

Trend Monthly

2015年

2月号

三井不动产Realty 企划部

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 |
| ② 通过买卖的所有权移转登记个数 | • • • • • | P5 |
| (3) 价格动向 | | |
| ① REINS成交单价、m ² 单价 | • • • • • | P6 |
| ② 公告地价 | • • • • • | P7 |
| ③ 不动研住宅价格指数 | • • • • • | P8 |
| ④ 不动产价格指数 | • • • • • | P9 |
| (4) 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 |
| (5) 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

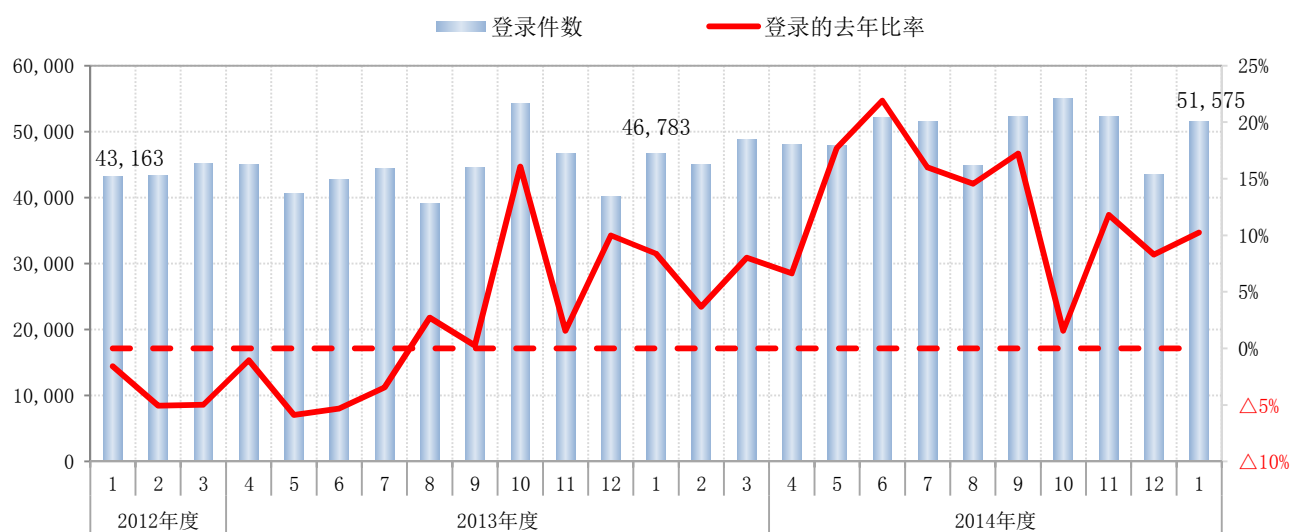
| 摘要 | | | 年月 | 实绩 | 去年同月・上月的比率 | |
|--------|------------------------------|--|--------------|--------|------------|-----------|
| 信息量 | REINS信息量 | 登记件数(件) | 1月 | 51,575 | 去年同月的比率 | 10.2% ↑ |
| | | 销售库存数(件) | 1月 | 76,200 | 去年同月的比率 | △2.7% ↓ |
| 成交件数 | REINS成交件数 | 公寓(件) | 1月 | 2,440 | 去年同月的比率 | △9.23% ↓ |
| | | 土地・独立式住宅(件) | 1月 | 1,058 | 去年同月的比率 | △11.76% ↓ |
| | | 合计(件) | 1月 | 3,498 | 去年同月的比率 | △10.01% ↓ |
| | 通过买卖的所有权移转登记个数(全国) | | 12月 | 52,328 | 去年同月的比率 | △4.21% ↓ |
| 价格动向 | REINS平均成交价格 | 公寓(万日元) | 1月 | 2,798 | 上月的比率 | △1.72% ↓ |
| | | 独立式住宅(万日元) | 1月 | 3,054 | 上月的比率 | 4.34% ↑ |
| | | 土地(万日元) | 1月 | 2,651 | 上月的比率 | △2.75% ↓ |
| | REINS成交 m ² 单价 | 公寓(万日元/m ²) | 1月 | 43.7 | 上月的比率 | △2.54% ↓ |
| | | 土地(万日元/m ²) | 1月 | 18.1 | 上月的比率 | △4.03% ↓ |
| | 不动研住宅价格指数(2000年1月=100)(首都圈) | | 11月 | 83.9 | 上月的比率 | 1.08% ↑ |
| | 不动产价格指数(住宅)(2008年度=100)(全国) | | 10月 | 90.3 | 上月的比率 | △3.98% ↓ |
| | 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) | 12月 | 76,416 | 去年同月的比率 | △14.69% ↓ |
| | 首都圈公寓 | 供给户数(户) | 1月 | 1,679 | 去年同月的比率 | △8.05% ↓ |
| | | 合同率 | 1月 | 74.9% | 去年同月的比率 | △3.70pt ↓ |
| | | 库存数(户) | 1月 | 5,564 | 上月的比率 | △7.91% ↓ |
| | | 完成库存数(户) | 1月 | 1,534 | 上月的比率 | 1.46% ↑ |
| | | 平均价格(万日元) | 1月 | 4,455 | 上月的比率 | △11.29% ↓ |
| | | 平均m ² 单价(万日元/m ²) | 1月 | 63.9 | 上月的比率 | △10.00% ↓ |
| 住宅贷款利率 | 银行变动(三井住友银行)(%) | | 2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)(%) | | 2月1日当日 | 3.300% | 上月的比率 | △0.05pt ↓ |
| | 住宅金融支援机构 融资基准利率(%) | | 2月1日当日 | 1.740% | 上月的比率 | △0.10pt ↓ |
| | 长期优惠利率(%) | | 2月1日当日 | 1.05% | 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)

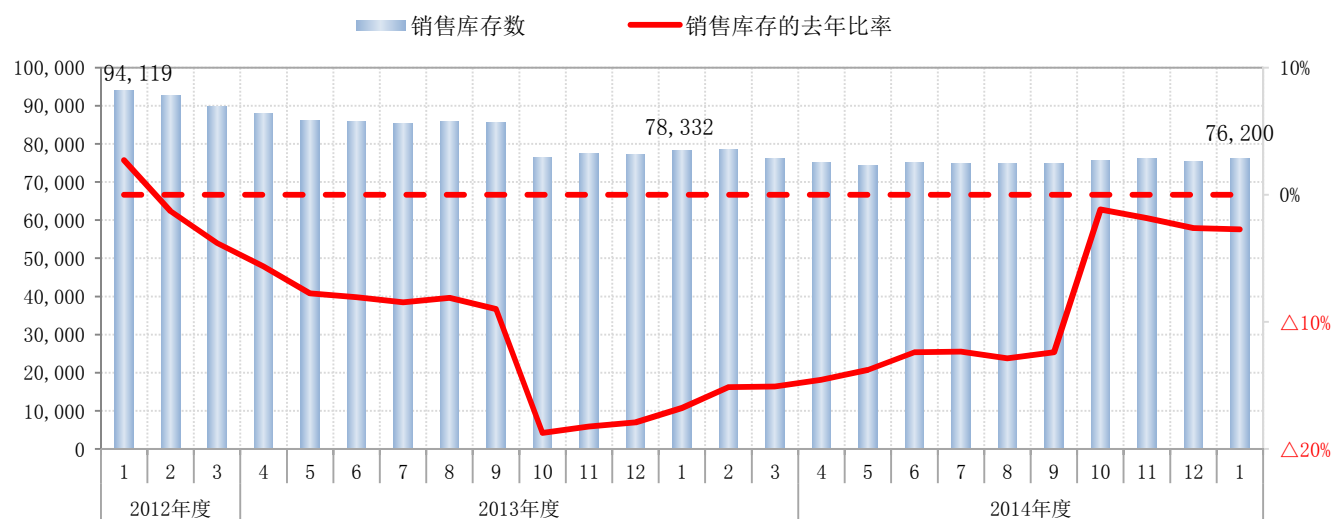
(单位: %)



(1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位: 件)

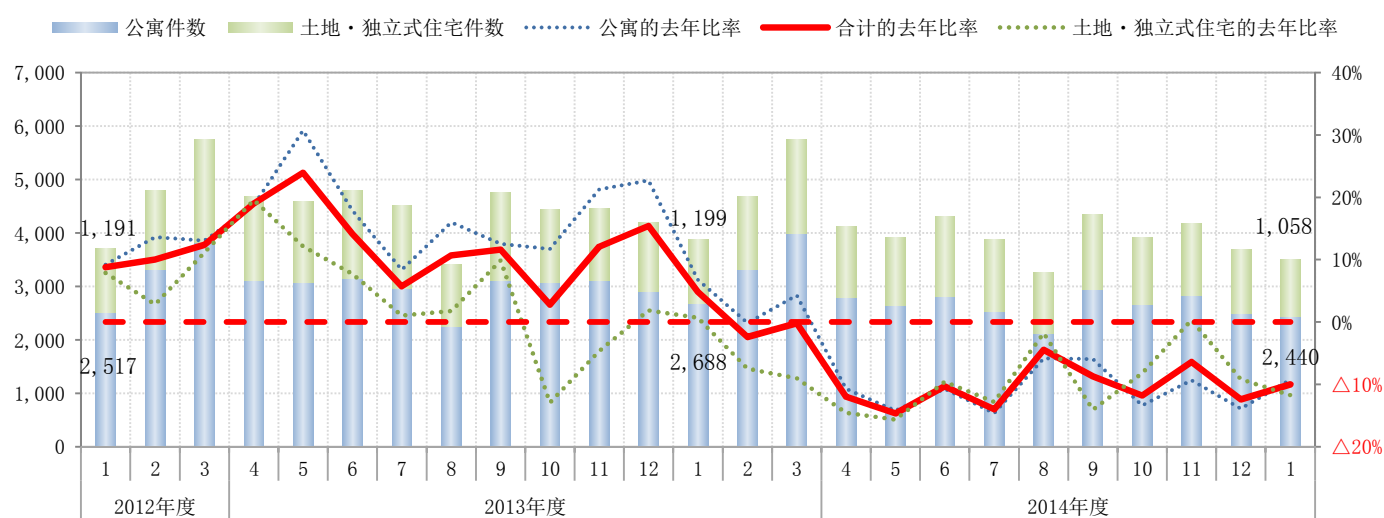
(单位: %)



(2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

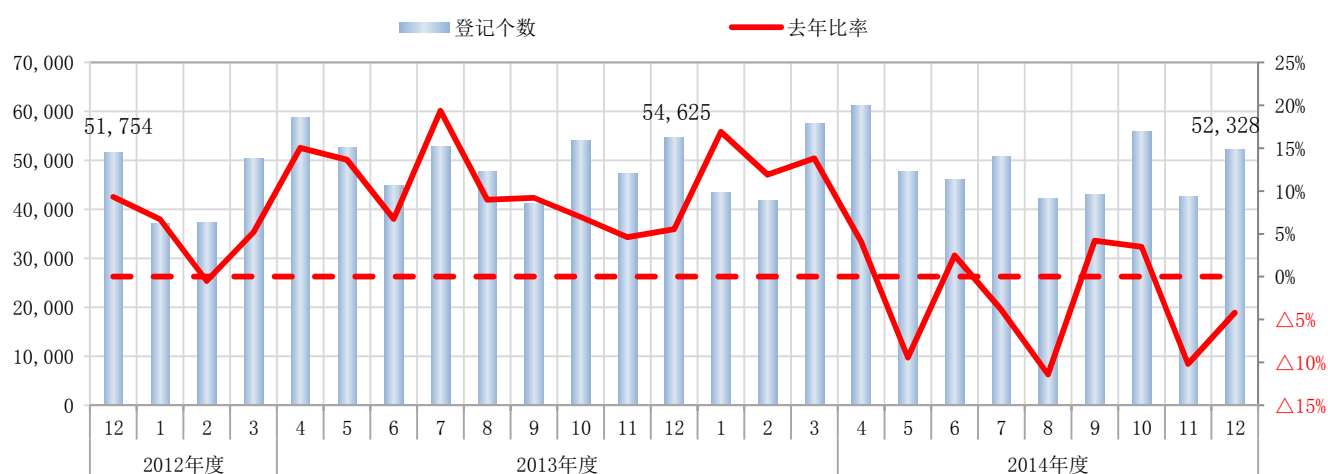
(单位: %)



(2) 成文件数 ②通过建筑物买卖的所有权移转登记个数 (全国)

(单位: 个)

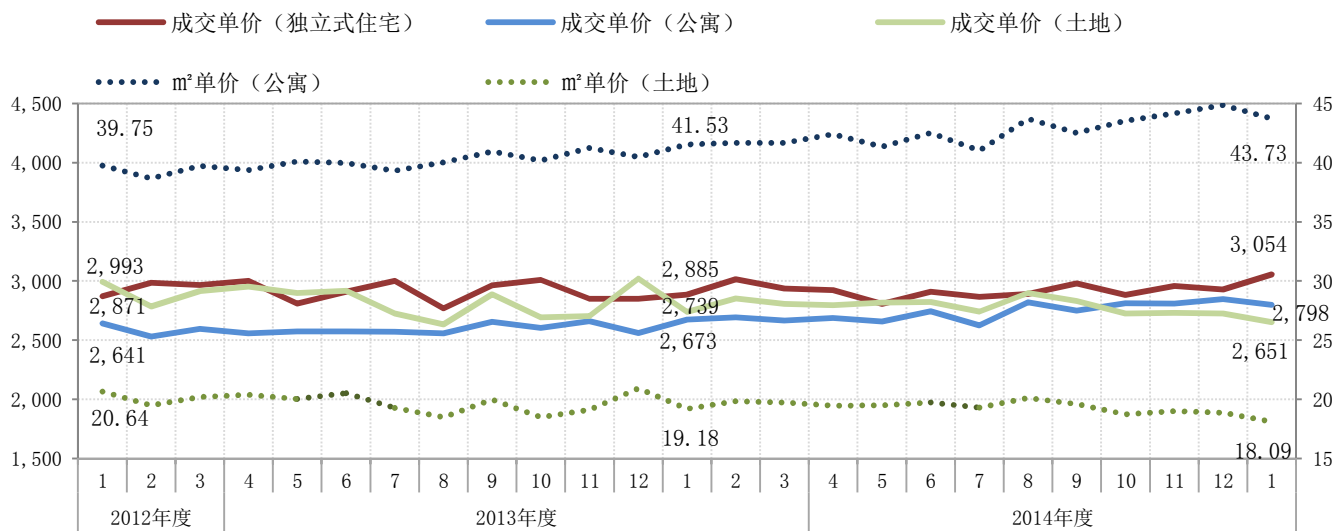
(单位: %)



(3) 价格动向 ①REINS成交单价 平均m²单价

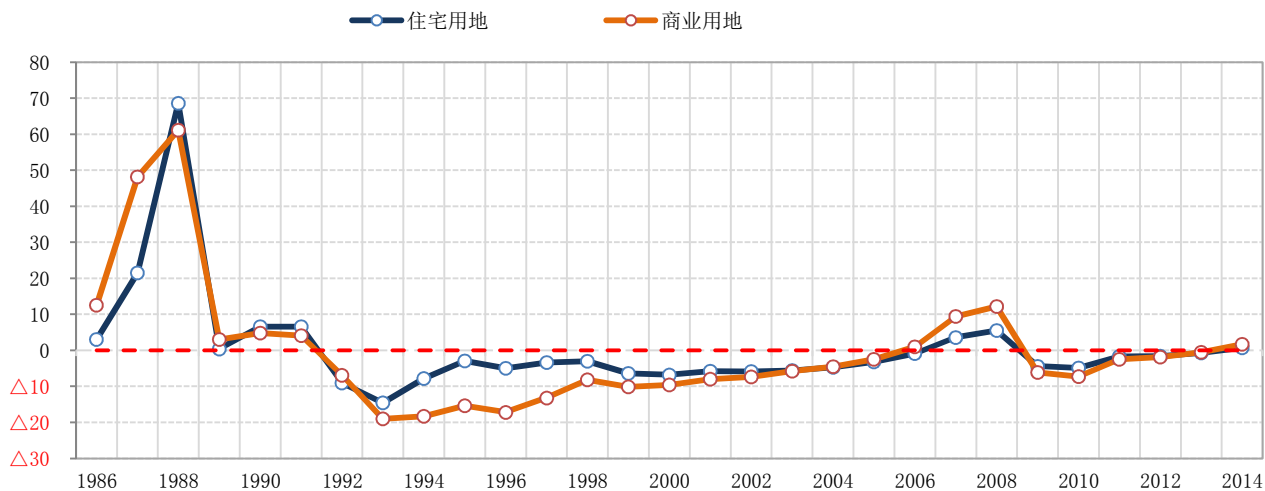
(单位：万日元)

(单位：万日元/m²)

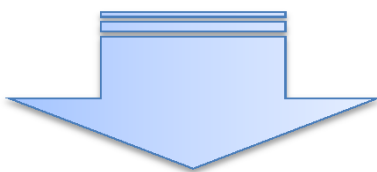


(3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

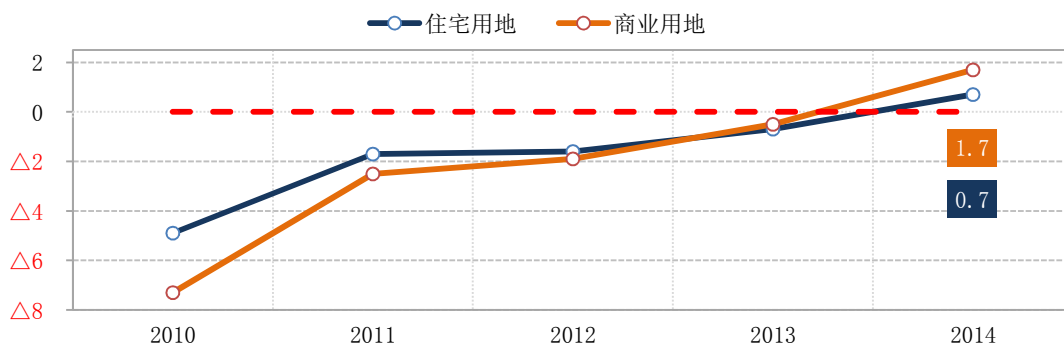
(单位: %)



※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。

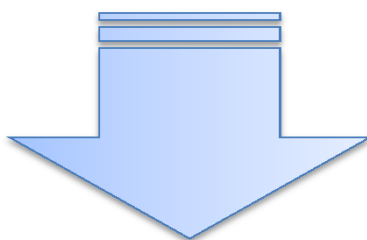
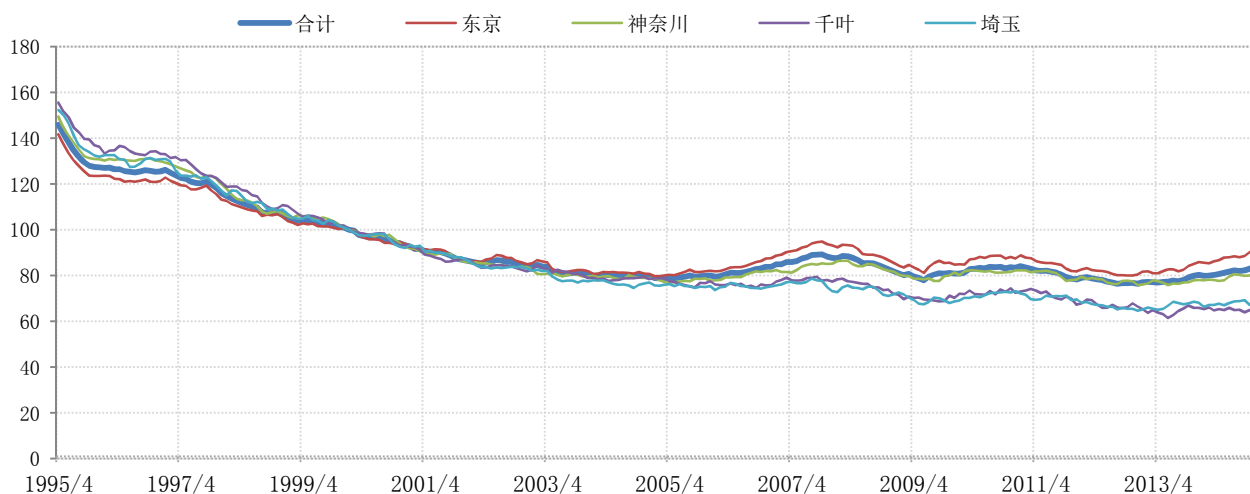


■最近5年的走势



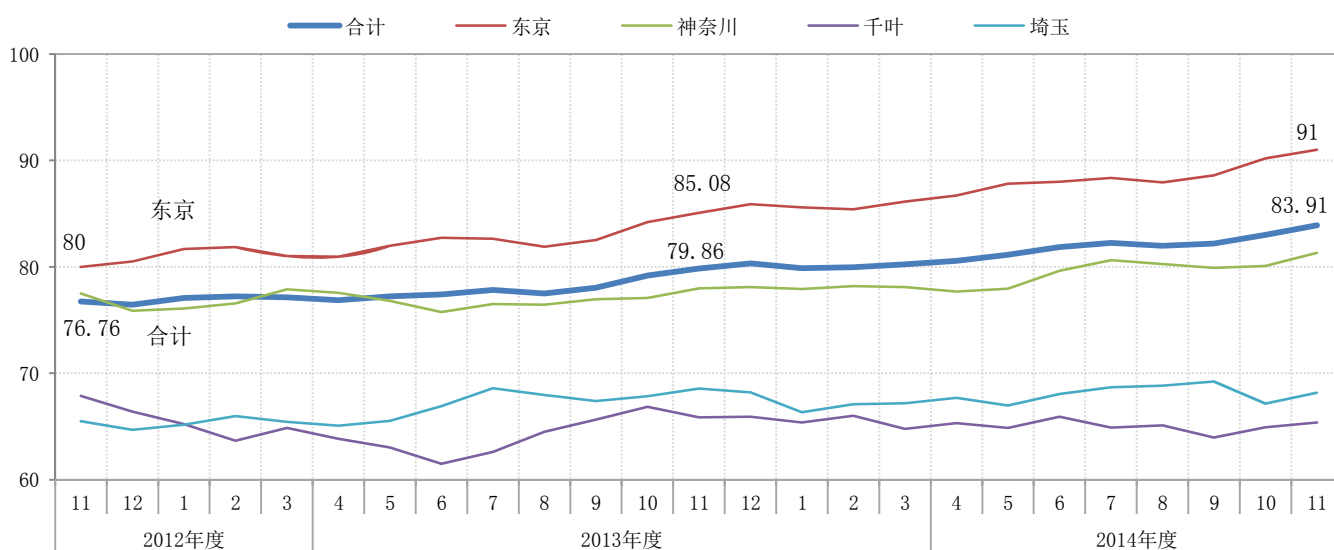
(3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)



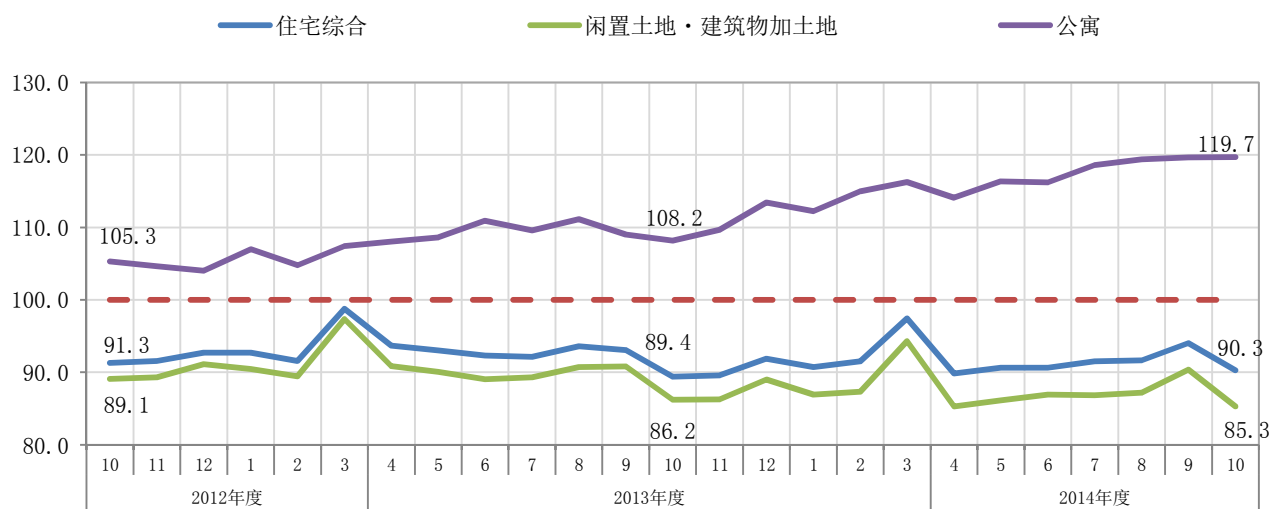
■最近2年の走势

(2000年1月=100)



(3) 价格动向 ④不动产价格指数（住宅）（全国）

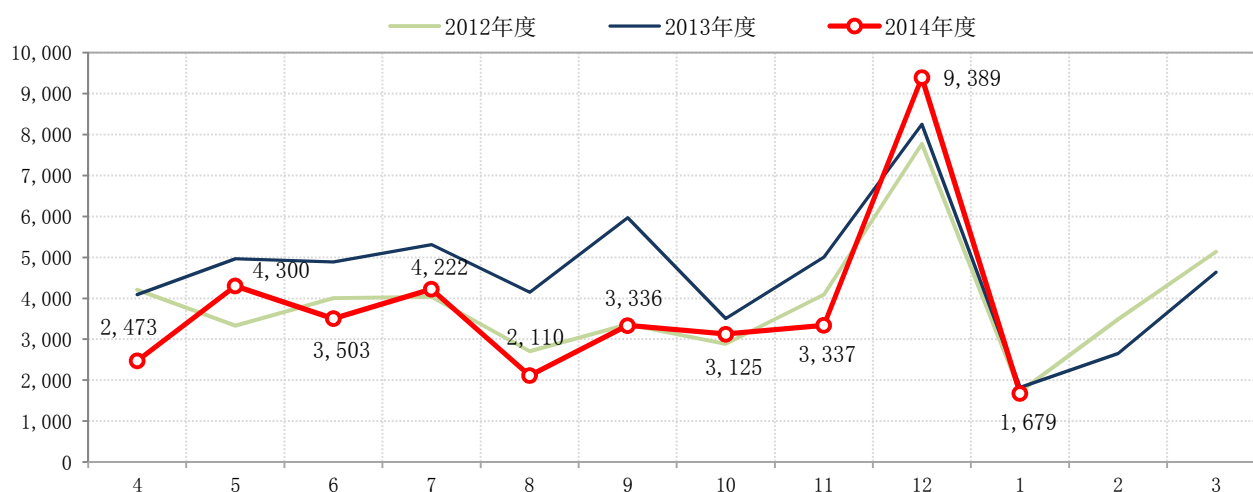
(2008年度平均=100)



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。

(4) 新房市场 ①首都圈公寓销售户数

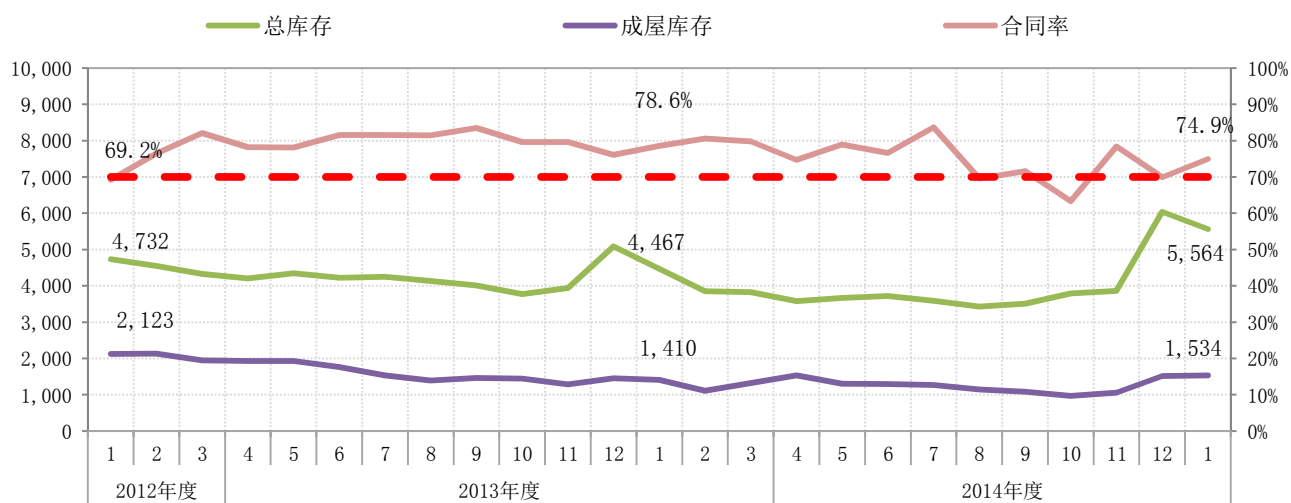
(单位：户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

(单位：户)

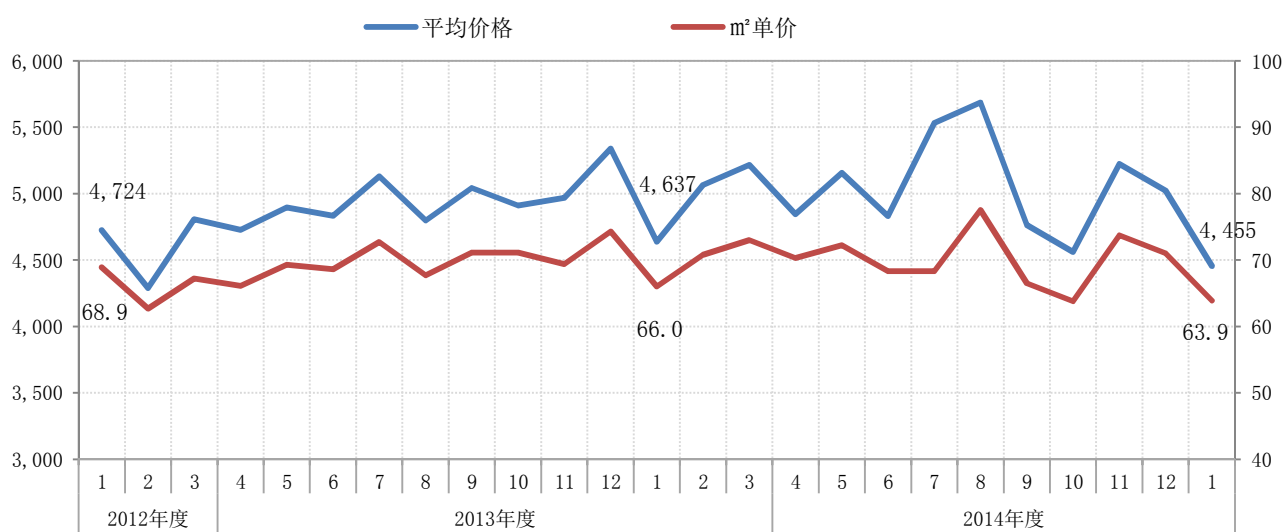
(单位：%)



(4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

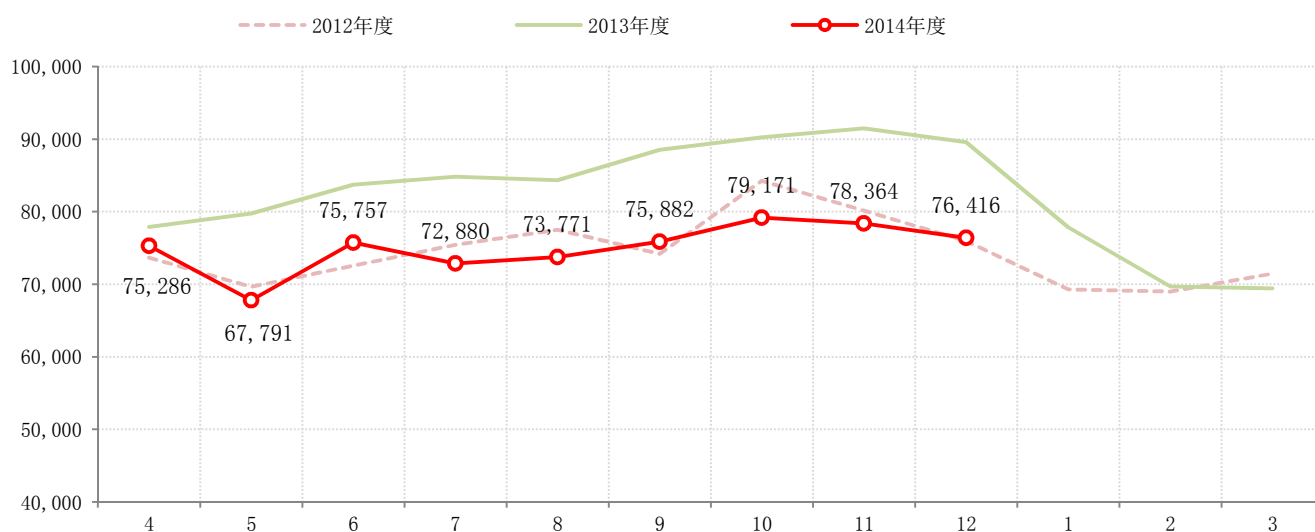
(单位：万日元)

(单位：万日元/m²)



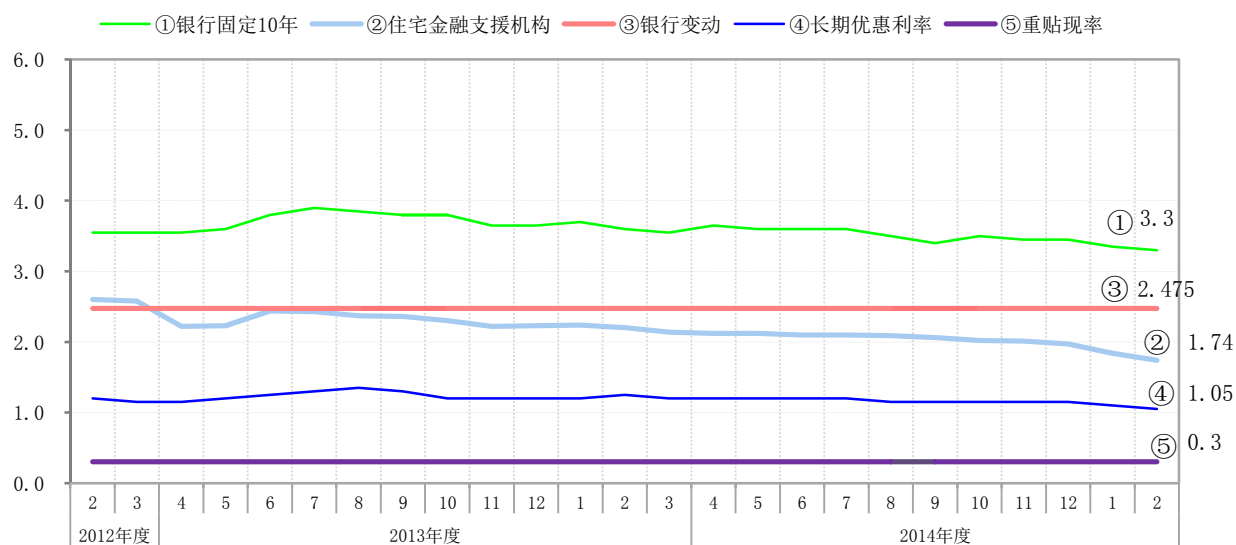
(4) 新房市场 ④新建住宅动工户数走势（全国）

（单位：户）



(5) 住宅贷款 利率走势

（单位：%）



2015年2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

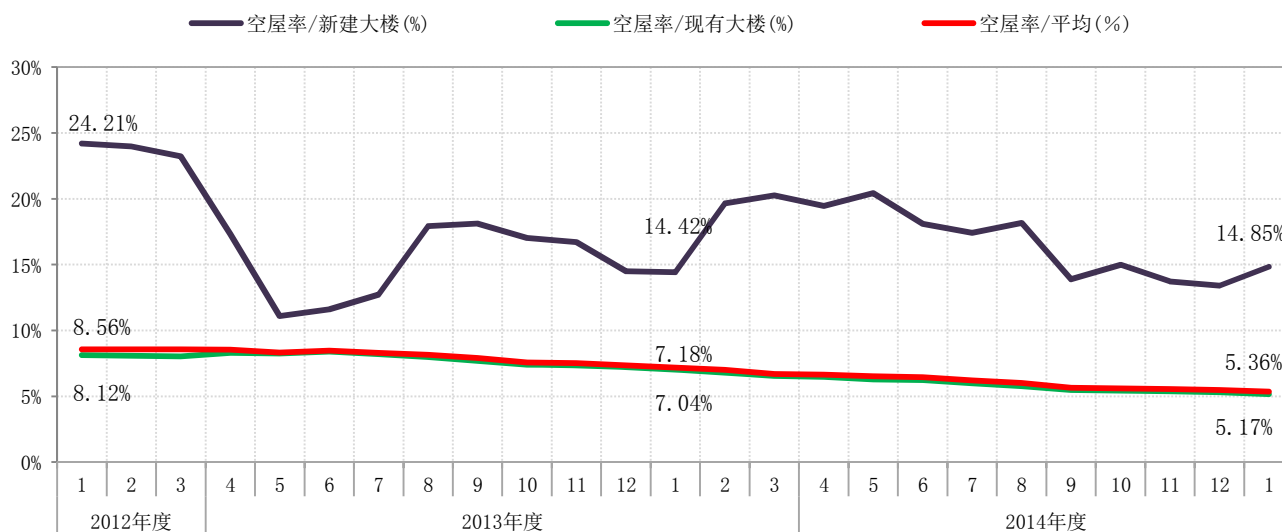
2 办公大楼·建筑相关市场

■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 (%) | 1月 | 14.9% | 上月的比率 1.45pt ↑ |
| | | 现有大楼 (%) | 1月 | 5.2% | 上月的比率 △ 0.14pt ↓ |
| | | 全体平均 (%) | 1月 | 5.4% | 上月的比率 △ 0.11pt ↓ |
| | 平均租金 | 新建大楼 (日元/坪) | 1月 | 27,241 | 去年同月比率 △ 0.54% → |
| | | 现有大楼 (日元/坪) | 1月 | 16,827 | 去年同月比率 5.41% ↑ |
| | | 全体平均 (日元/坪) | 1月 | 17,109 | 去年同月比率 5.34% ↑ |
| 建筑 | 建筑工程订单金额 (百万日元) | | 12月 | 1,219,934 | 去年同月比率 7.48% ↑ |
| | 建筑资材价格指数 (2010年度平均=100) | | 1月 | 107.5 | 上月的比率 △ 0.19% → |
| | 建设工程费平减指数 (2005年度平均=100) | | 11月 | 110.4 | 上月的比率 1.28% ↑ |
| 投资 | 东证REIT指数 | | 1月 | 1,887 | 上月的比率 △ 0.60% → |

※ ↓ △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

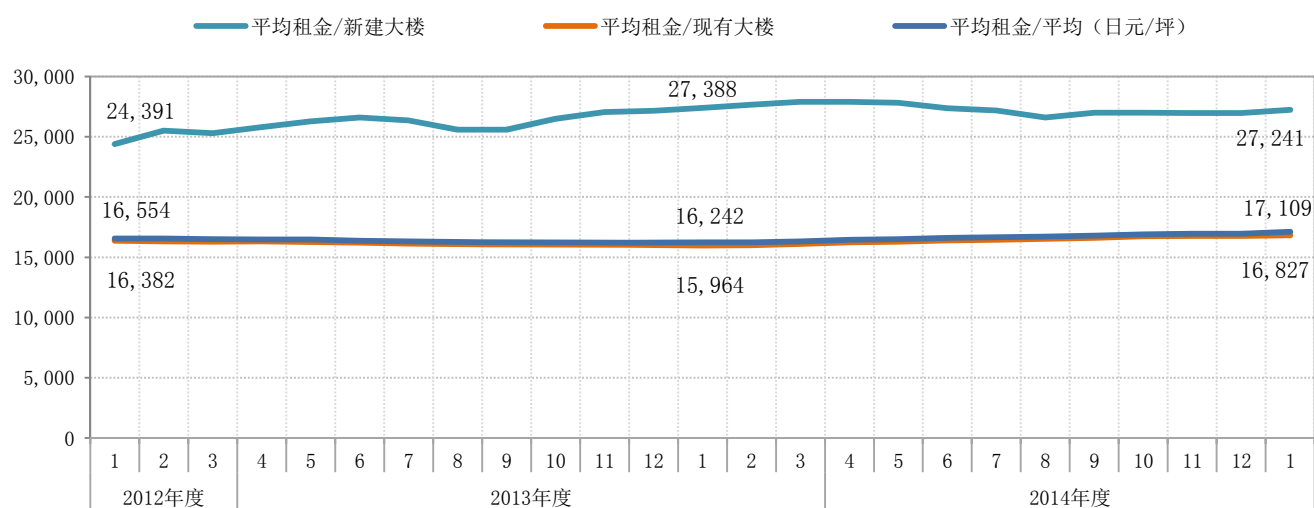
(1) 租赁 ①都心5区办公室空屋率



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)

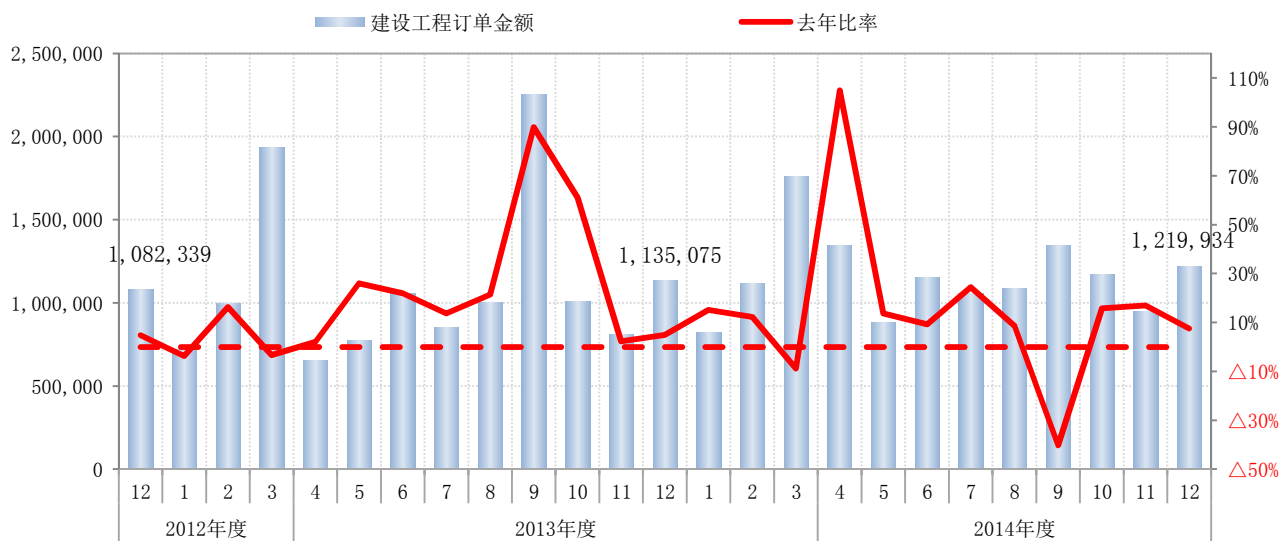


调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位：百万日元)

(单位：%)

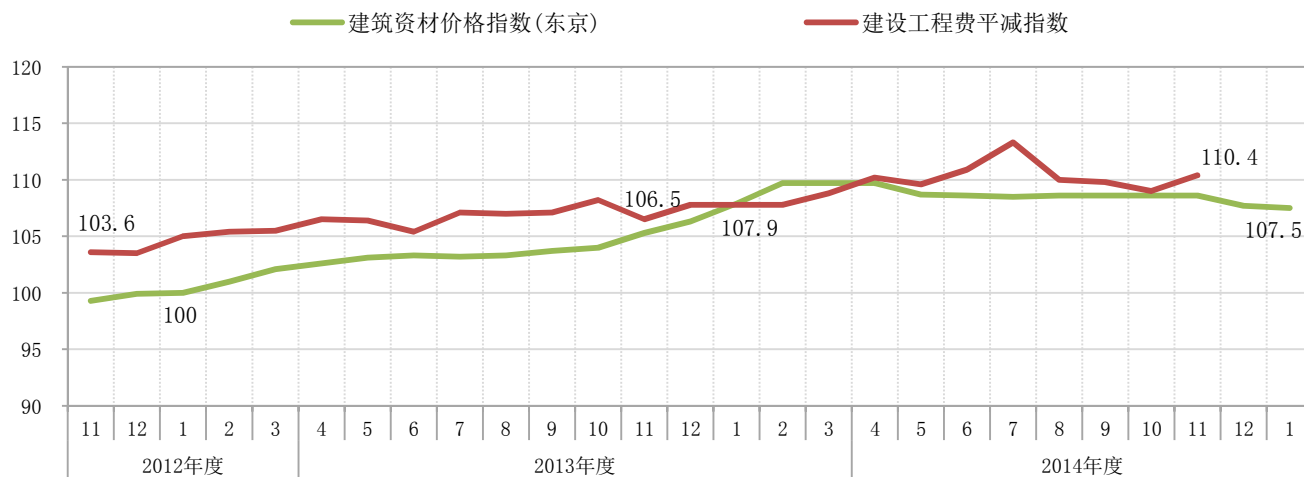


※建设工程订单金额：50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(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)

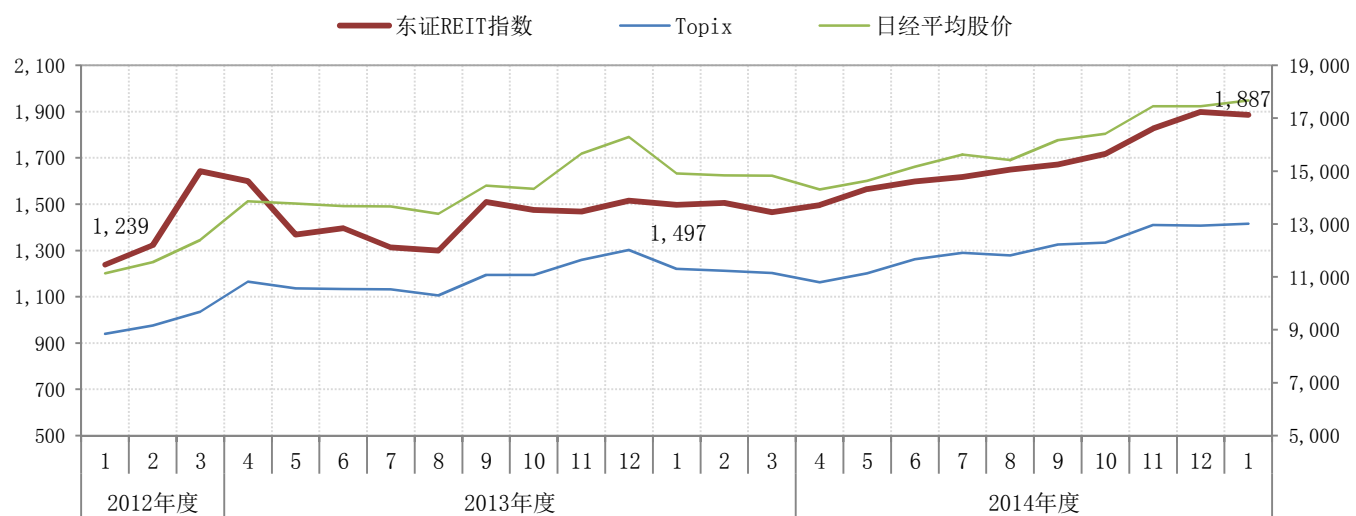


建设工程费平减指数：由国土交通省编制，用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数，也作为建筑费指数使用。

(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 |
| 不动研住宅价格指数 | : (一财) 日本不动产研究所 |
| 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 |