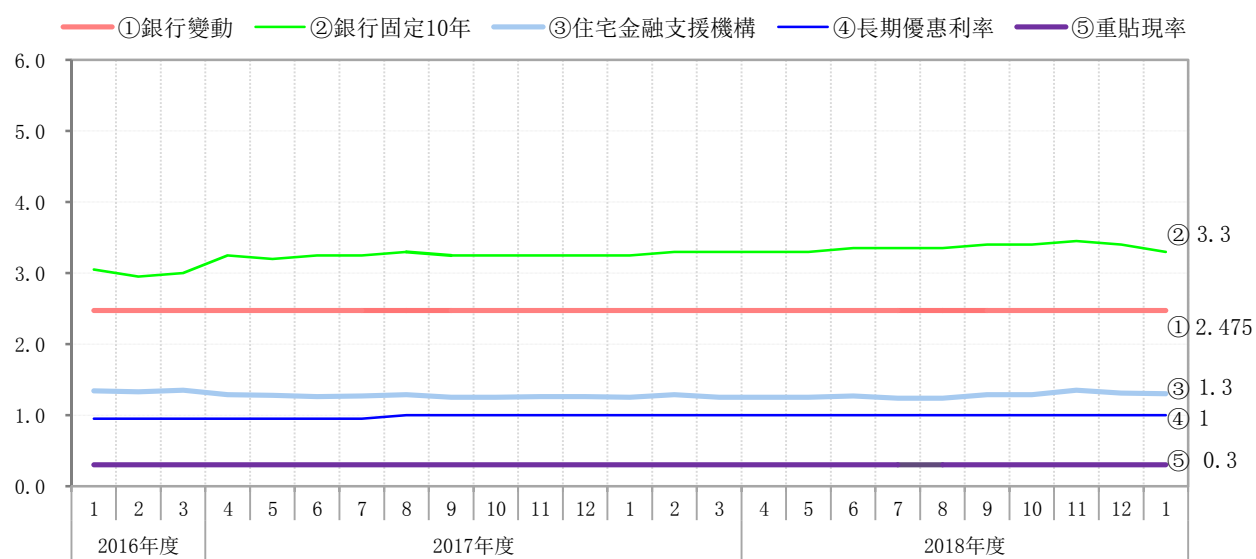
(4) 新房市場 ④住宅新屋開工戶數推移 (全國・首都圈)

(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

2019年1月1日當日

2 辦公大樓・建築相關市場

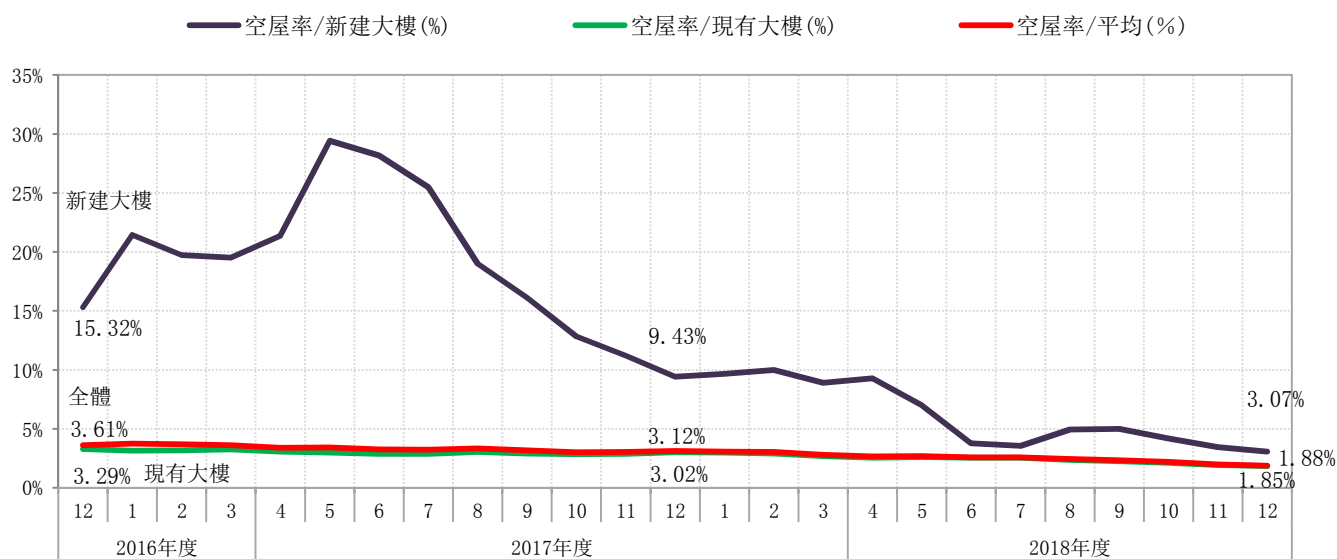
■辦公大樓、建築相關市場

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（％）	12月	3.07%	上月的比率	△ 0.38pt ↓
		現有大樓（％）	12月	1.85%	上月的比率	△ 0.09pt ↓
		全體平均（％）	12月	1.88%	上月的比率	△ 0.10pt ↓
	平均租金	新建大樓（日元/坪）	12月	29,804	去年同月的比率	10.85% ↑
		現有大樓（日元/坪）	12月	20,604	去年同月的比率	8.65% ↑
		全體平均（日元/坪）	12月	20,887	去年同月的比率	8.94% ↑
建築	建設工程訂單金額（百萬日元）		11月	1,016,117	去年同月的比率	△ 10.71% ↓
	建設資材價格指數（2010年度平均＝100）		12月	112.2	上月的比率	0.72% →
	建設工程費平減指數（2011年度平均＝100）		10月	110.6	上月的比率	△ 0.45% →
投資	東證REIT指數		12月	1,774	上月的比率	△ 2.36% ↓

※ ↓ △ 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：%)

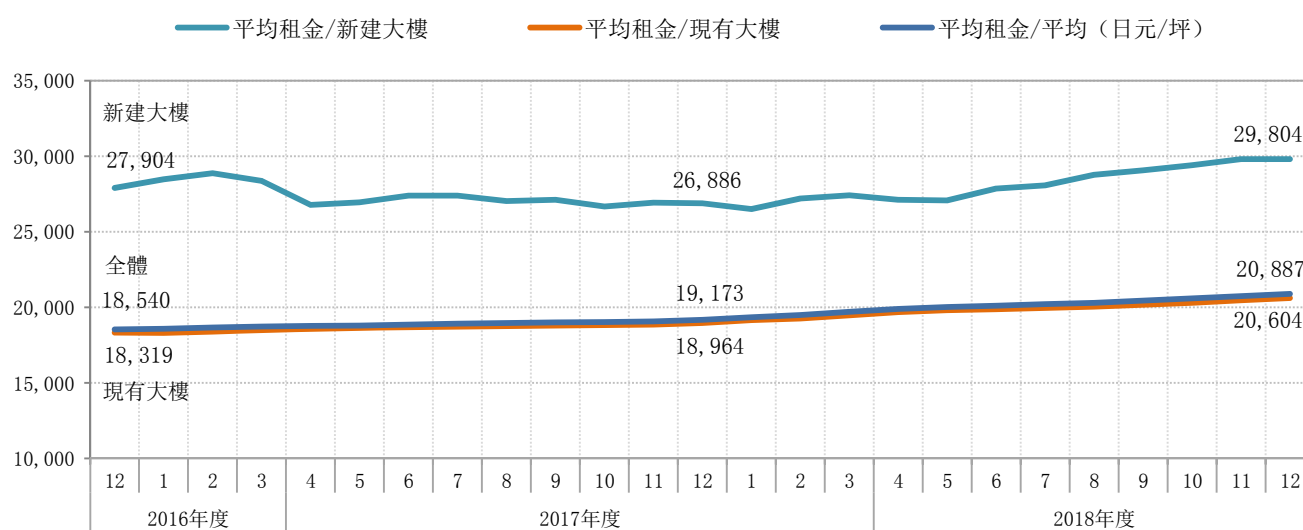


※調査対象 地區：東京商業地區（千代田區、中央區、港區、新宿區、澀谷區）內基準層面積100坪以上的主要租賃辦公大樓

※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)

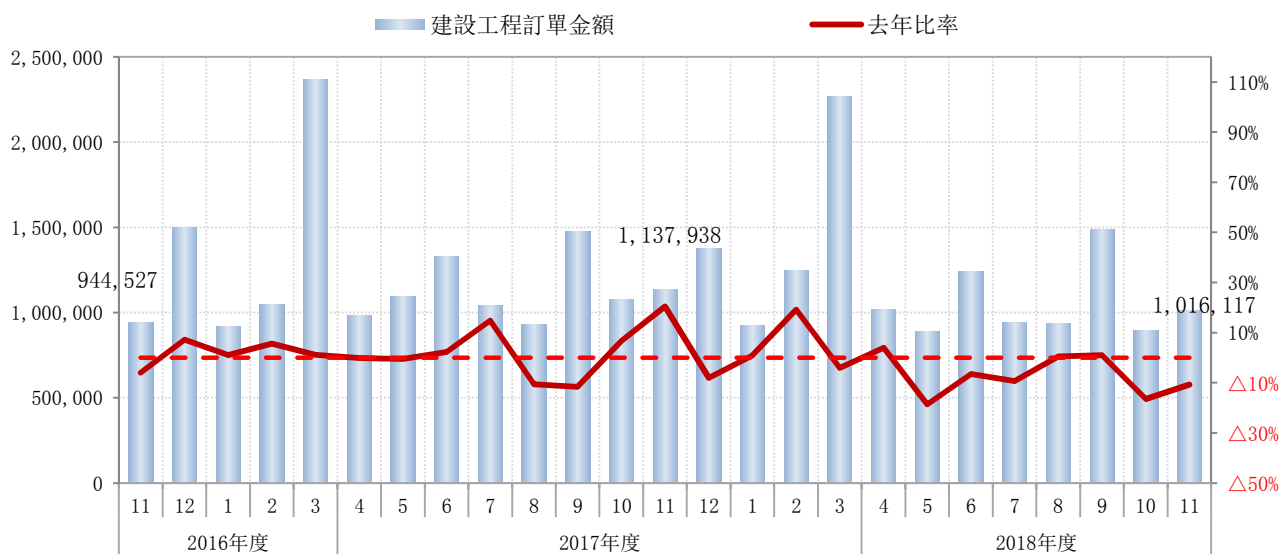


※調査対象、新建、現有的區別和空屋率相同

(2) 建築 ①建設工程訂單金額

(單位：百萬日元)

(單位：%)

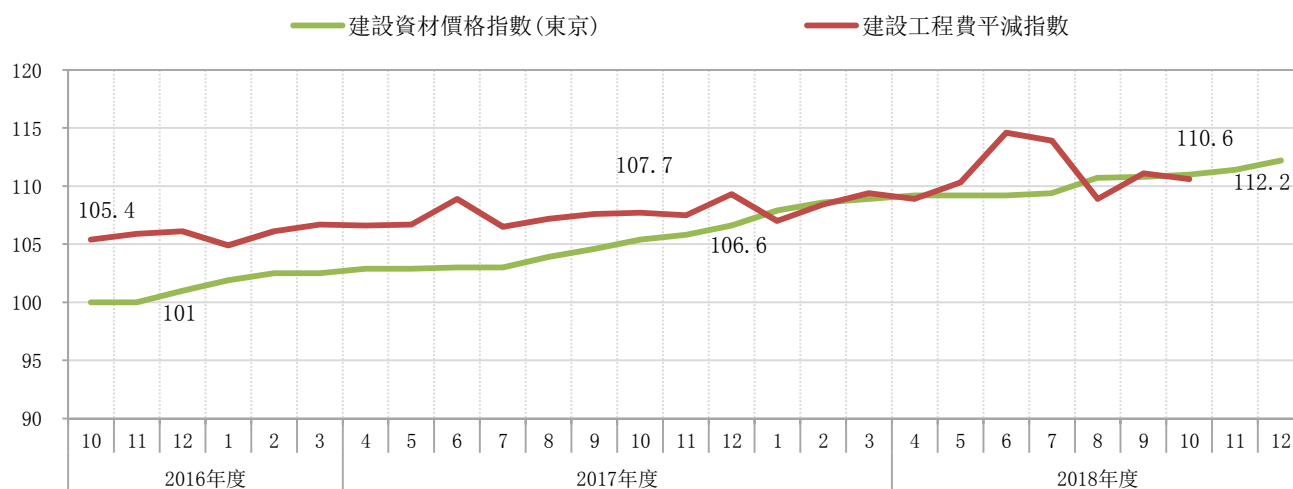


※建設工程訂單金額：50家大型建設公司的訂單金額之合計。包括民間的建設工程和國家或地方自治體的公共工程兩者。

(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)

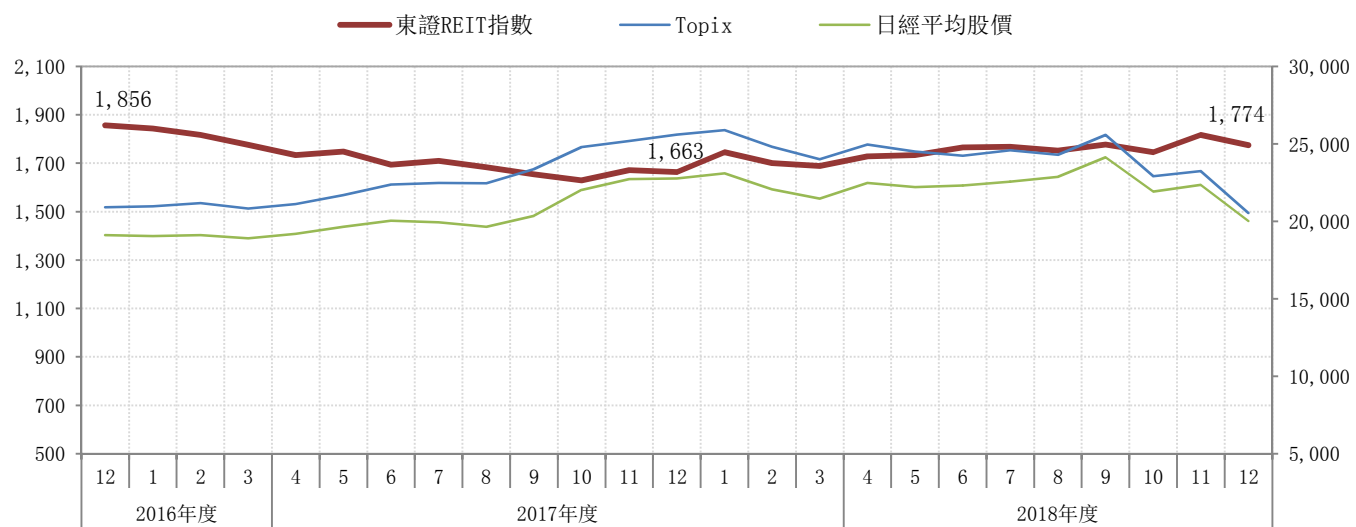


※建設工程費平減指數：由國土交通省編製，用來將名目工程金額換算為實質工程金額的指數，也作為建築費指數使用。

(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	：國土交通省「公告地價」
不動產價格指數（住宅）	：國土交通省「不動產價格指數」
不動研住宅價格指數	：（一財）日本不動產研究所「不動研住宅價格指數」
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「首都圈公寓・建築完工販售市場動向」
新建住宅動工戶數	：國土交通省「建築施工統計調查」
辦公室空屋率・租金	：三鬼商事 ^(株) 「辦公室市場資訊」
建設工程訂單金額	：國土交通省「建築承包動態統計調查(前50名大企業)」
建設資材價格指數	：（一財）經濟調查會「建設資材價格指數」
建設工程費平減指數	：國土交通省「建設工程費平減指數」
東證REIT指數	： ㊦ 東京證券交易所