Trend Monthly

2016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

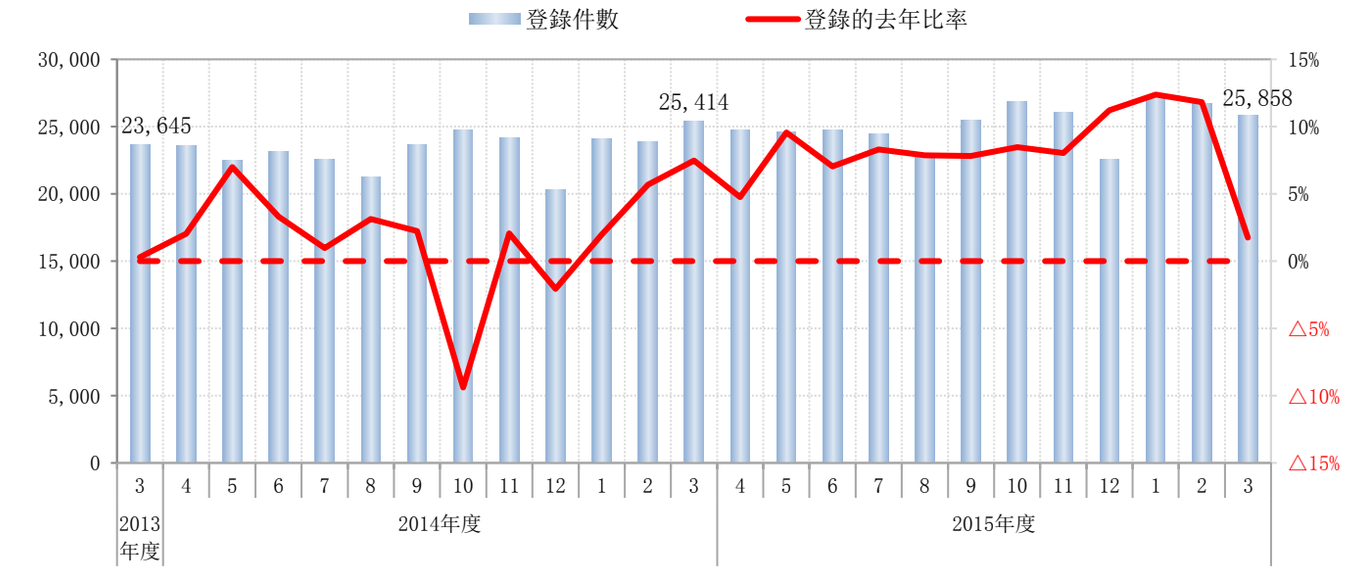
1　住宅市場

摘要			年月	實績	去年同月・上月的比率	
資訊量	REINS資訊量	登錄件數（件）	3月	25,858	去年同月的比率	1.7% ↑
		銷售庫存數（件）	3月	74,059	去年同月的比率	8.4% ↑
成交件數	REINS成交件數	公寓（件）	3月	3,590	去年同月的比率	△ 3.70% ↓
		土地・獨棟住宅（件）	3月	1,814	去年同月的比率	7.21% ↑
		合計（件）	3月	5,404	去年同月的比率	△ 0.30% →
	透過買賣的所有權移轉登記個數（全國）		2月	46,468	去年同月的比率	10.05% ↑
價格動向	REINS平均成交價格	公寓（萬日元）	3月	3,056	上月的比率	0.36% →
		獨棟住宅（萬日元）	3月	3,027	上月的比率	△ 0.66% →
		土地（萬日元）	3月	2,941	上月的比率	1.80% ↑
	REINS成交㎡單價	公寓（萬日元/㎡）	3月	47.8	上月的比率	1.40% ↑
		土地（萬日元/㎡）	3月	20.4	上月的比率	1.19% ↑
	不動研住宅價格指數(2000年1月＝100)(首都圈)		1月	87.6	上月的比率	0.14% →
	不動產價格指數（住宅）(2010年平均＝100)(全國)		12月	123.4	上月的比率	△ 0.09% →
	公告地價	住宅用地	2016年1月	－	上月的比率	0.60% →
		商業用地	2016年1月	－	上月的比率	2.70% ↑
新房市場	新建住宅動工戶數	全國（戶）	2月	72,831	去年同月的比率	7.81% ↑
	首都圈公寓	供給戶數（戶）	3月	2,693	去年同月的比率	△ 39.58% ↓
		契約率	3月	67.6%	去年同月的比率	△ 12.00pt ↓
		庫存數（戶）	3月	6,039	上月的比率	△ 1.31% ↓
		完成庫存數（戶）	3月	3,217	上月的比率	11.12% ↑
		平均價格（萬日元）	3月	5,638	上月的比率	△ 2.34% ↓
		平均㎡單價（萬日元/㎡）	3月	80.2	上月的比率	△ 3.95% ↓
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	3.100%	上月的比率	0.10pt ↑
	住宅金融支援機構　融資基準利率（%）		4月1日當日	1.410%	上月的比率	△ 0.40pt ↓
	長期優惠利率（%）		4月1日當日	0.95%	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

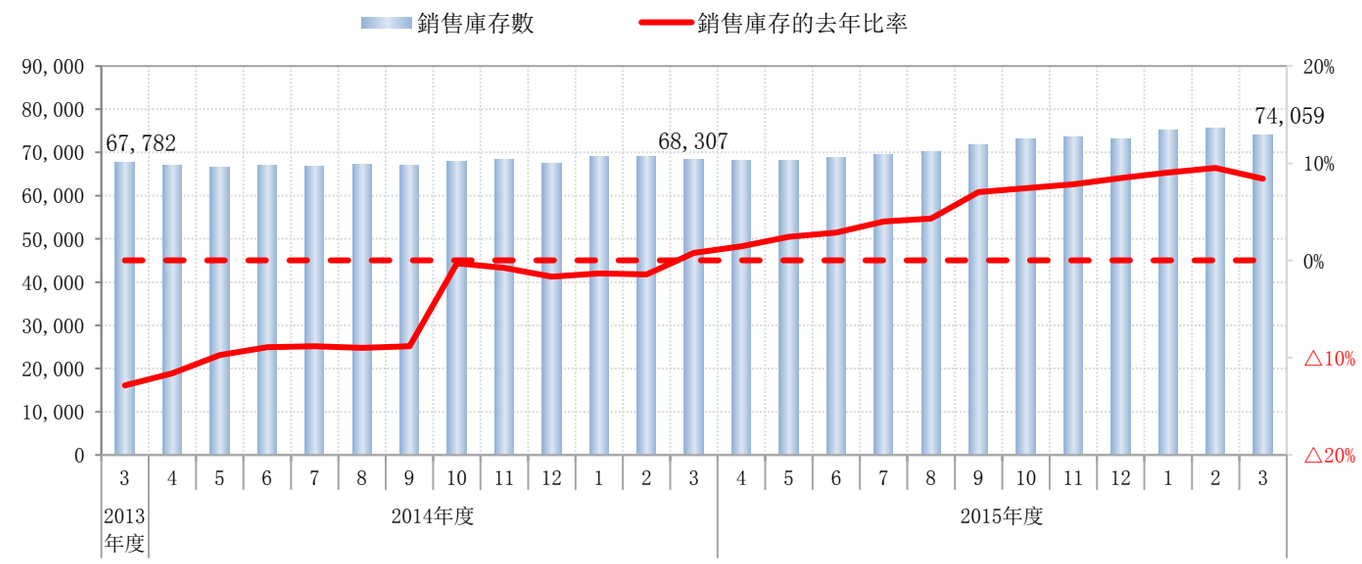
（單位：件）　（單位：％）



※不含新房
※土地：對象面積為100-200㎡

(1) 資訊量　②REINS銷售庫存走勢

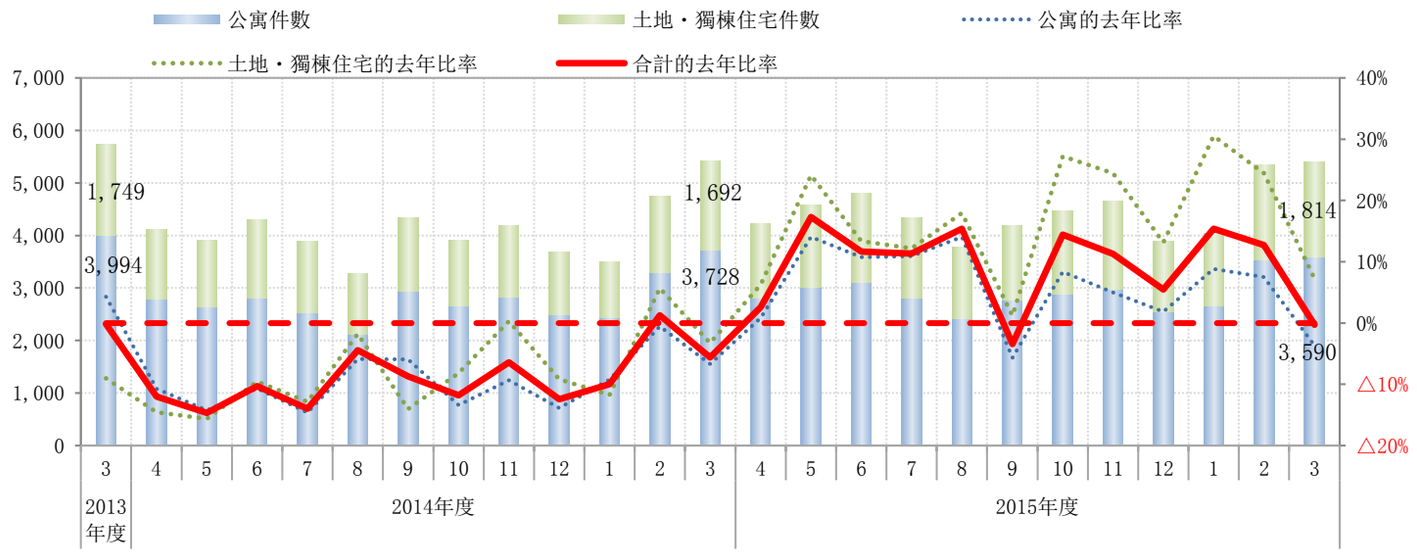
（單位：件）　（單位：％）



※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

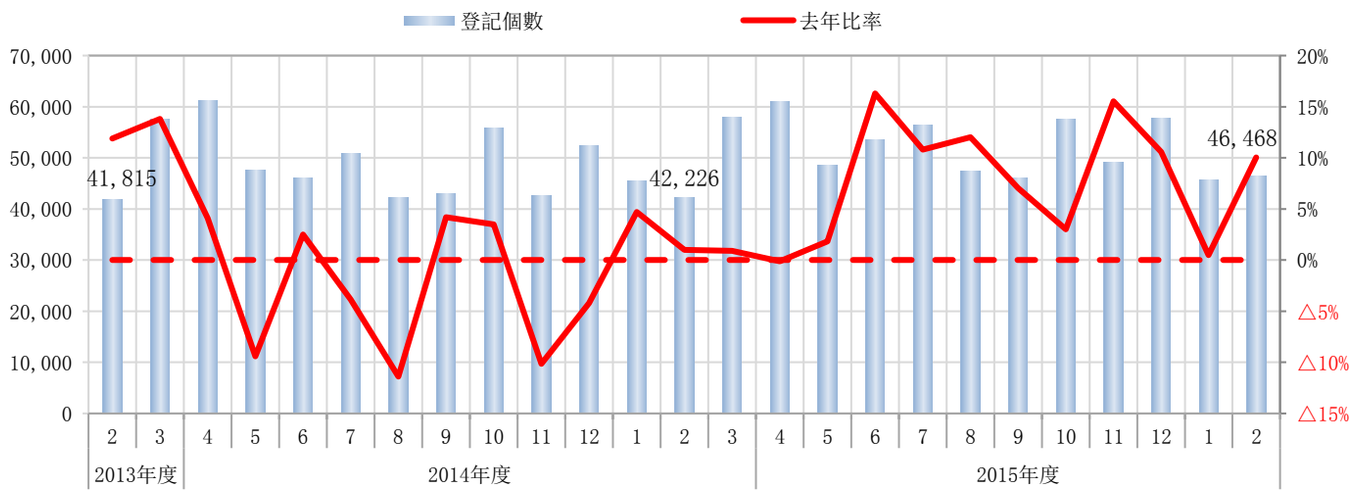
（單位：件）　（單位：％）



※不含新房
※土地：對象面積為100-200㎡

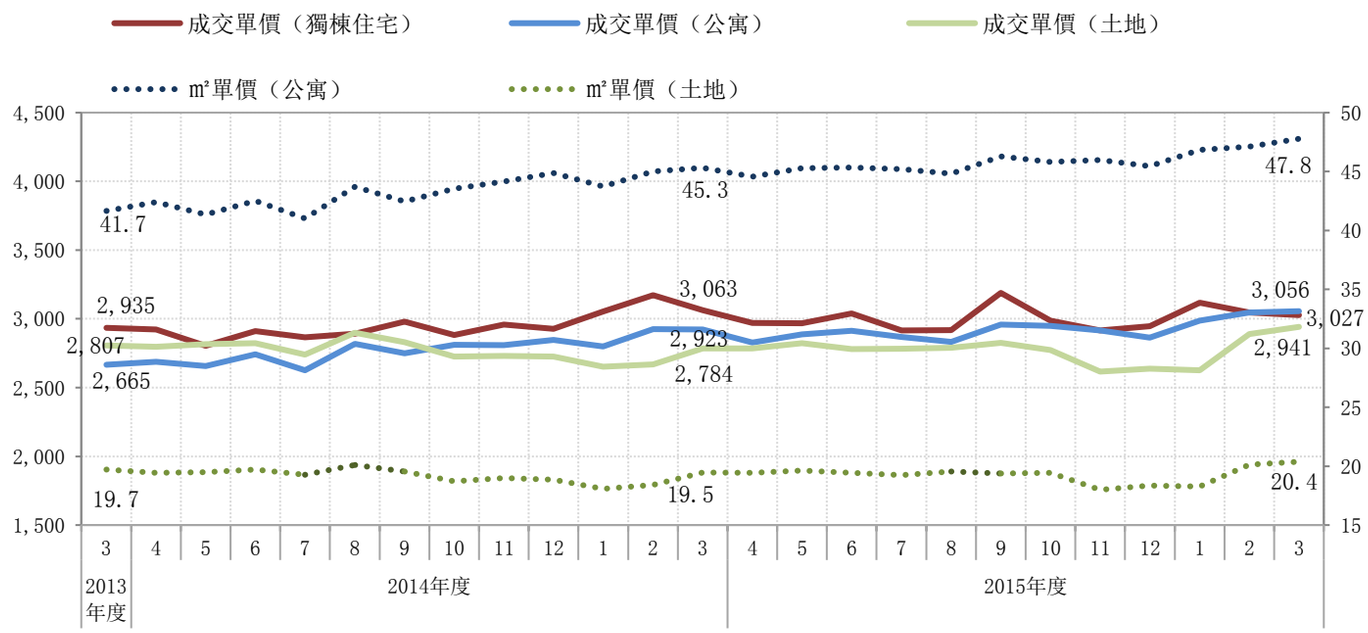
(2) 成交件數　②透過建築物買賣的所有權移轉登記個數（全國）

（單位：個）　（單位：％）



(3) 價格動向　①REINS成交單價　平均㎡單價

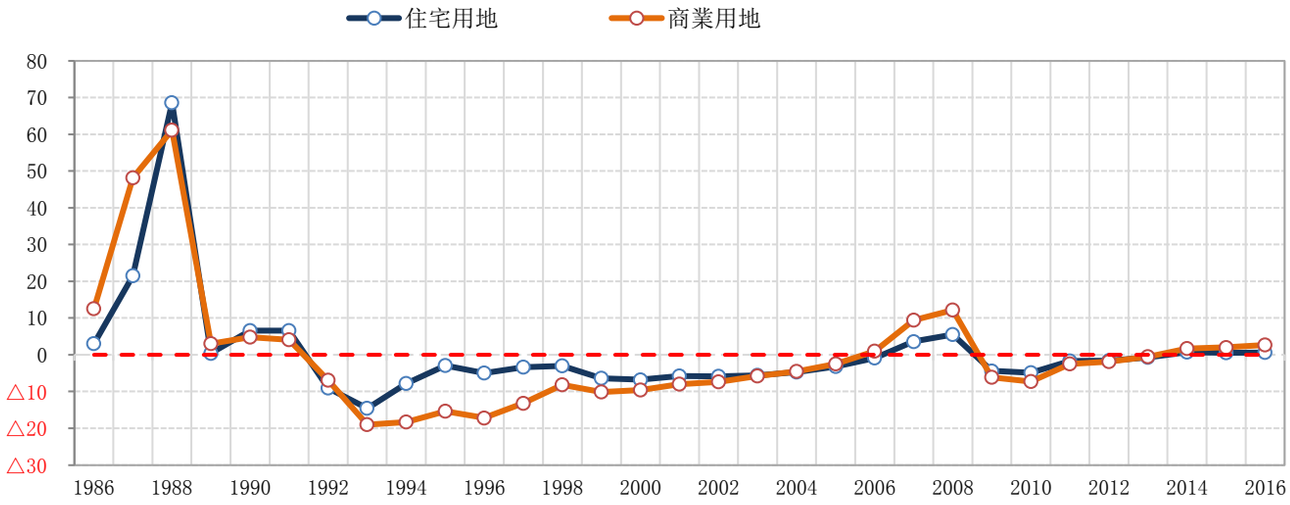
（單位：萬日元）　（單位：萬日元/㎡）



※不含新房
※土地：對象面積為100-200㎡

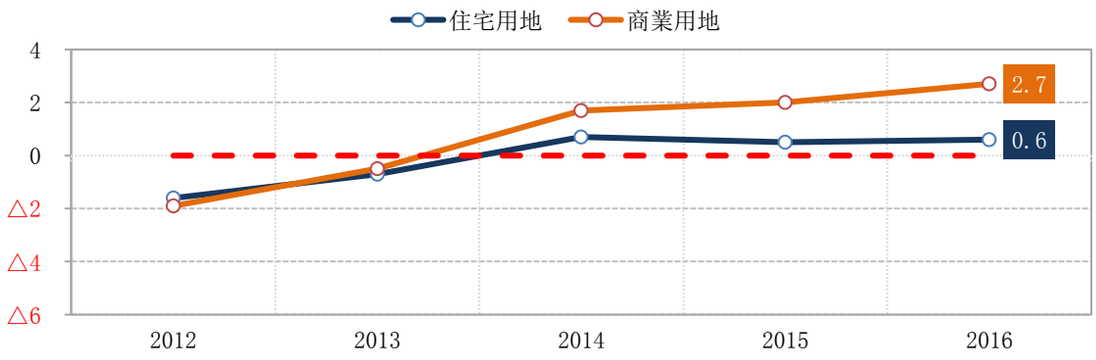
(3) 價格動向　②公告地價　（東京圈）

（單位：％）



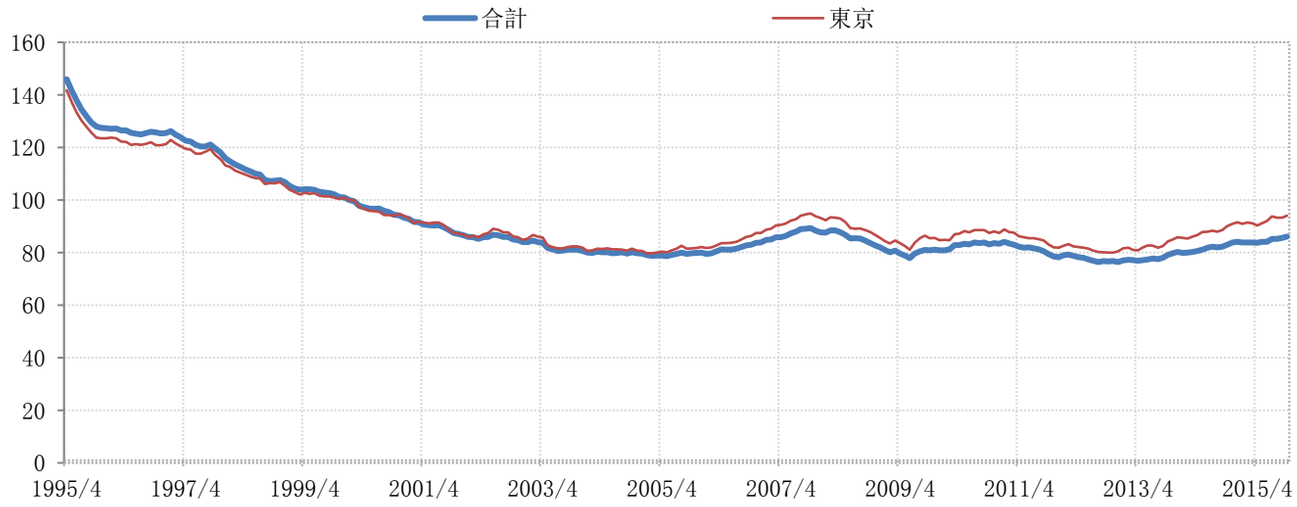
※公告地價：根據地價公告法，由國土交通省土地鑑定委員會每年3月下旬公告之標準價格。
關於全國選定的「標準地」，以每年1月1日當日作為基準日，根據不動產鑑定師等的鑑定評價，由土地鑑定委員會判定為正常價格並公告。

■最近5年的走勢



(3) 價格動向　③不動研住宅價格指數

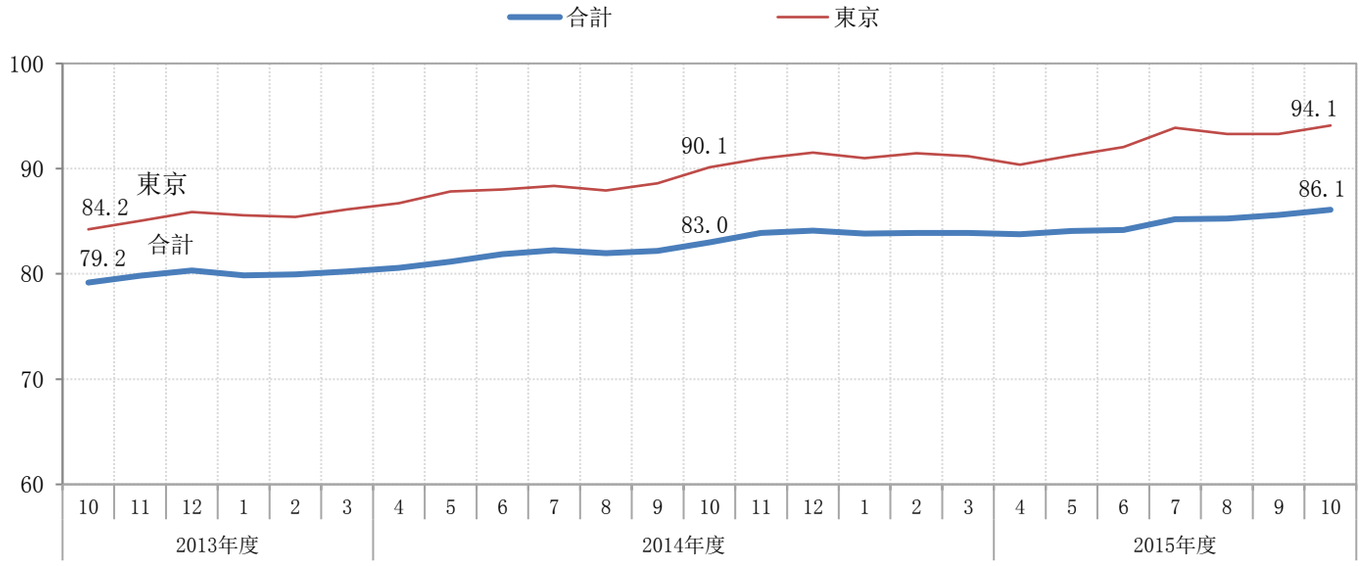
（2000年1月＝100）



※合計：首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）的平均

■最近2年的走勢

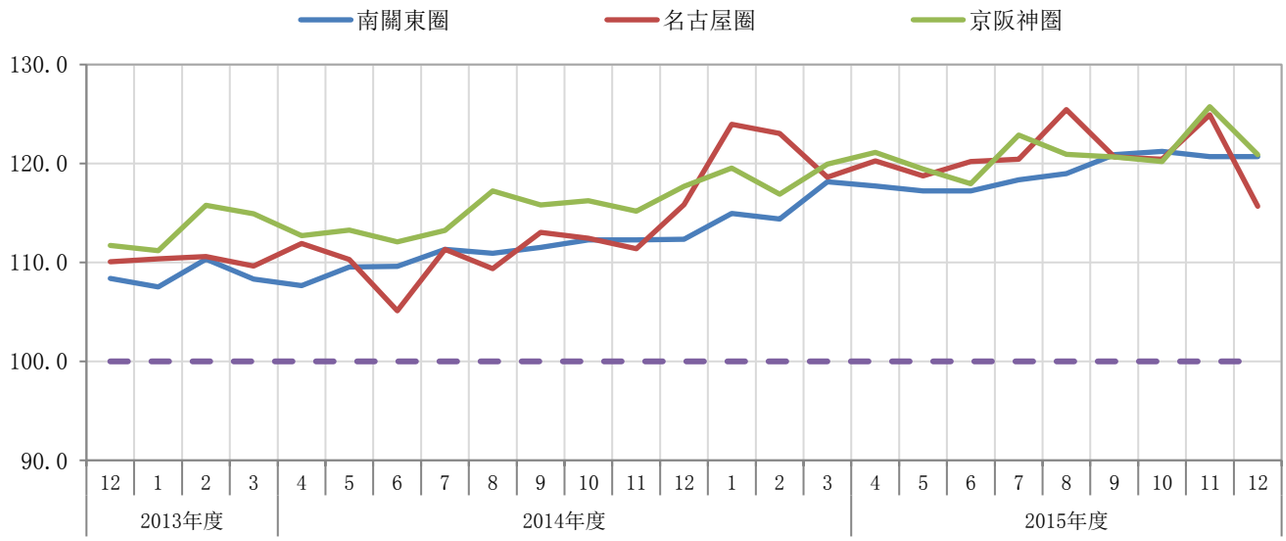
（2000年1月＝100）



※合計：首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）的平均

(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）

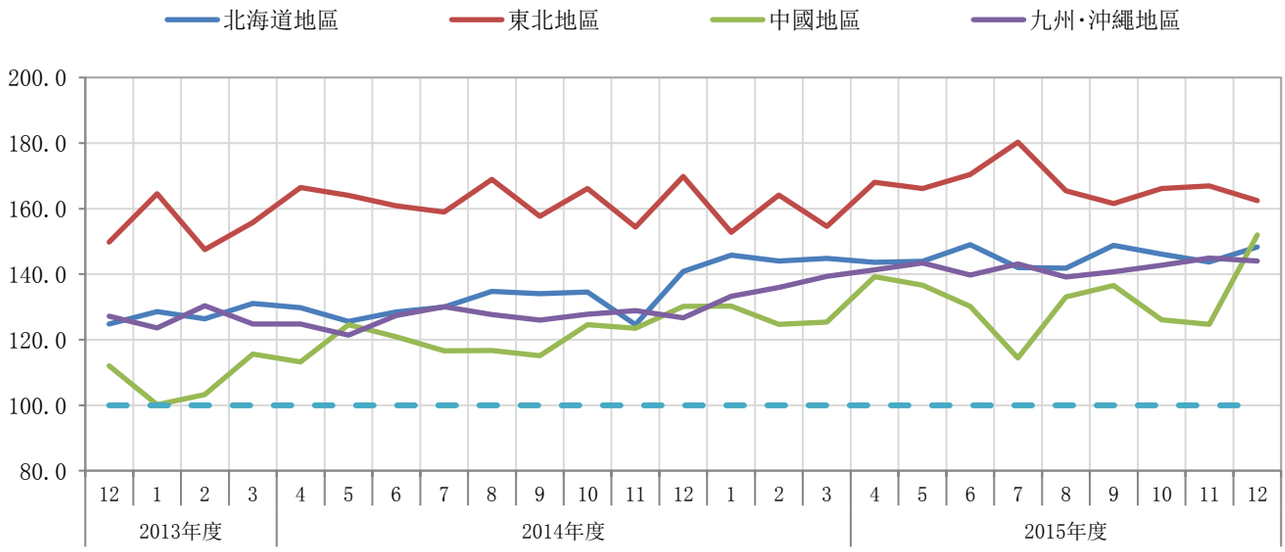


※根據全年約30萬件的住宅・公寓等的交易價格資訊，區分為全國・區域・都市圈，將每個月的不動產價格予以指數化。

※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）

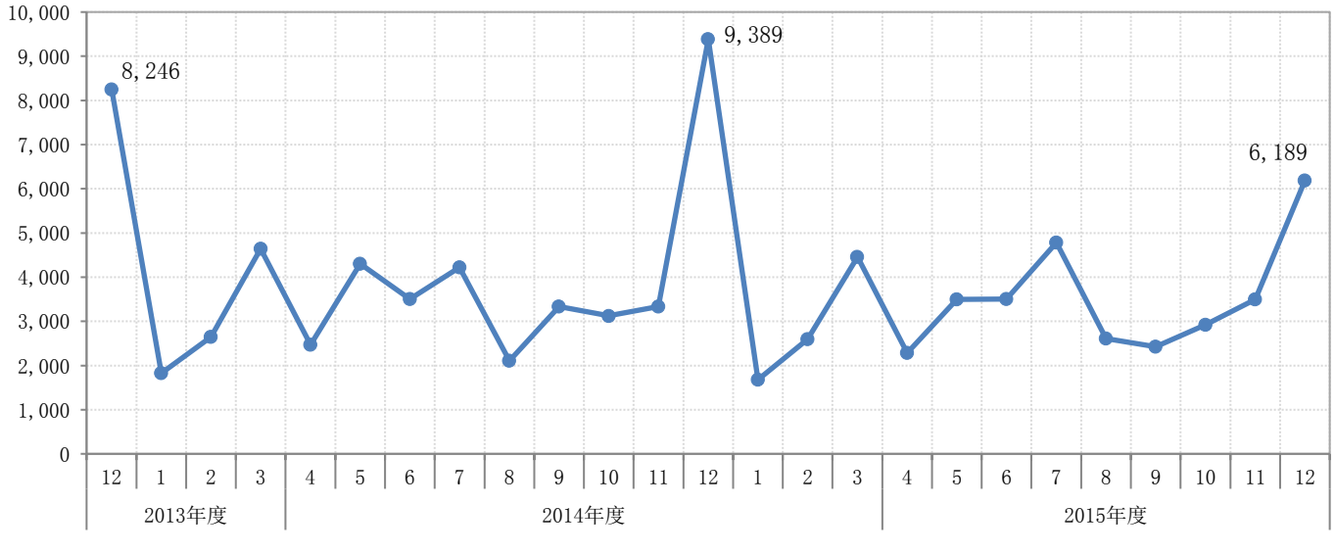
（2010年平均＝100）



※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。

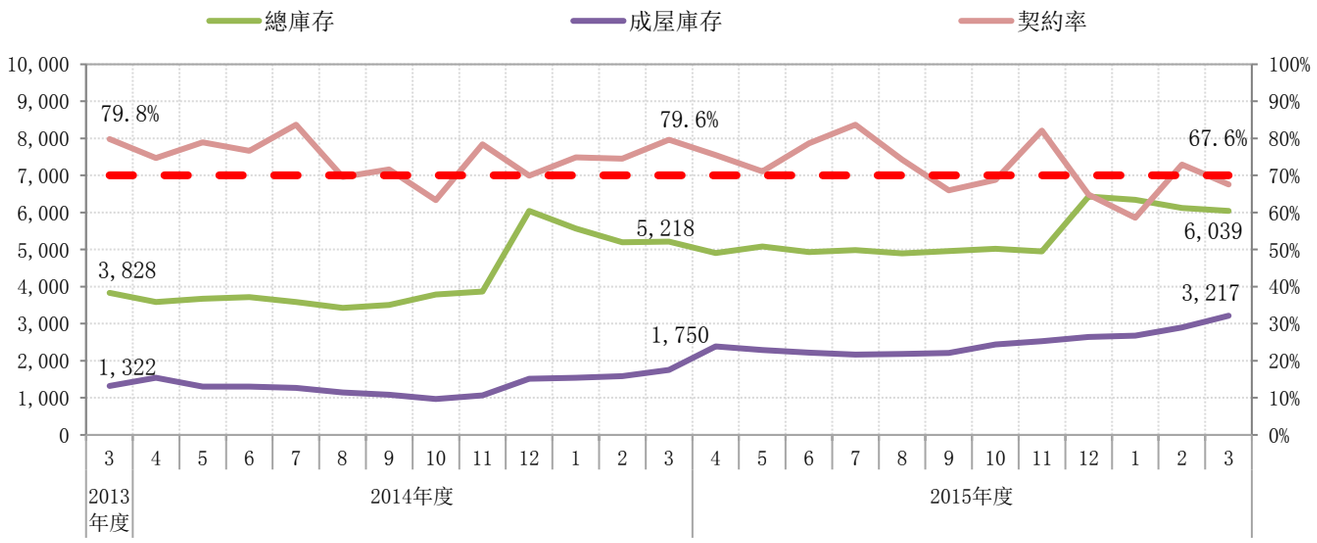
(4) 新房市場　①首都圈公寓銷售戶數

（單位：戶）



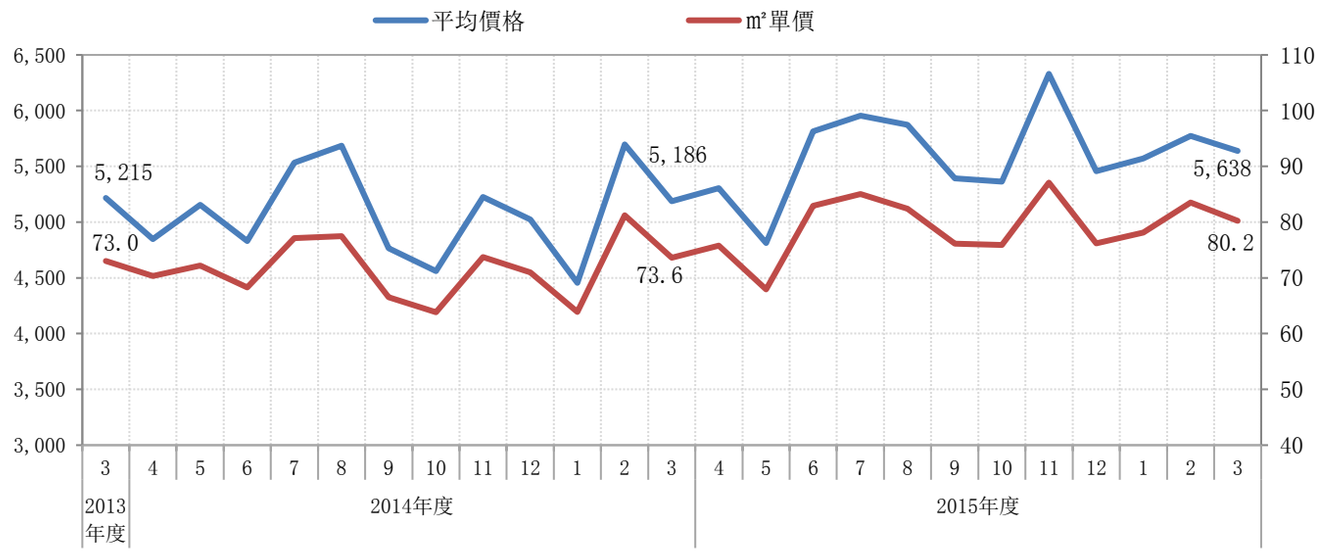
(4) 新房市場　②首都圈公寓契約率・銷售庫存

（單位：戶）　（單位：％）



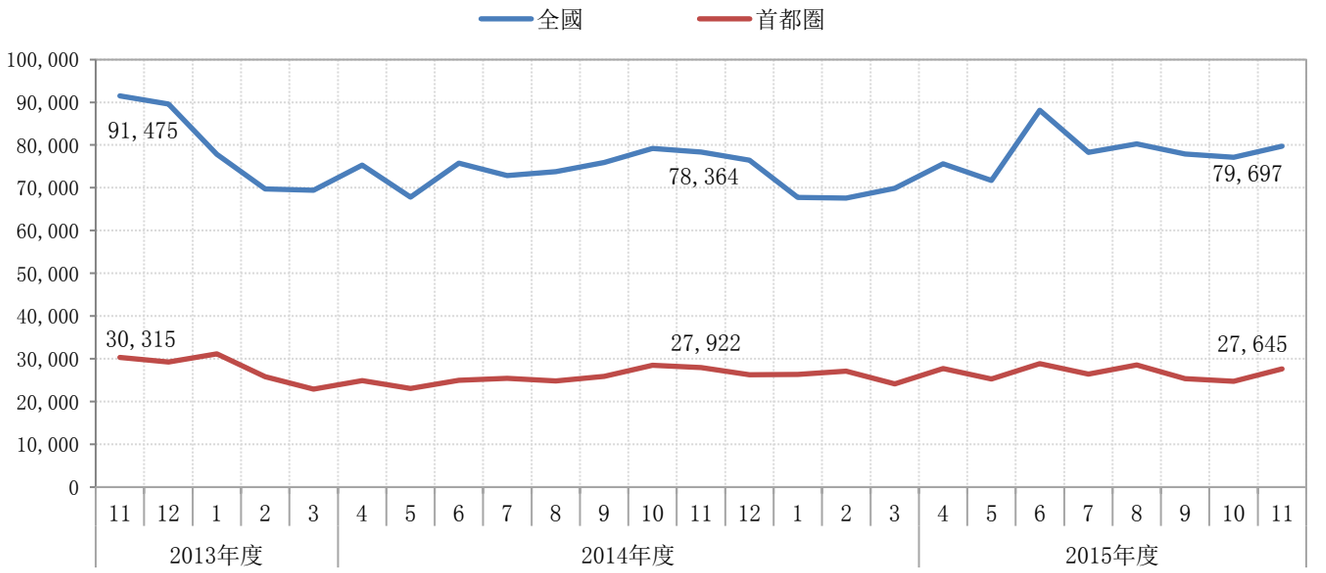
(4) 新房市場　③首都圈公寓平均價格

（單位：萬日元）　（單位：萬日元/㎡）



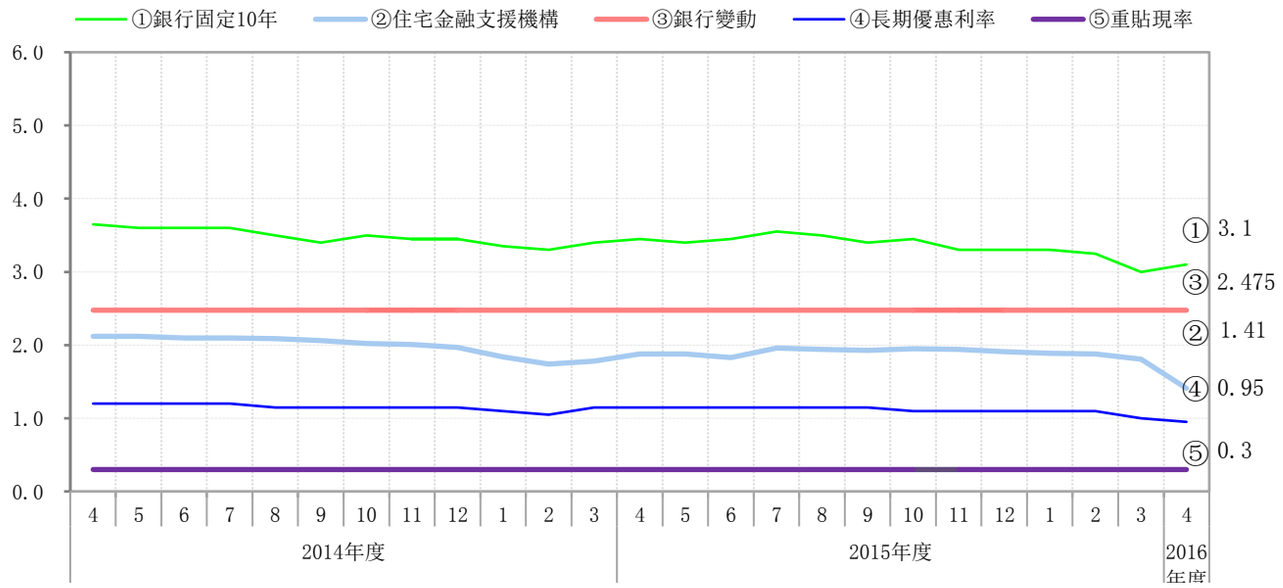
(4) 新房市場　④住宅新屋開工戶數推移（全國・首都圈）

（單位：戶）



(5) 住宅貸款 利率走勢

（單位：％）



2016年4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

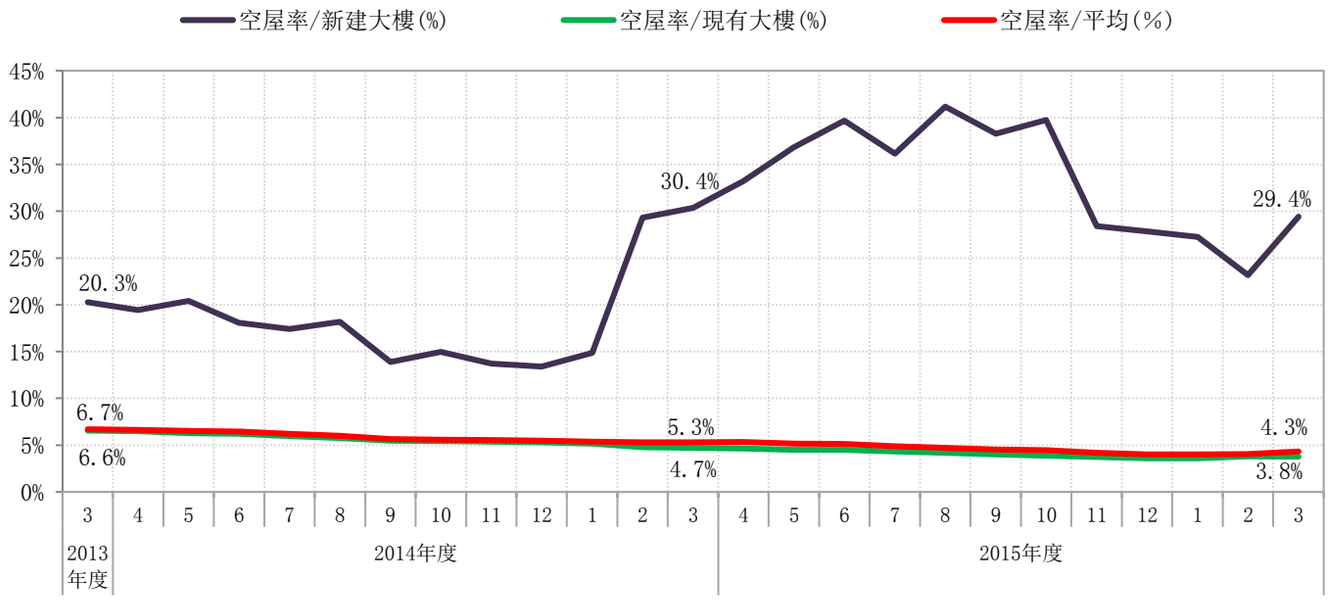
■辦公大樓、建築相關市場

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（％）	3月	29.4%	上月的比率	6.23pt ↑
		現有大樓（％）	3月	3.8%	上月的比率	△ 0.02pt ↓
		全體平均（％）	3月	4.3%	上月的比率	0.30pt ↑
	平均租金	新建大樓（日元/坪）	3月	29,142	去年同月的比率	11.40% ↑
		現有大樓（日元/坪）	3月	17,730	去年同月的比率	4.64% ↑
		全體平均（日元/坪）	3月	17,973	去年同月的比率	4.52% ↑
建築	建設工程訂單金額（百萬日元）		2月	990,637	去年同月的比率	△ 12.38% ↓
	建設資材價格指數（2010年度平均＝100）		3月	100.0	上月的比率	△ 2.06% ↓
	建設工程費平減指數（2005年度平均＝100）		1月	107.8	上月的比率	△ 0.83% →
投資	東證REIT指數		3月	1,896	上月的比率	1.23% ↑

※ ↓ △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

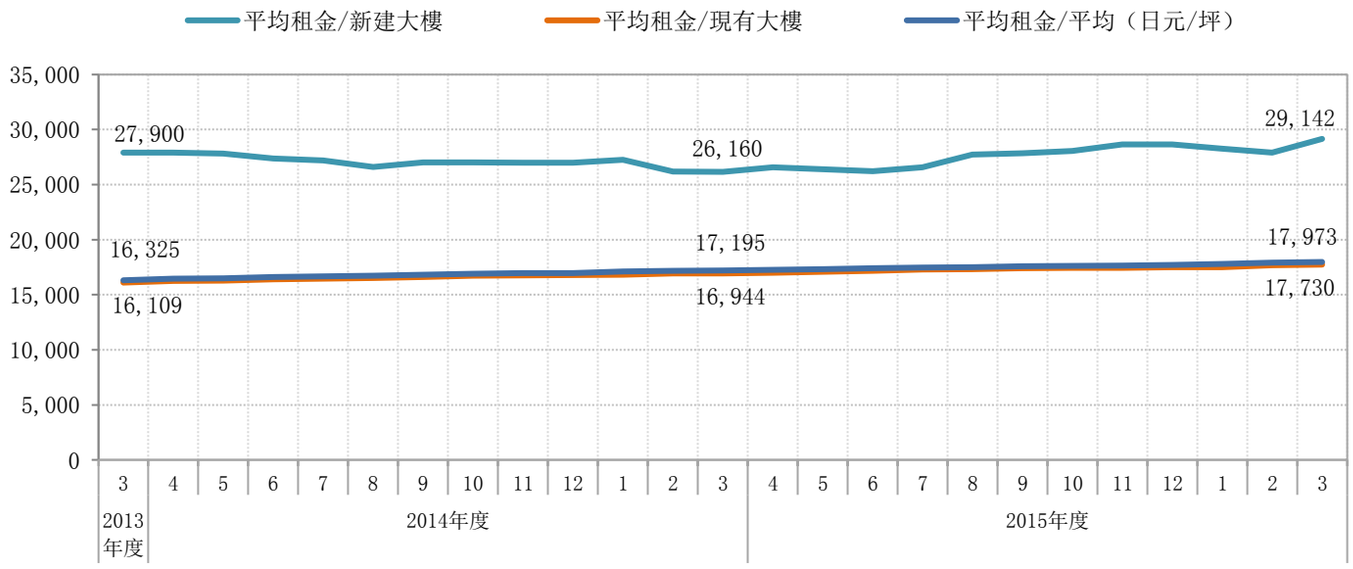
（單位：％）



※調查對象　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

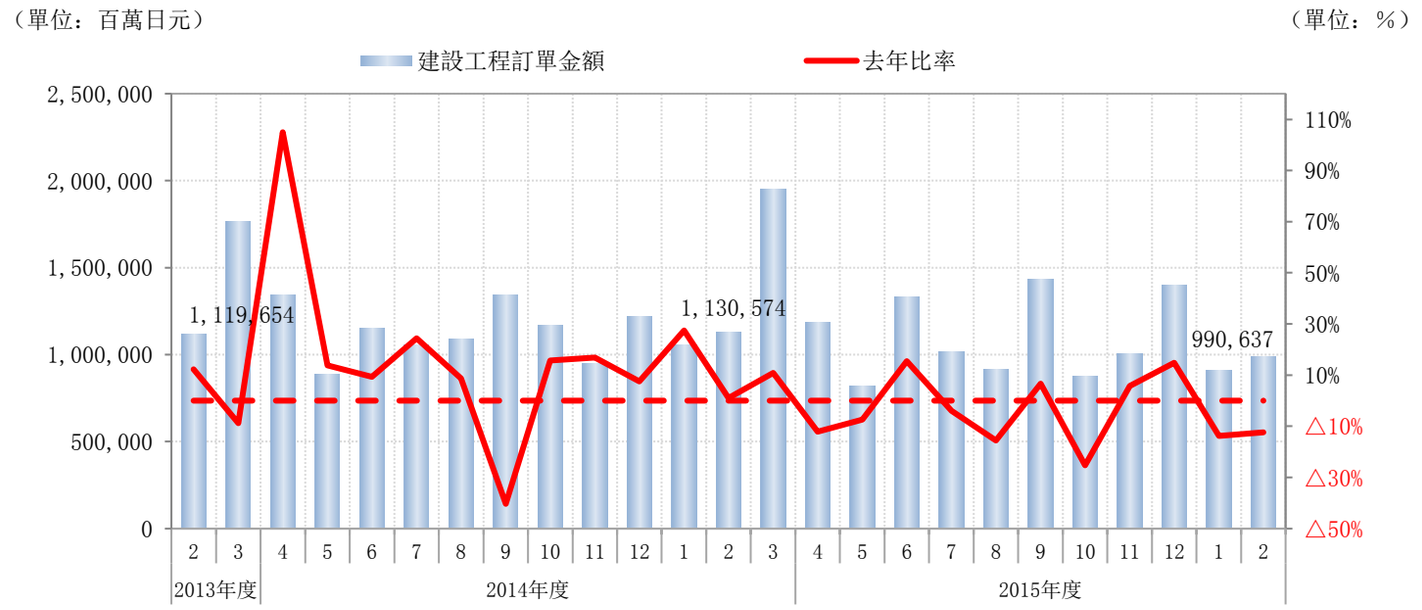
(1) 租賃 ②都心5區辦公室租金

（單位：日元/坪・月）



※調查對象、新建、現有的區別和空屋率相同

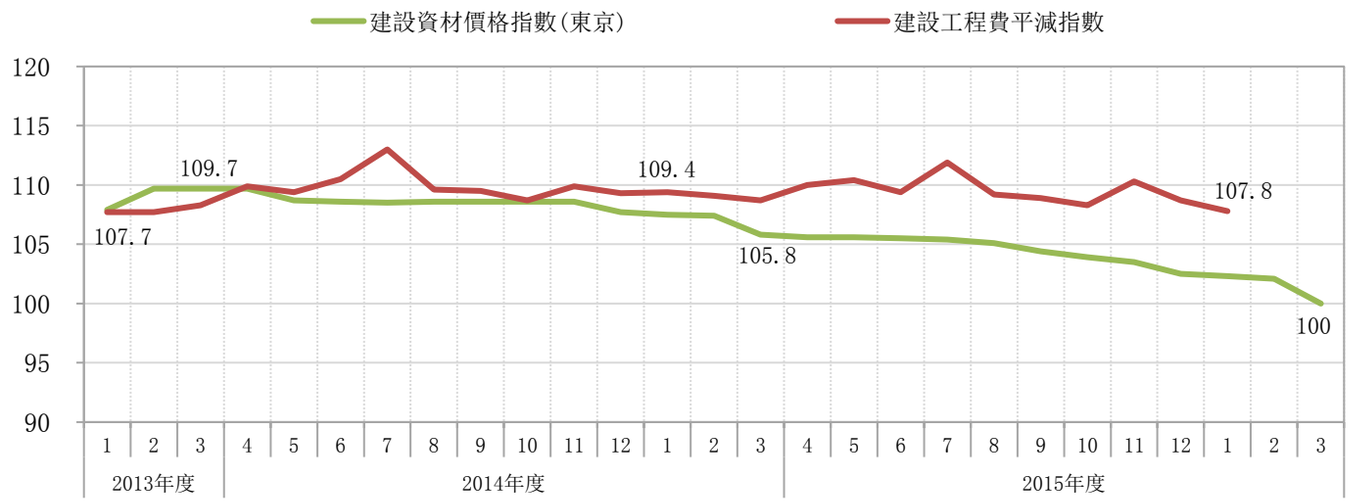
(2) 建築 ①建設工程訂單金額



※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

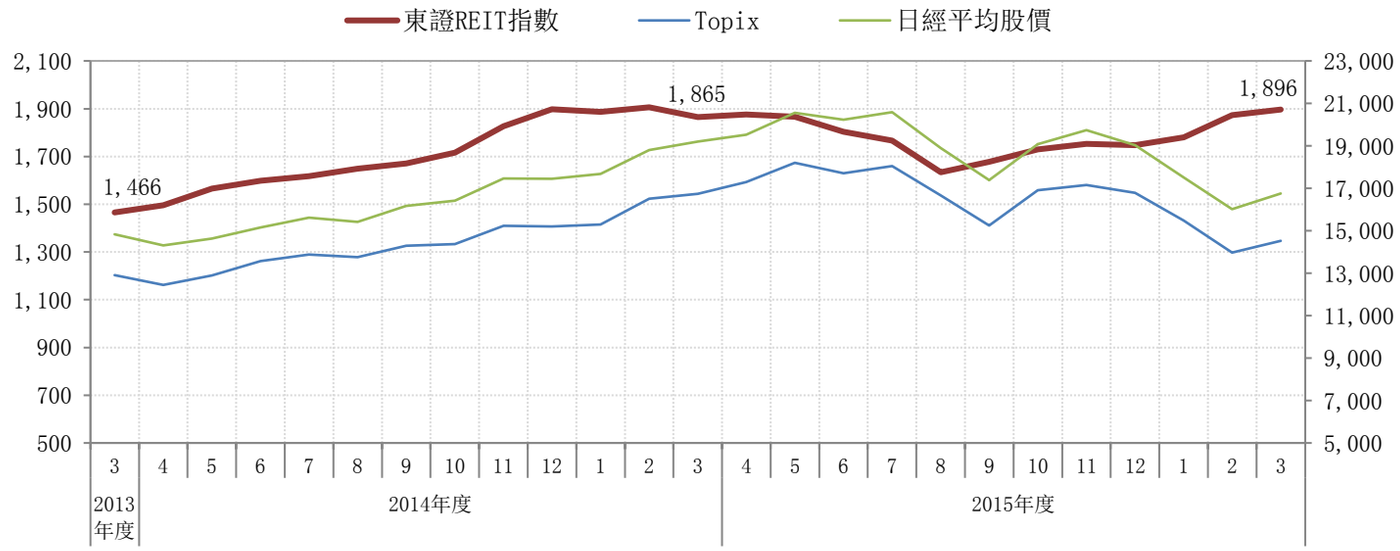
（建設資材價格指數：2010年度平均＝100）
（建設工程費平減指數：2005年度平均＝100）



※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㈱「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