

Trend Monthly

2015年

1月号

三井不動産Realty 企画部

目次

1 住宅市场	• • • • •	P3
(1) 信息量		
① REINS登录件数	• • • • •	P4
② REINS销售库存数	• • • • •	P4
(2) 成交件数		
① REINS成交件数	• • • • •	P5
(3) 移文件数		
① 通过买卖的所有权移转登记个数	• • • • •	P5
(4) 价格动向		
① REINS成交单价、m ² 单价	• • • • •	P6
② 公告地价	• • • • •	P7
③ 东证住宅价格指数	• • • • •	P8
④ 不动产价格指数	• • • • •	P9
(5) 新房市场		
① 首都圈公寓销售户数	• • • • •	P9
② 首都圈公寓合同率・库存数	• • • • •	P10
③ 首都圈公寓平均价格	• • • • •	P10
④ 新建住宅动工户数	• • • • •	P11
(6) 住宅贷款利率	• • • • •	P11
2 办公大楼・建筑相关市场	• • • • •	P12
(1) 租赁		
① 都心5区办公室租赁空屋率	• • • • •	P13
② 都心5区办公室租金	• • • • •	P13
(2) 建筑		
① 建筑工程订单金额	• • • • •	P14
② 建筑资材成本	• • • • •	P14
(3) 投资		
① 东证REIT指数	• • • • •	P15
出处一览	• • • • •	P16

1 住宅市场

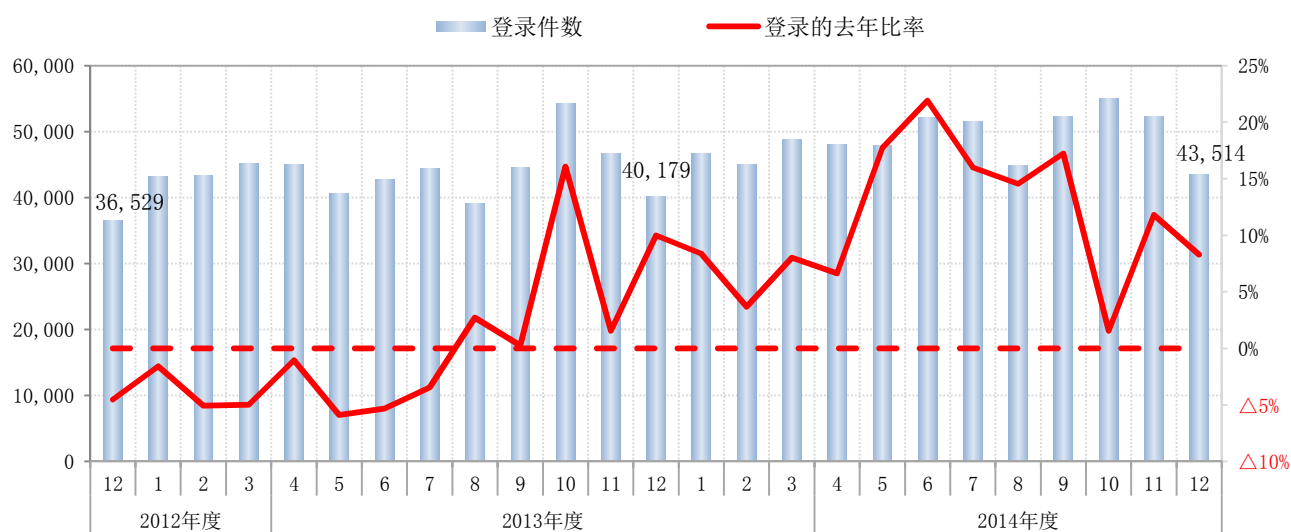
摘要			年月	实绩	去年同月・上月的比率	
信息量	REINS信息量	登录件数(件)	12月	43,514	去年同月的比率	8.3% ↑
		销售库存数(件)	12月	75,332	去年同月的比率	△2.6% ↓
成交件数	REINS成交件数	公寓(件)	12月	2,497	去年同月的比率	△13.90% ↓
		土地・独立式住宅(件)	12月	1,187	去年同月的比率	△9.18% ↓
		合计(件)	12月	3,684	去年同月的比率	△12.43% ↓
交易件数	通过买卖的所有权移转登记个数(全国)		11月	42,614	去年同月的比率	△10.16% ↓
	三井 中介处理件数	全国(件)	2014年度4-9月	18,031	去年同期的比率	△14.5% ↓
价格动向	REINS平均成交价格	公寓(万日元)	12月	2,847	上月的比率	1.39% ↑
		独立式住宅(万日元)	12月	2,927	上月的比率	△1.05% ↓
		土地(万日元)	12月	2,726	上月的比率	△0.15% →
	REINS成交 m ² 单价	公寓(万日元/m ²)	12月	44.9	上月的比率	1.63% ↑
		土地(万日元/m ²)	12月	18.9	上月的比率	△0.74% →
	东证住宅价格指数(2000年1月=100)		10月	83.0	上月的比率	1.00% →
	不动产价格指数(住宅)(2008年度=100)		9月	94.0	上月的比率	2.60% ↑
	公告地价	住宅用地	2014年1月	-	上月的比率	0.70% →
商业用地		2014年1月	-	上月的比率	1.70% ↑	
新房市场	新建住宅动工户数	全国(户)	11月	78,364	去年同月的比率	△14.33% ↓
	首都圈公寓	供给户数(户)	12月	9,389	去年同月的比率	13.86% ↑
		合同率	12月	69.9%	去年同月的比率	△6.20pt ↓
		库存数(户)	12月	6,042	上月的比率	56.45% ↑
		完成库存数(户)	12月	1,512	上月的比率	42.78% ↑
		平均价格(万日元)	12月	5,022	上月的比率	△3.87% ↓
		平均m ² 单价(万日元/m ²)	12月	71.0	上月的比率	△3.66% ↓
住宅贷款利率	银行变动(三井住友银行)(%)		1月1日当日	2.475%	上月的比率	0.00pt →
	银行固定(10年)(三井住友银行)(%)		1月1日当日	3.350%	上月的比率	△0.10pt ↓
	住宅金融支援机构 融资基准利率(%)		1月1日当日	1.840%	上月的比率	△0.13pt ↓
	长期优惠利率(%)		1月1日当日	1.10%	上月的比率	△0.05pt ↓
	重贴现率(%)		2008/12/19当日	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) 信息量 ①REINS登录件数走势

(单位：件)

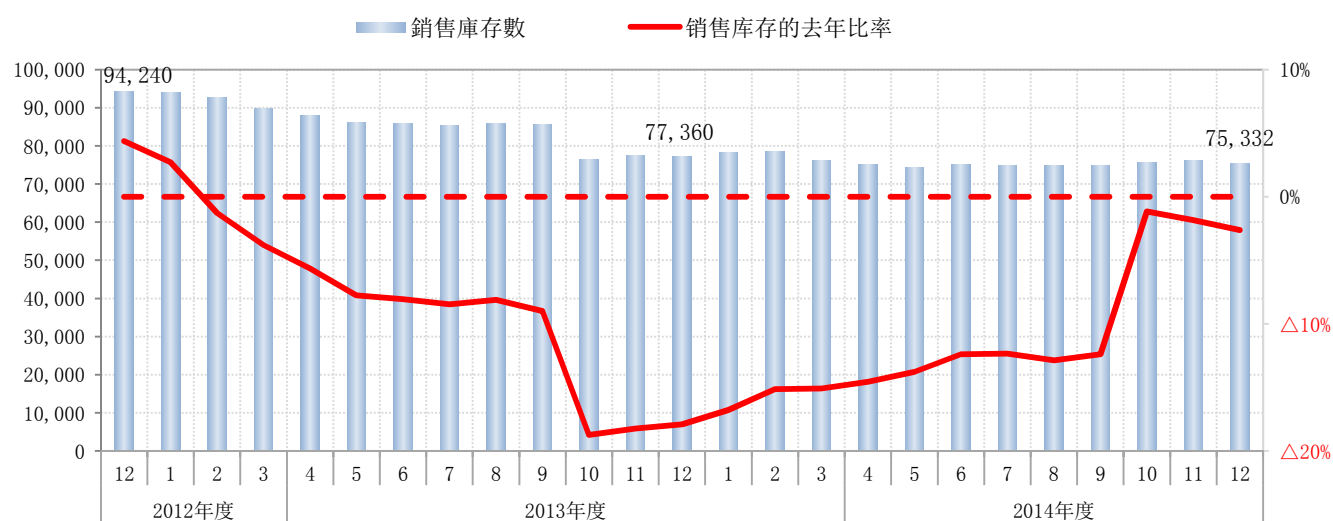
(单位：%)



(1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位：件)

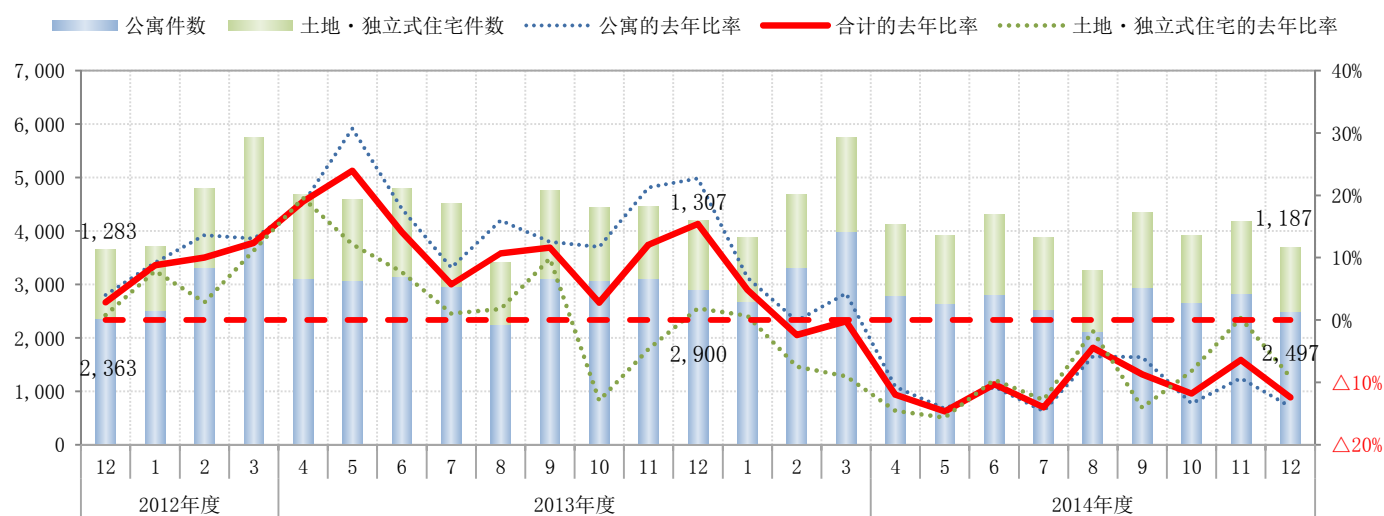
(单位：%)



(2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

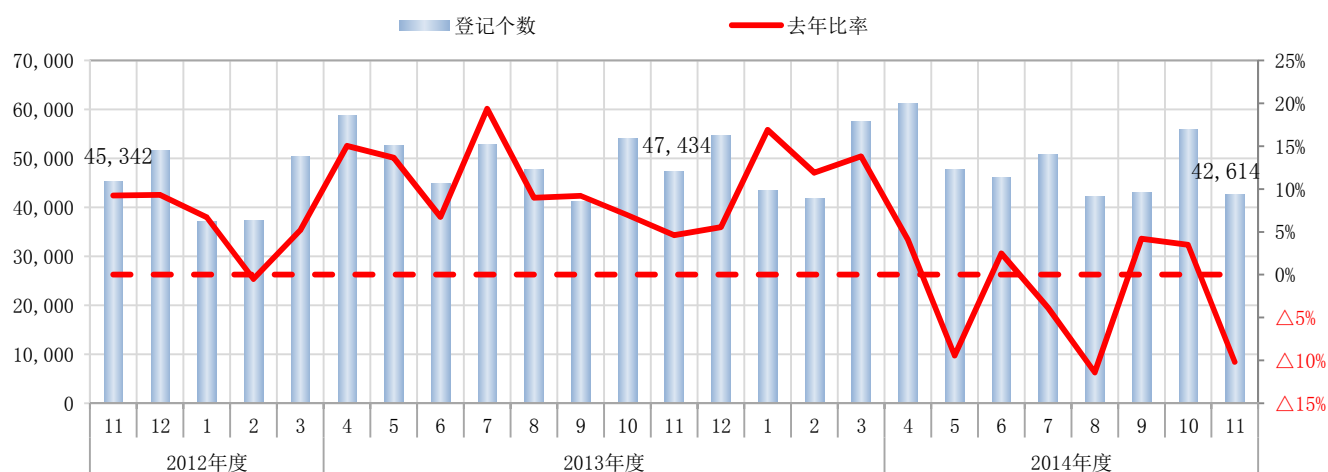
(单位: %)



(3) 移文件数 ①通过建筑物买卖的所有权移转登记个数 (全国)

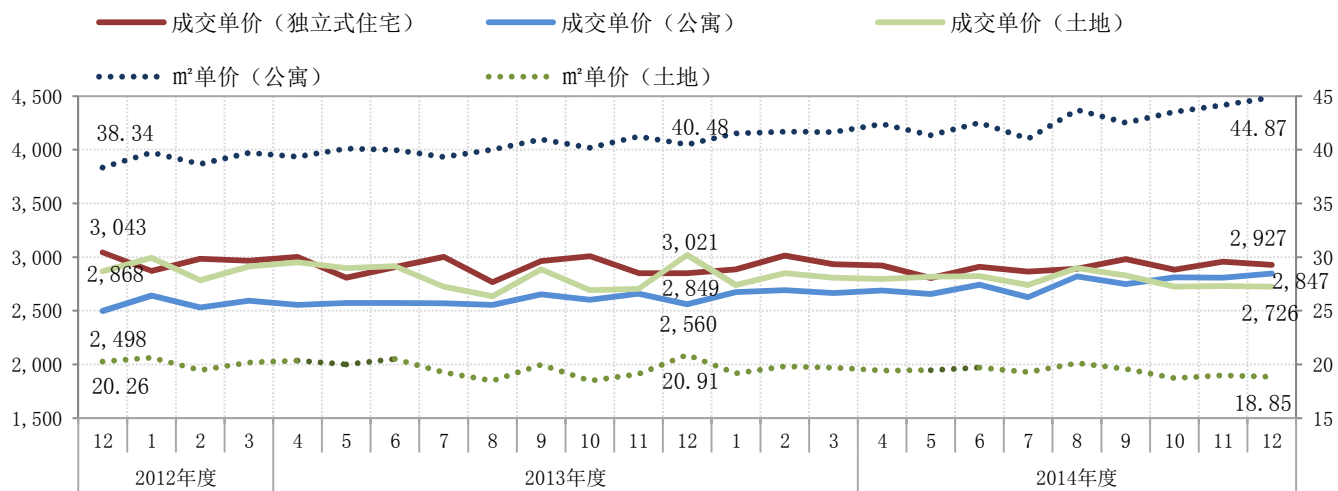
(单位: 个)

(单位: %)



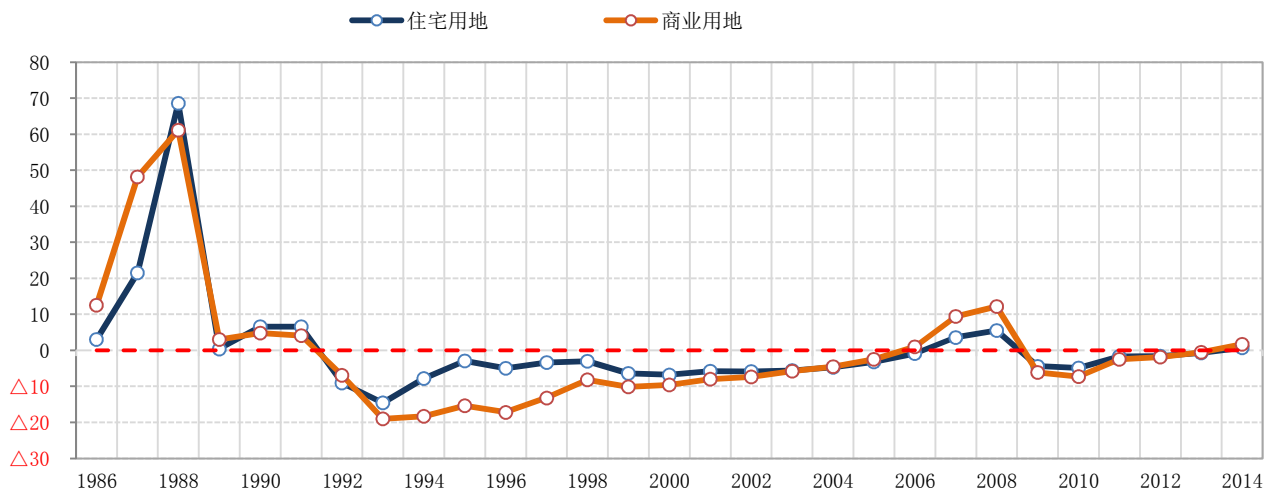
(4) 价格动向 ①REINS成交单价 平均m²单价

(单位：万日元)

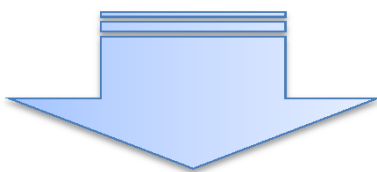
(单位：万日元/m²)

(4) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

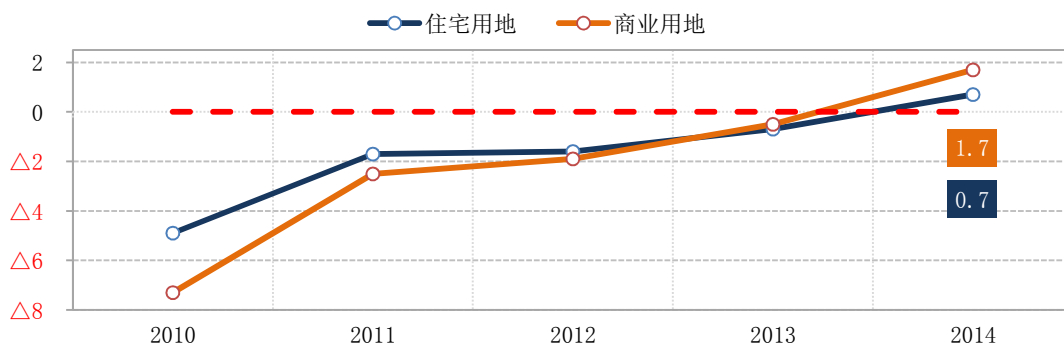
(单位: %)



※公告地价：根据地价公告法，由国土交通省土地鉴定委员会每年3月下旬公告之标准价格。
关于全国选定的“标准地”，以每年1月1日当日作为基准日，根据不动产鉴定师等的鉴定评价，由土地鉴定委员会判定为正常价格并公告。

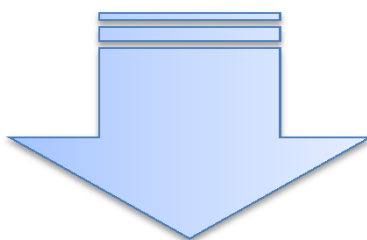
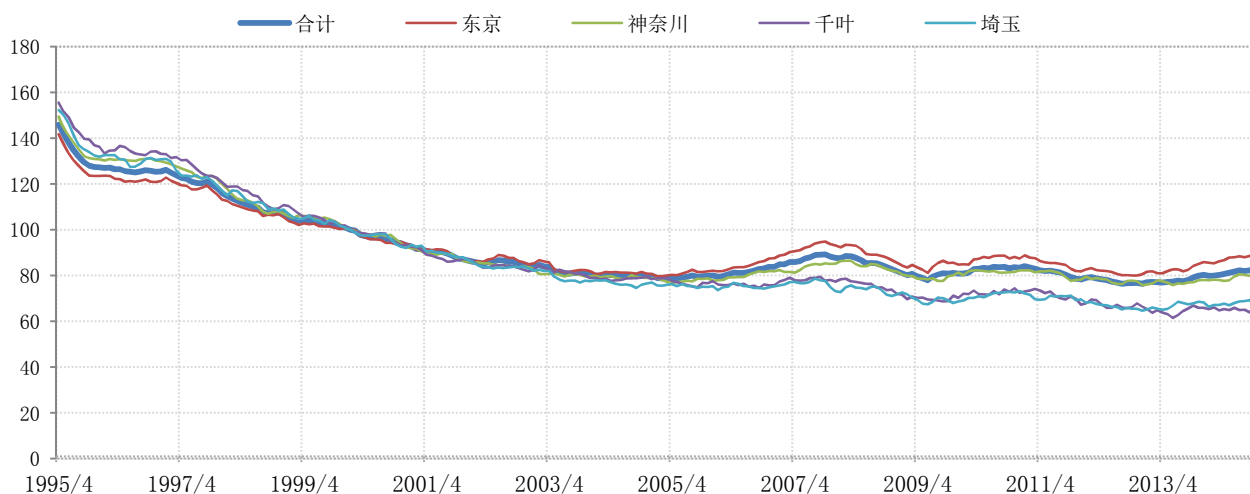


■最近5年的走势



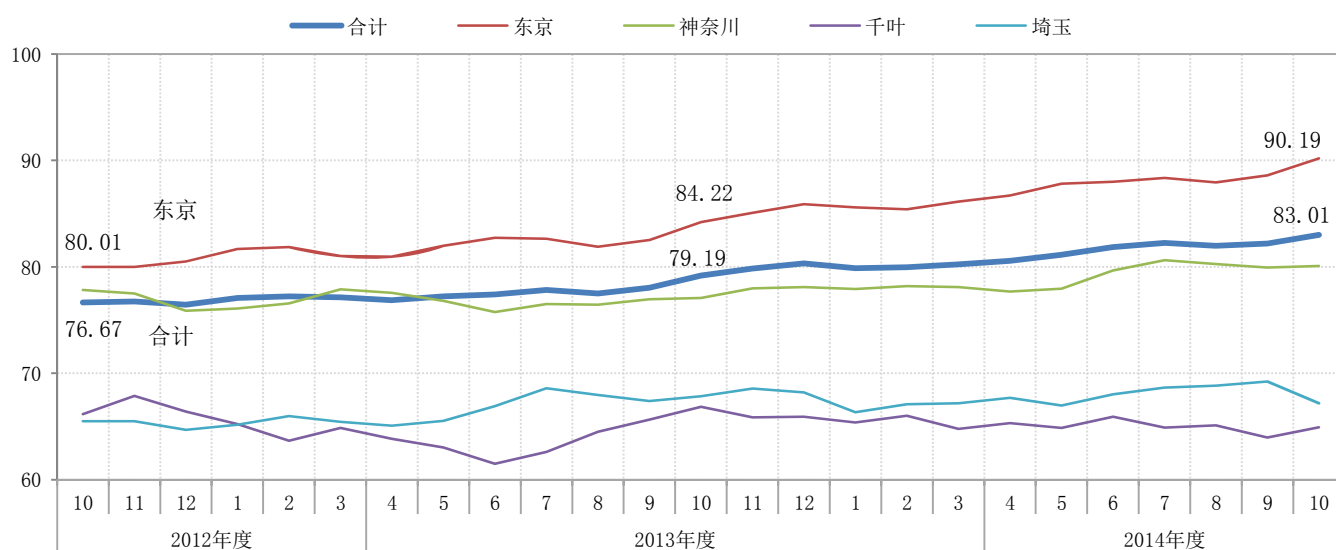
(4) 价格动向 ③东证住宅价格指数

(2000年1月=100)



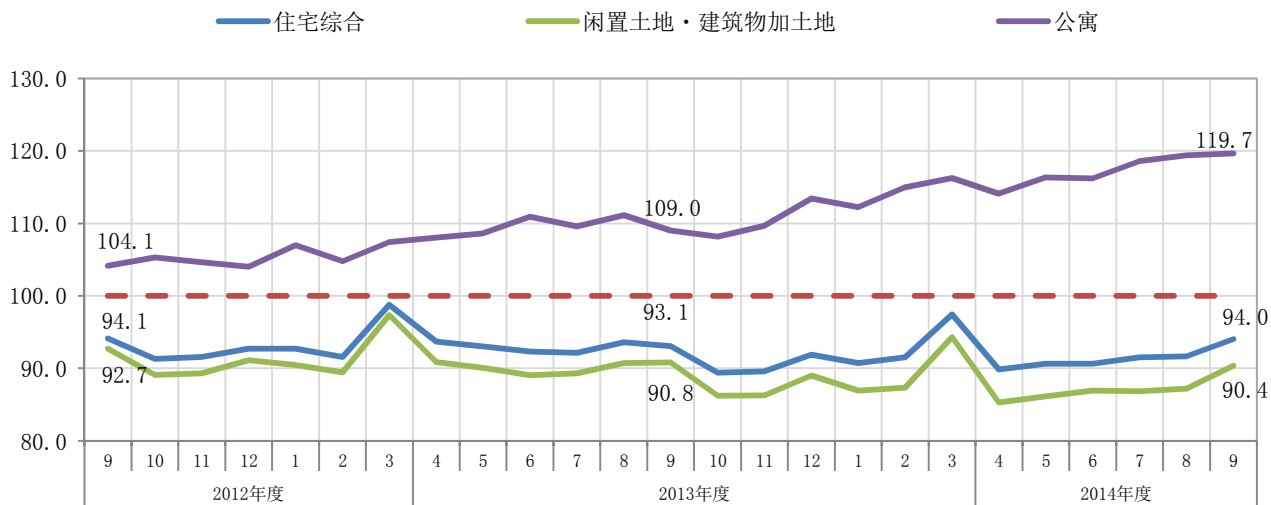
■最近2年の走势

(2000年1月=100)



(4) 价格动向 ④不动产价格指数（住宅）（全国）

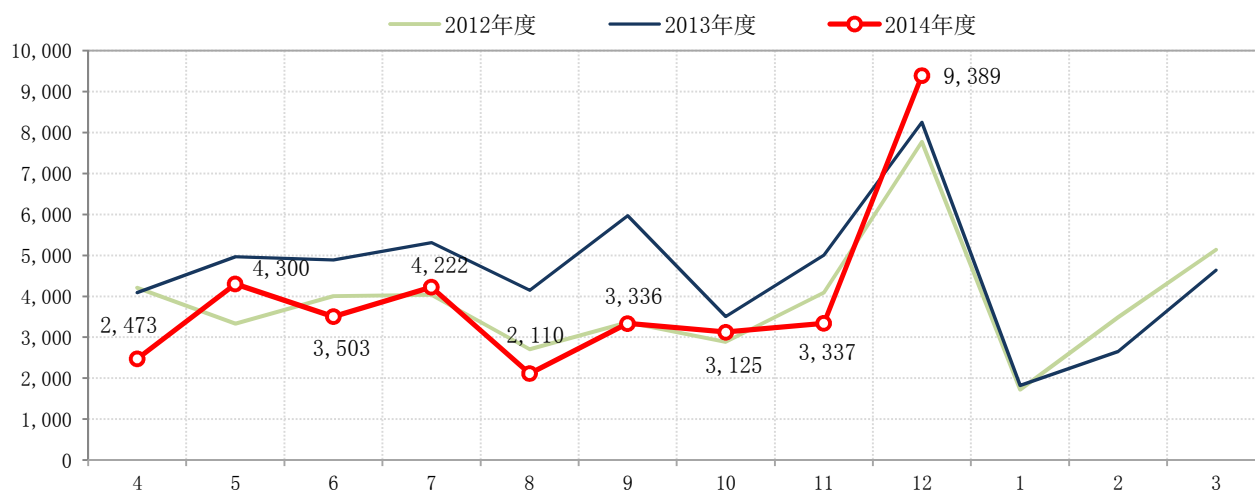
(2008年度平均=100)



根据全年约30万件的住宅·公寓等的交易价格信息，区分为全国·区域·都市圈，将每个月的不动产价格予以指数化。

(5) 新房市场 ①首都圈公寓销售户数

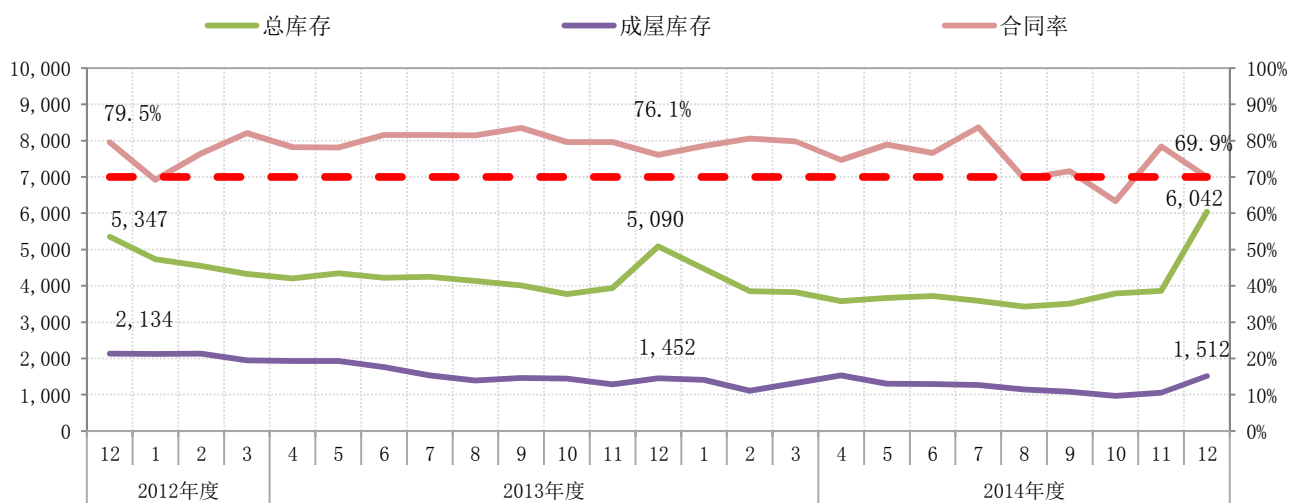
(单位: 户)



(5) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

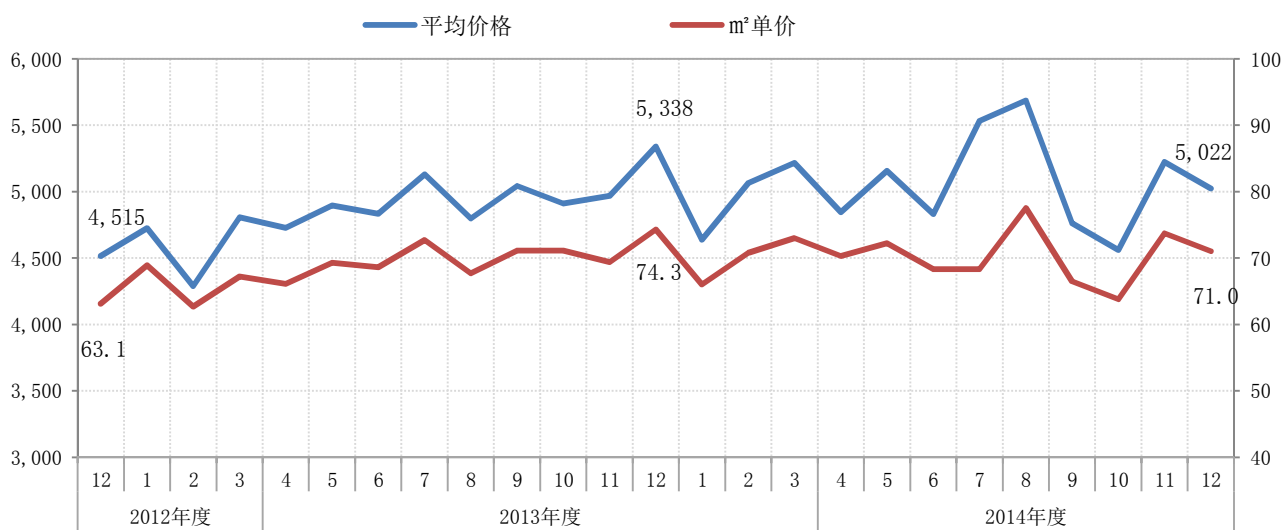
(单位: 户)

(单位: %)



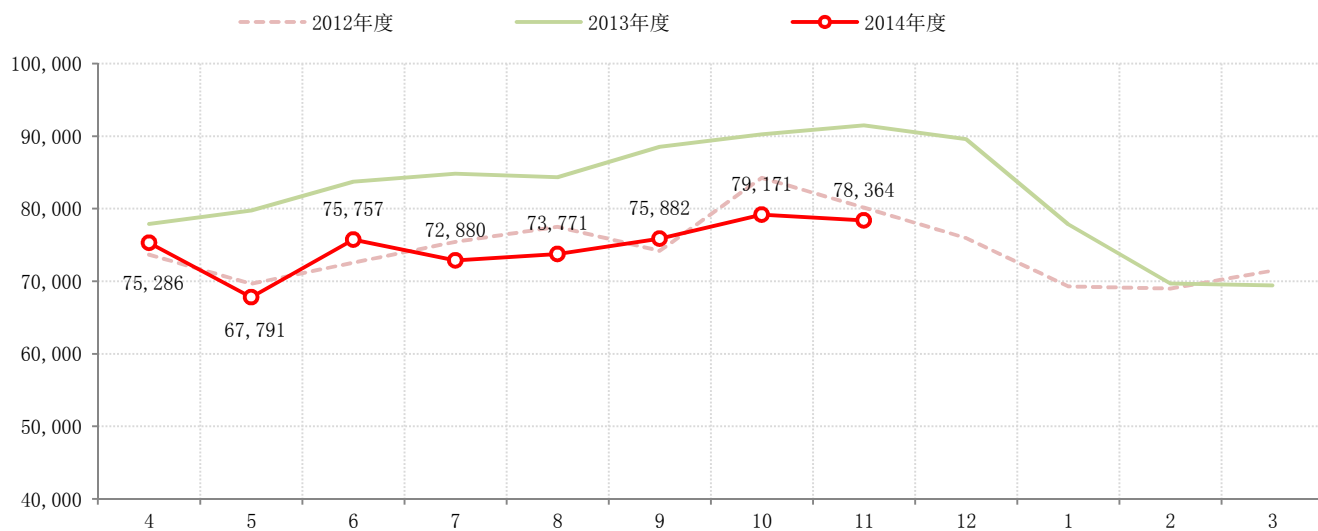
(5) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

(单位: 万日元)

(单位: 万日元/m²)

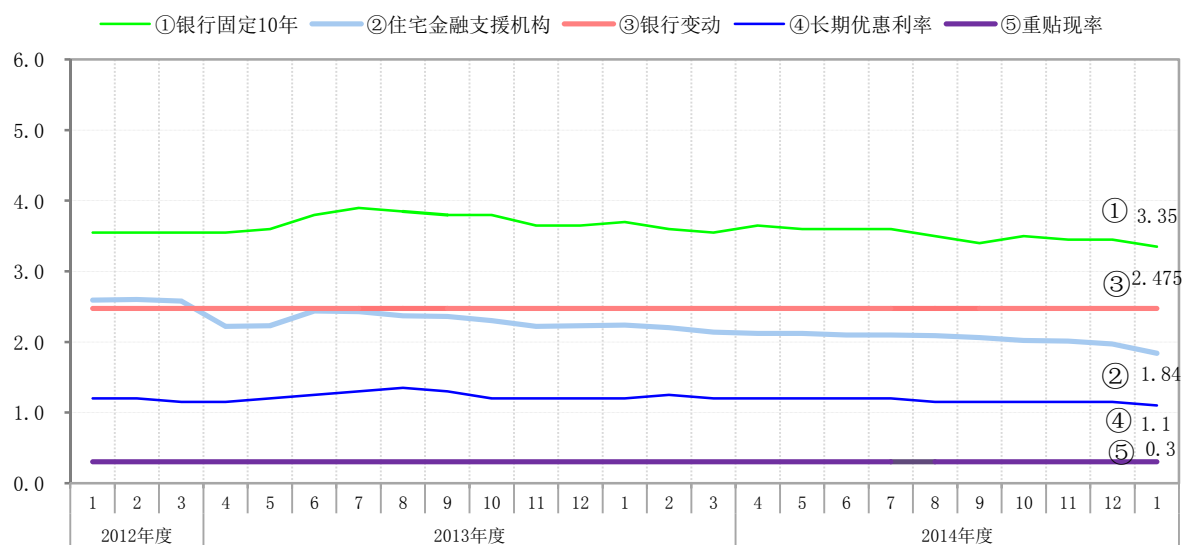
(5) 新房市场 ④新建住宅动工户数走势 (全国)

(单位: 户)



(6) 住宅贷款 利率走势

(单位: %)



2015年1月1日当日

※银行利率以三井住友银行为准

※每月1日当日的利率

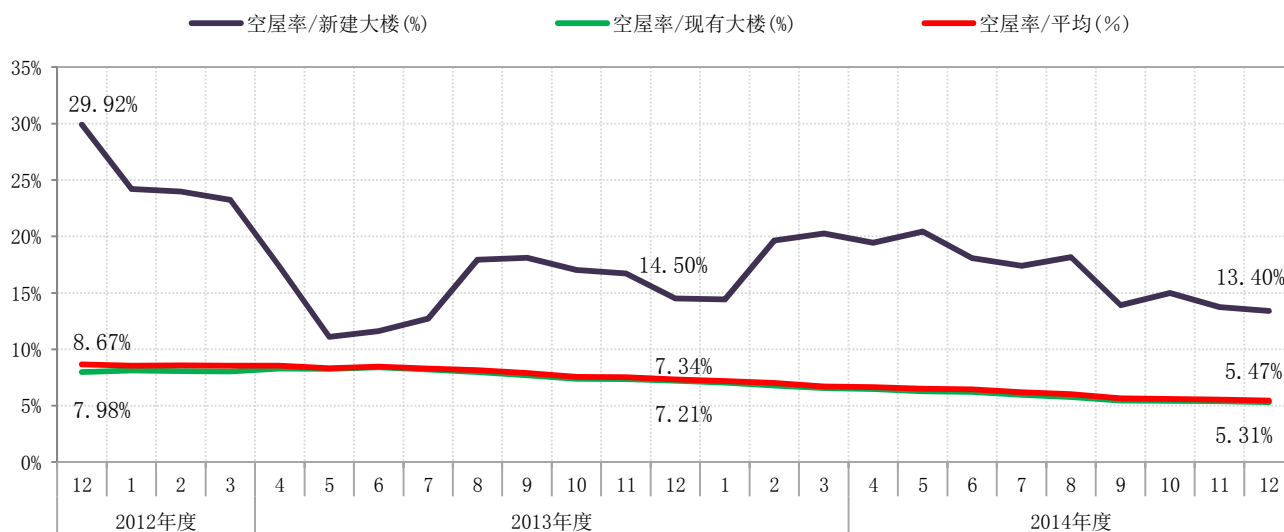
2 办公大楼·建筑相关市场

■办公大楼、建筑相关市场

摘要		年月	实绩	去年・上月的比率	
租赁	都心5区空屋率	新建大楼 (%)	12月	13.4%	上月的比率 △ 0.33pt ↓
		现有大楼 (%)	12月	5.3%	上月的比率 △ 0.08pt ↓
		全体平均 (%)	12月	5.5%	上月的比率 △ 0.08pt ↓
	平均租金	新建大楼 (日元/坪)	12月	26,973	去年同月比率 △ 0.71% →
		现有大楼 (日元/坪)	12月	16,771	去年同月比率 4.67% ↑
		全体平均 (日元/坪)	12月	16,953	去年同月比率 4.60% ↑
建筑	建筑工程订单金额 (百万日元)		11月	950,368	去年同月比率 16.90% ↑
	建筑资材价格指数 (2010年度平均=100)		12月	107.7	上月的比率 △ 0.83% →
	建设工程费平减指数 (2005年度平均=100)		10月	109.0	上月的比率 △ 0.73% →
投资	东证REIT指数		12月	1,898	上月的比率 3.90% ↑

※ ↓ △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

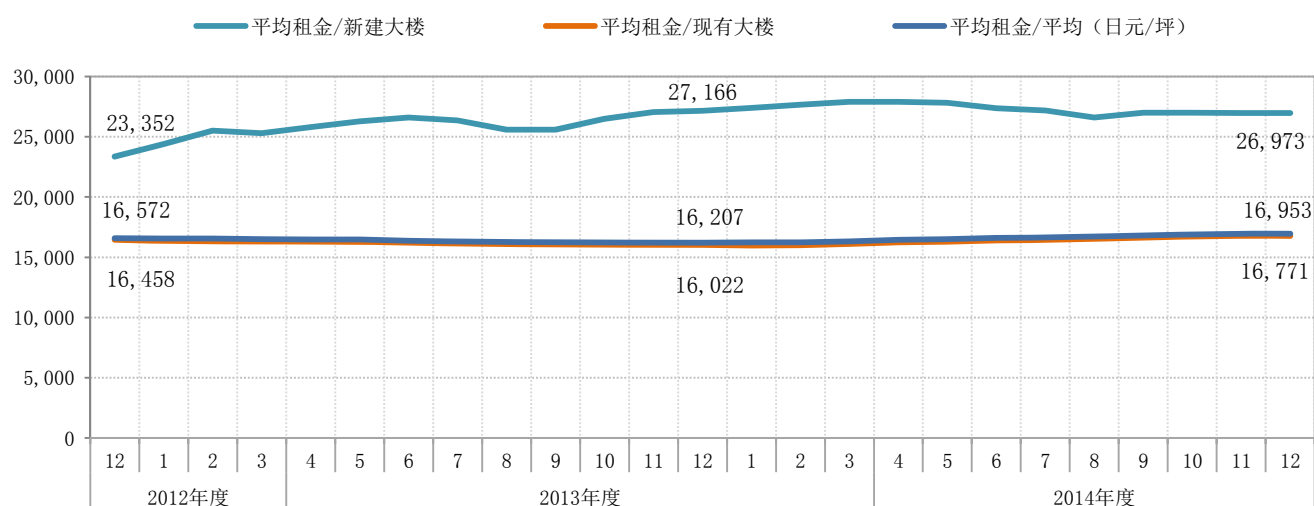
(1) 租赁 ①都心5区办公室空屋率



调查对象 地区：东京商业地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、涩谷区）内基准层面积100坪（约330平米）以上的主要租赁办公大楼
 新建大楼：完工后未满一年的大楼

(1) 租赁 ②都心5区办公室租金

(单位：日元/坪·月)

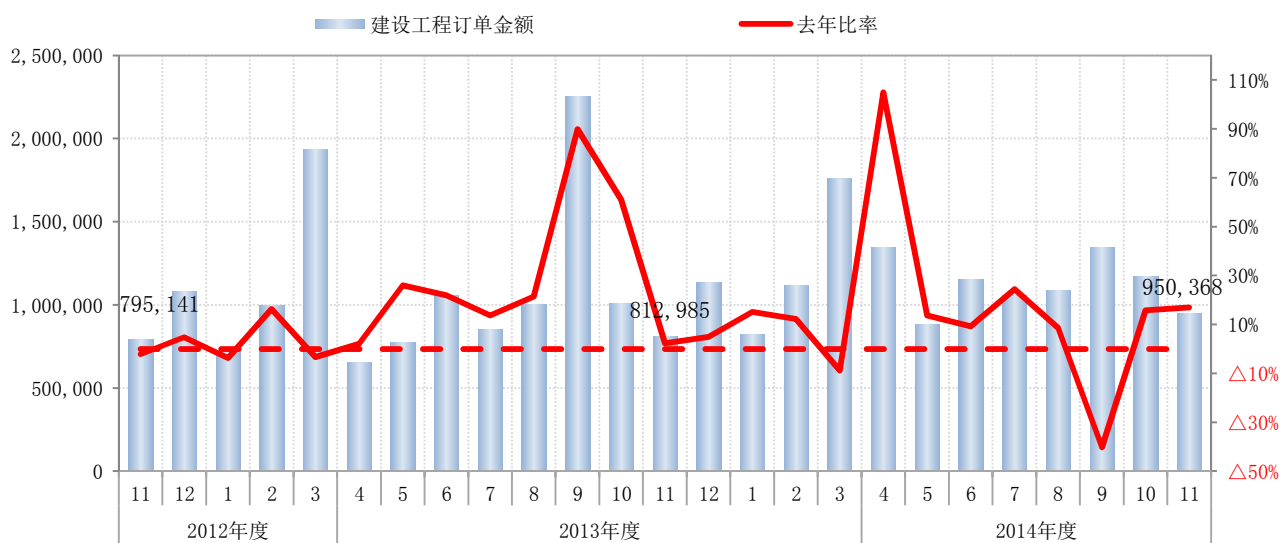


调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位：百万日元)

(单位：%)

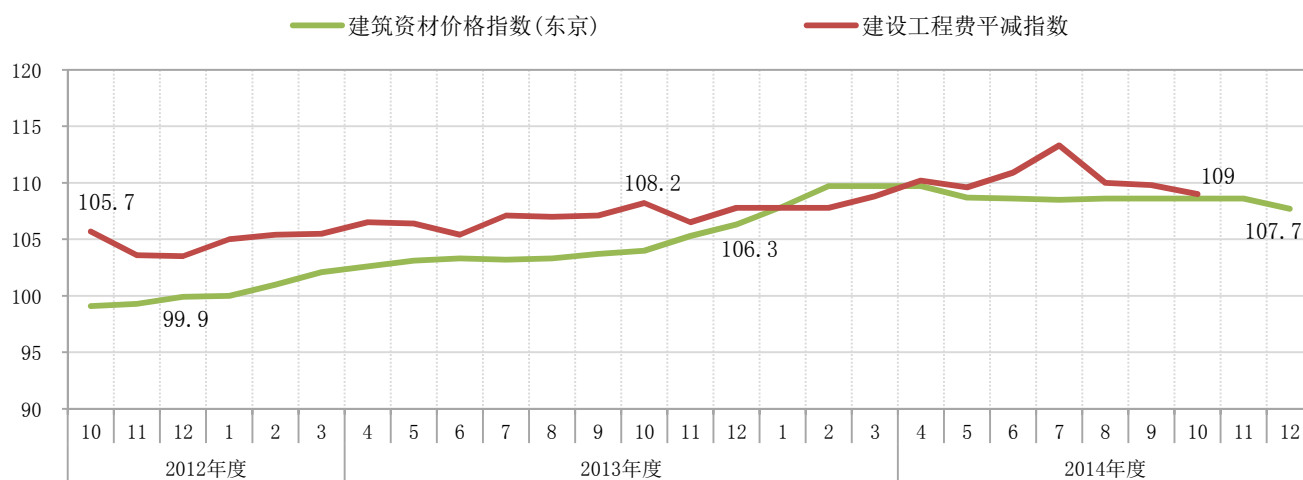


※建设工程订单金额：50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(2) 建筑 ②建筑资材价格指数、建设工程费平减指数

(建筑资材价格指数：2010年度平均=100)

(建设工程费平减指数：2005年度平均=100)

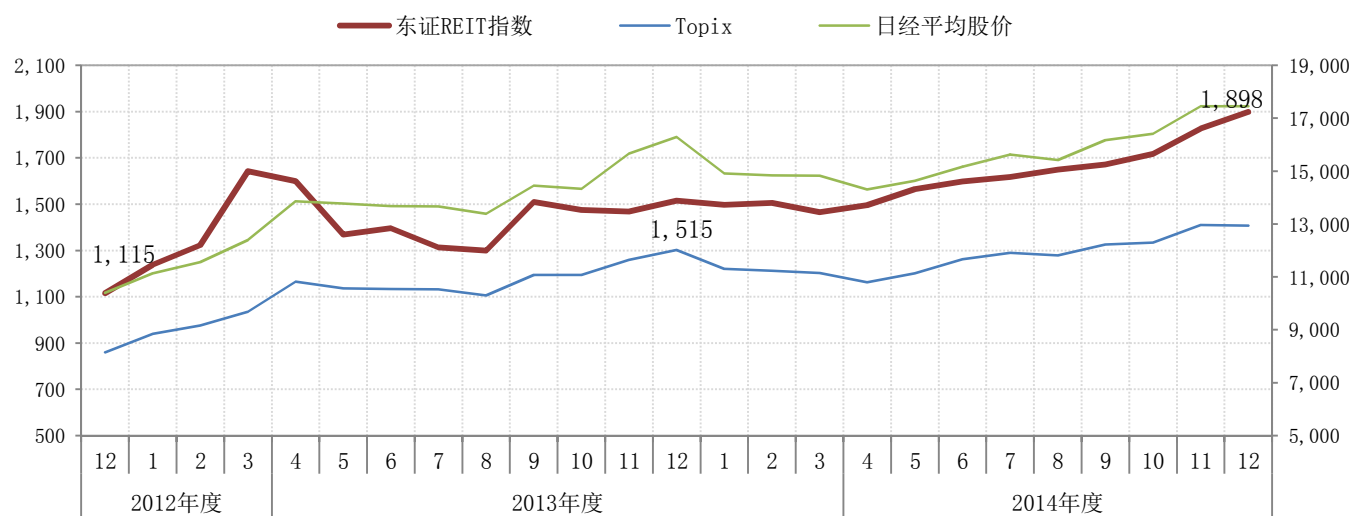


建设工程费平减指数：由国土交通省编制，用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数，也作为建筑费指数使用。

(3) 投资 ①东证REIT指数 (参考值 Topix、日经平均股价走势)

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

(日经平均股价单位: 日元)



出处一览

REINS登录件数、销售在库、成交件数、平均成交价格	: (公财) 东日本不动产流通机构 “News Letter”、“Market Watch”
通过买卖的所有权移转登记个数	: 法务省 “登记统计”
公告地价、基准地价	: 国土交通省 土地综合信息图书馆
不动产价格指数 (住宅)	: 国土交通省 土地综合信息图书馆
东证住宅价格指数	: ㈱东京证券交易所
住宅贷款利率	: 各金融机构 民间银行利率以三井住友银行为准
公寓销售户数、价格、成交率、库存	: ㈱不动产经济研究所 公寓市场动向
新建住宅动工户数	: 国土交通省 土地综合信息图书馆
办公室空屋率・租金	: 三鬼商事㈱ “最新办公大楼市况”
建筑工程订单金额	: 国土交通省 土地综合信息图书馆
建筑资材价格指数	: (财) 经济调查会
建筑工程费平减指数	: 国土交通省 土地综合信息图书馆
东证REIT指数	: ㈱东京证券交易所