

Trend Monthly

2015年

4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 |
| 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 建设工程订单金额 | • • • • • | P14 |
| ② 建设资材成本 | • • • • • | P14 |
| (3) 投资 | | |
| ① 东证REIT指数 | • • • • • | P15 |
| 出处一览 | • • • • • | P16 |

1 住宅市场

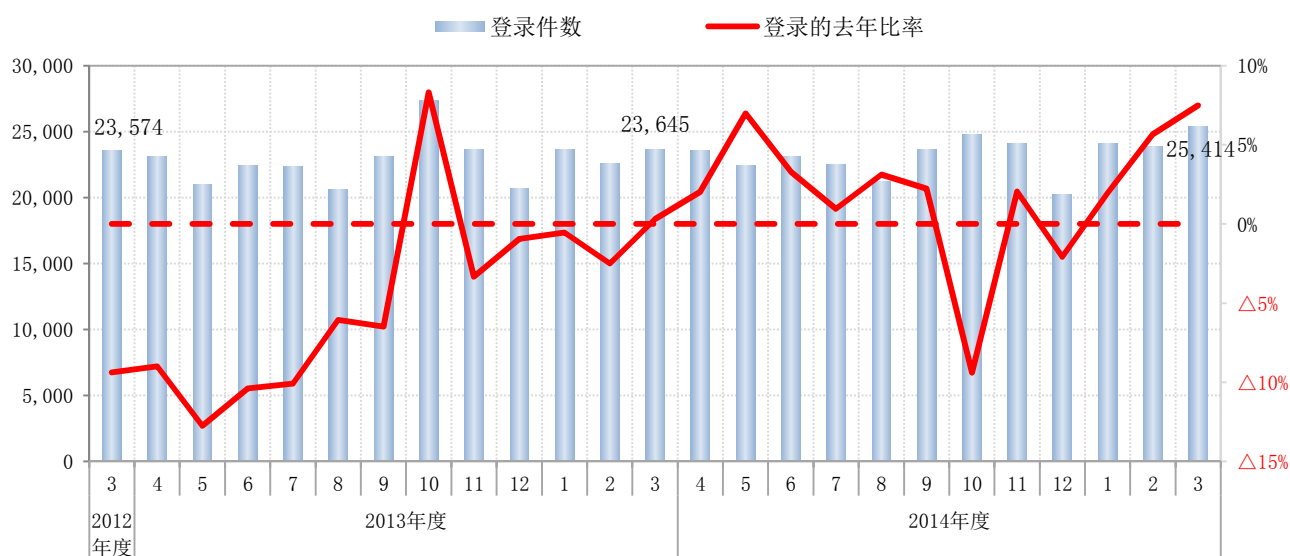
| 摘要 | | | 年月 | 实绩 | 去年同月・上月的比率 | |
|--------|---------------------------------|---|--------------|--------|------------|------------|
| 信息量 | REINS信息量 | 登记件数 (件) | 3月 | 25,414 | 去年同月的比率 | 7.5% ↑ |
| | | 销售库存数 (件) | 3月 | 68,307 | 去年同月的比率 | 0.8% → |
| 成交件数 | REINS成交件数 | 公寓 (件) | 3月 | 3,728 | 去年同月的比率 | △ 6.66% ↓ |
| | | 土地・独立式住宅 (件) | 3月 | 1,692 | 去年同月的比率 | △ 3.26% ↓ |
| | | 合计 (件) | 3月 | 5,420 | 去年同月的比率 | △ 5.62% ↓ |
| | 通过买卖的所有权移转登记个数 (全国) | | 2月 | 42,226 | 去年同月的比率 | 0.98% → |
| 价格动向 | REINS平均成交价格 | 公寓 (万日元) | 3月 | 2,923 | 上月的比率 | △ 0.10% → |
| | | 独立式住宅 (万日元) | 3月 | 3,063 | 上月的比率 | △ 3.47% ↓ |
| | | 土地 (万日元) | 3月 | 2,784 | 上月的比率 | 4.31% ↑ |
| | REINS成交 m ² 单价 | 公寓 (万日元/m ²) | 3月 | 45.3 | 上月的比率 | 0.69% → |
| | | 土地 (万日元/m ²) | 3月 | 19.5 | 上月的比率 | 5.76% ↑ |
| | 不动研住宅价格指数 (2000年1月=100) (首都圈) | | 1月 | 83.8 | 上月的比率 | △ 0.32% → |
| | 不动产价格指数 (住宅) (2010年平均=100) (全国) | | 12月 | 102.5 | 上月的比率 | 0.59% → |
| | 公告地价 | 住宅用地 | 2015年1月 | - | 上月的比率 | 0.50% → |
| 商业用地 | | 2015年1月 | - | 上月的比率 | 2.00% ↑ | |
| 新房市场 | 新建住宅动工户数 | 全国 (户) | 2月 | 67,552 | 去年同月的比率 | △ 3.07% ↓ |
| | 首都圈公寓 | 供给户数 (户) | 3月 | 4,457 | 去年同月的比率 | △ 3.96% ↓ |
| | | 合同率 | 3月 | 79.6% | 去年同月的比率 | △ 0.20pt ↓ |
| | | 库存数 (户) | 3月 | 5,218 | 上月的比率 | 0.38% → |
| | | 完成库存数 (户) | 3月 | 1,750 | 上月的比率 | 10.41% ↑ |
| | | 平均价格 (万日元) | 3月 | 5,186 | 上月的比率 | △ 8.95% ↓ |
| | | 平均m ² 单价 (万日元/m ²) | 3月 | 73.6 | 上月的比率 | △ 9.36% ↓ |
| 住宅贷款利率 | 银行变动 (三井住友银行) (%) | | 4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) (%) | | 4月1日当日 | 3.450% | 上月的比率 | 0.05pt ↑ |
| | 住宅金融支援机构 融资基准利率 (%) | | 4月1日当日 | 1.880% | 上月的比率 | 0.10pt ↑ |
| | 长期优惠利率 (%) | | 4月1日当日 | 1.15% | 上月的比率 | 0.00pt → |
| | 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：%)



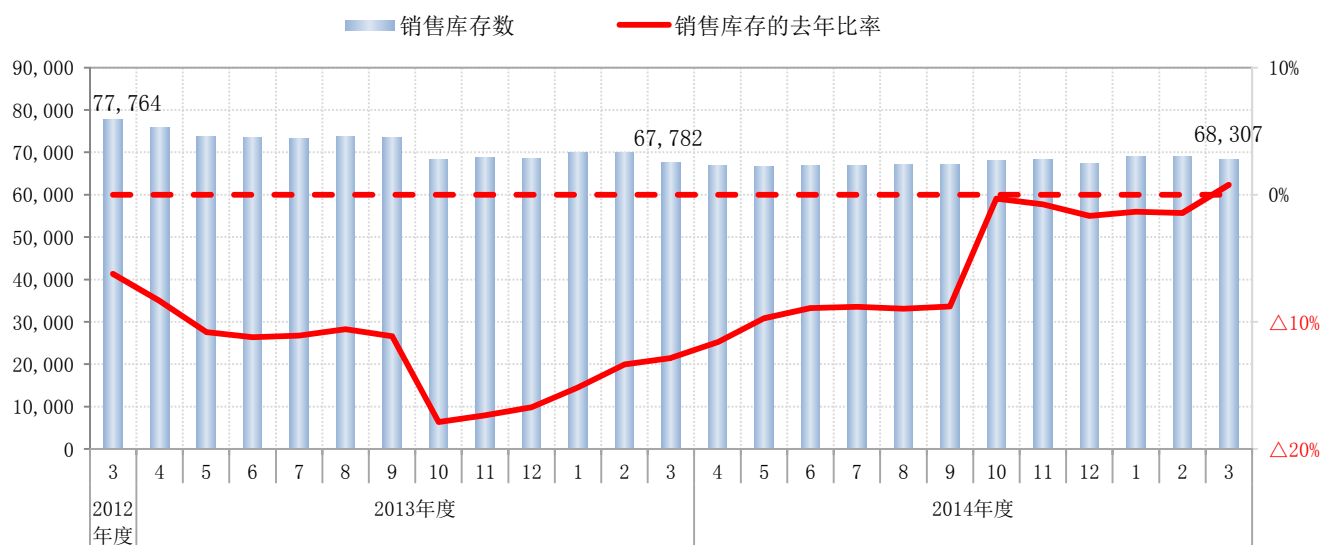
※不含新房

※土地：对象面积为100-200m²

(1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位：件)

(单位：%)



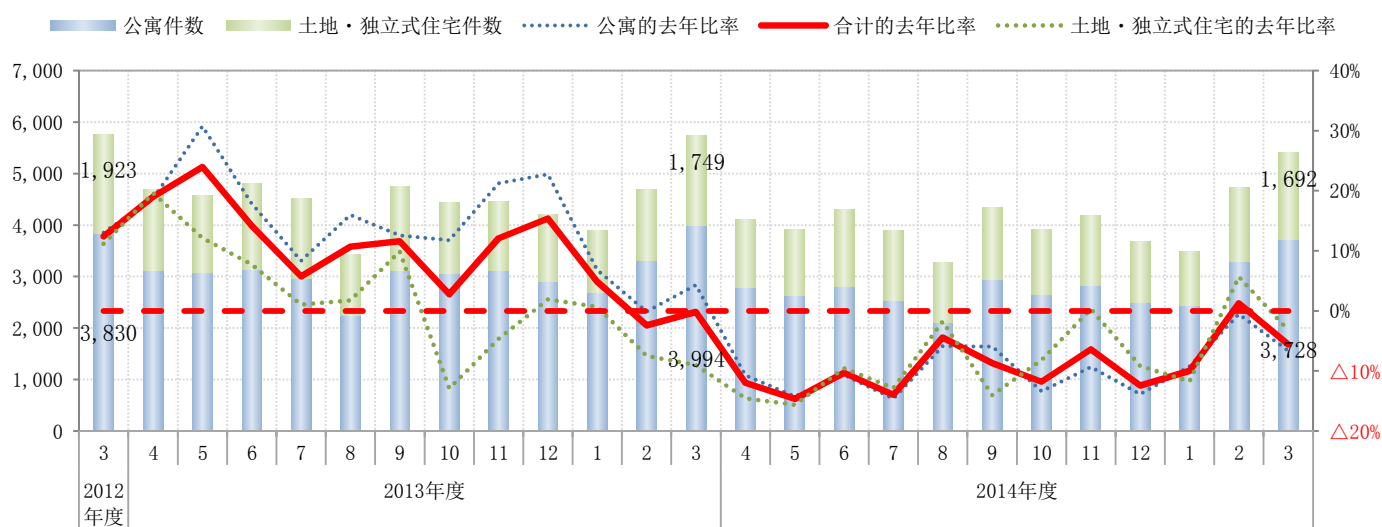
※不含新房

※土地：对象面积为100-200m²

(2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

(单位: %)



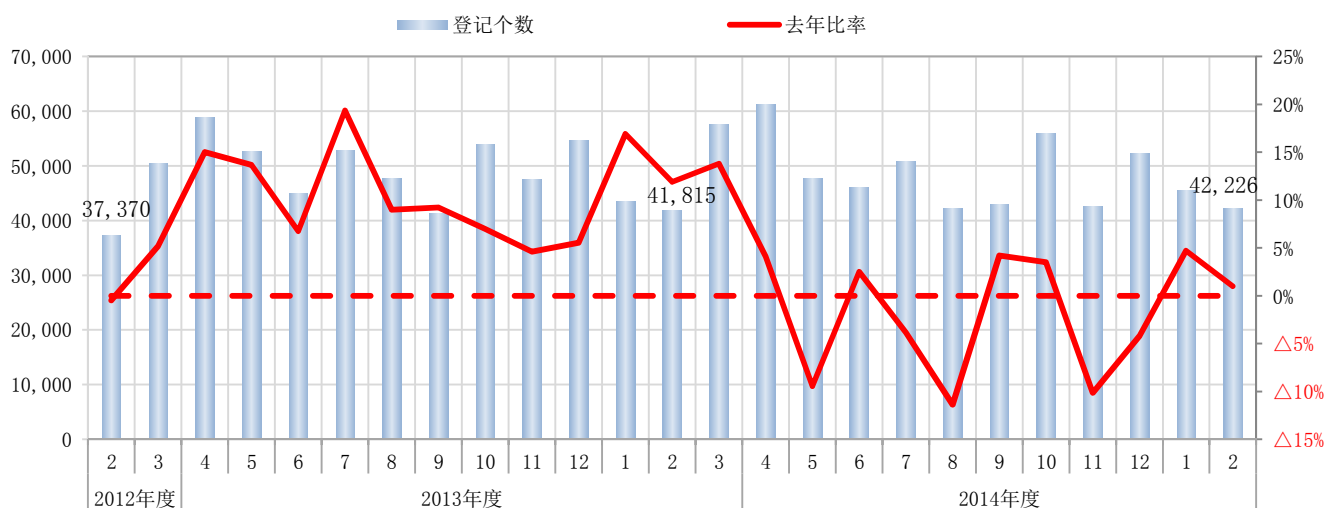
※不含新房

※土地: 对象面积为100-200㎡

(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)

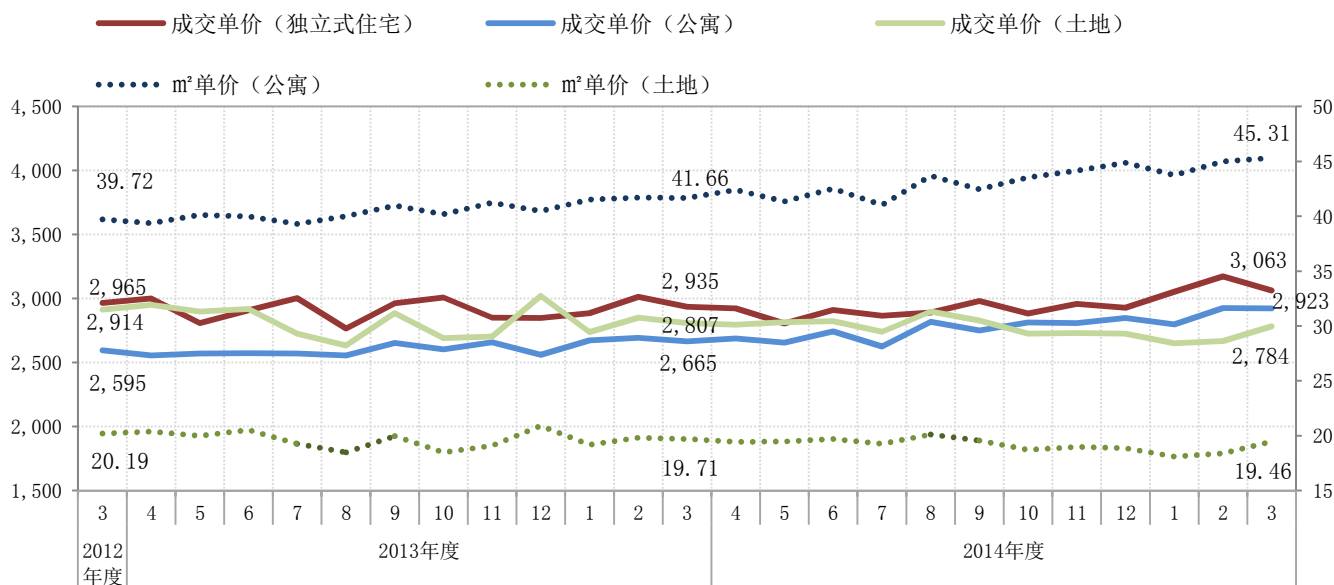
(单位: %)



(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)

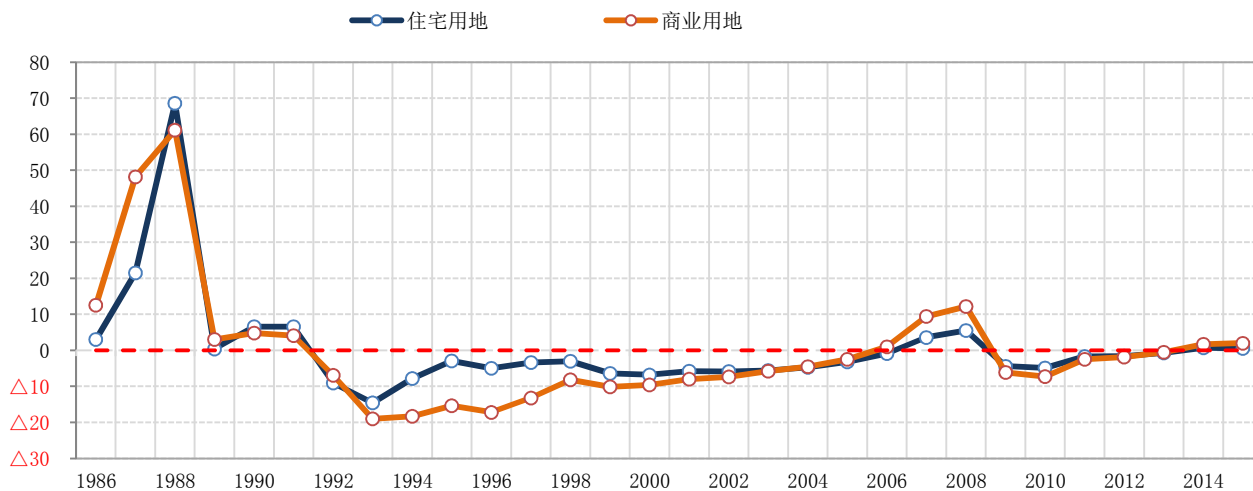


※不含新房

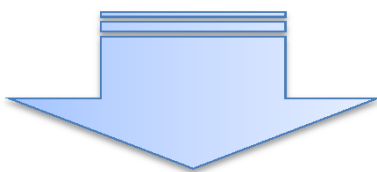
※土地：对象面积为100-200m²

(3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

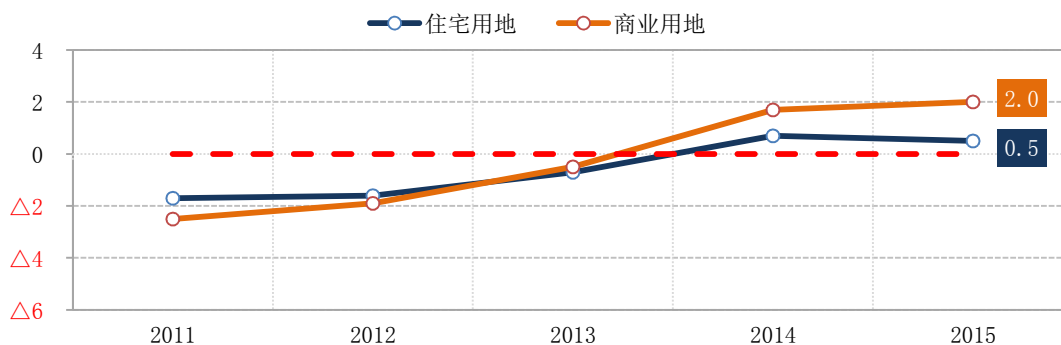
(单位: %)



※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。

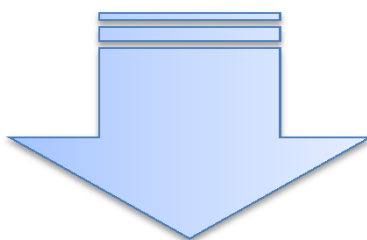
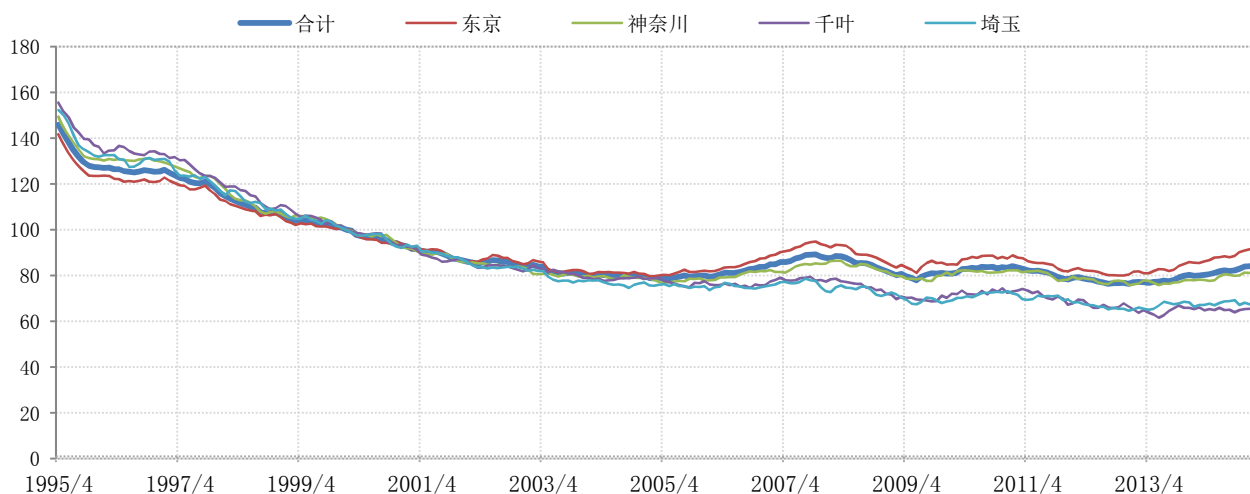


■最近5年的走势



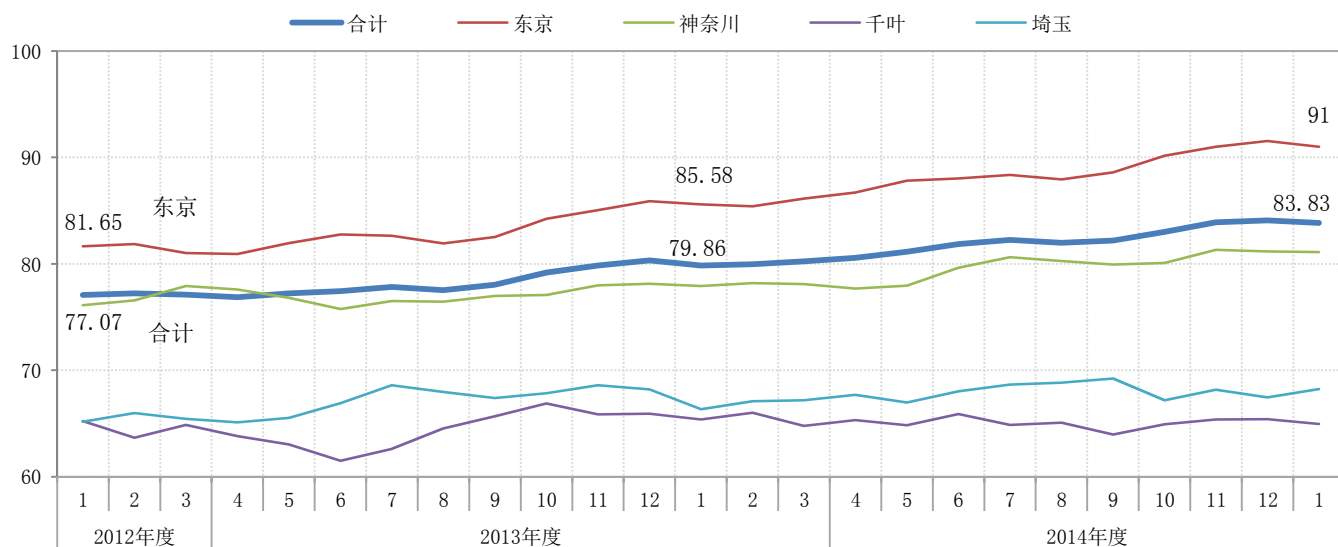
(3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)



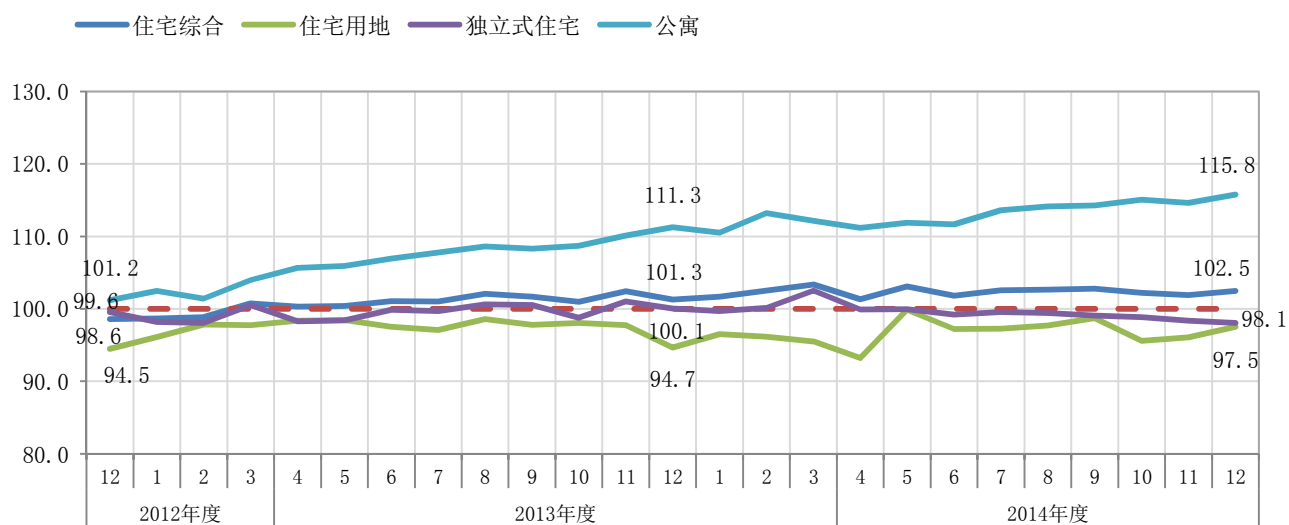
■最近2年の走势

(2000年1月=100)



(3) 价格动向 ④不动产价格指数（住宅）（全国）

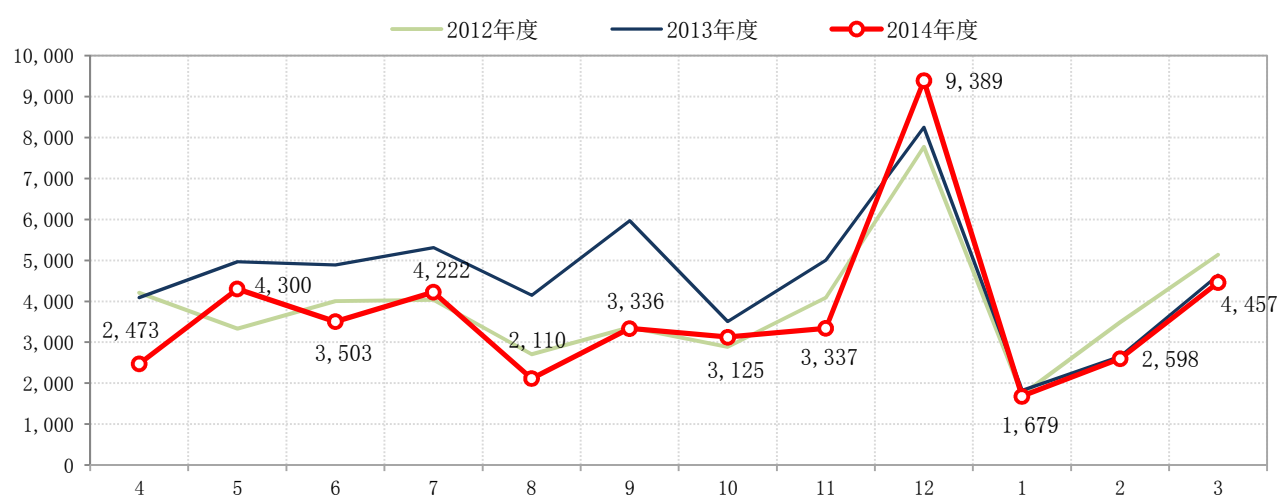
(2010年平均=100)



※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

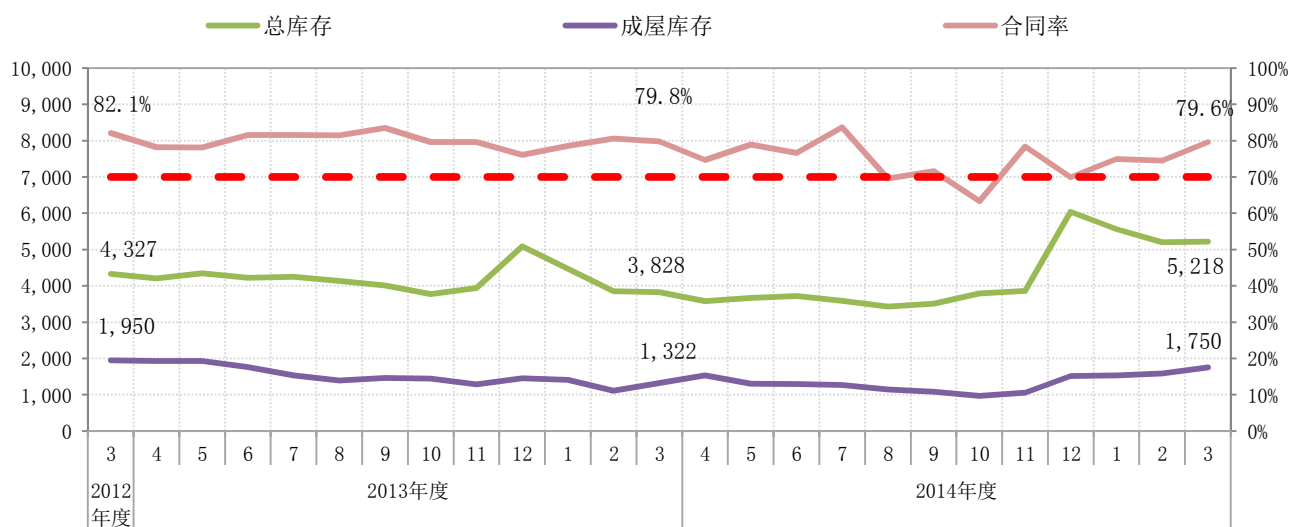
(单位：户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

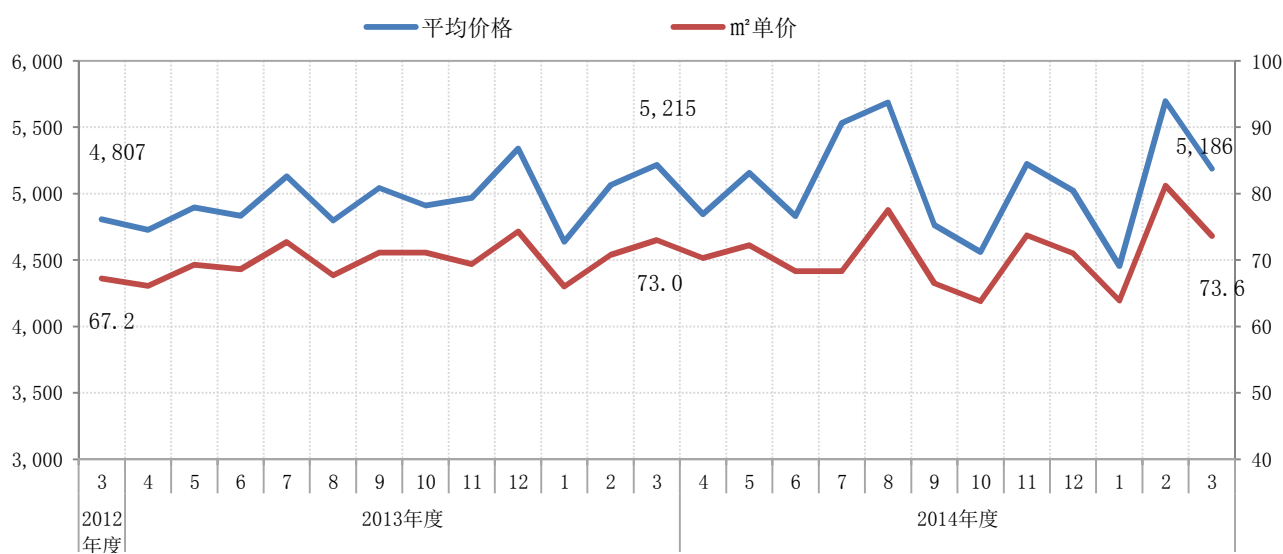
(单位：户)

(单位：%)



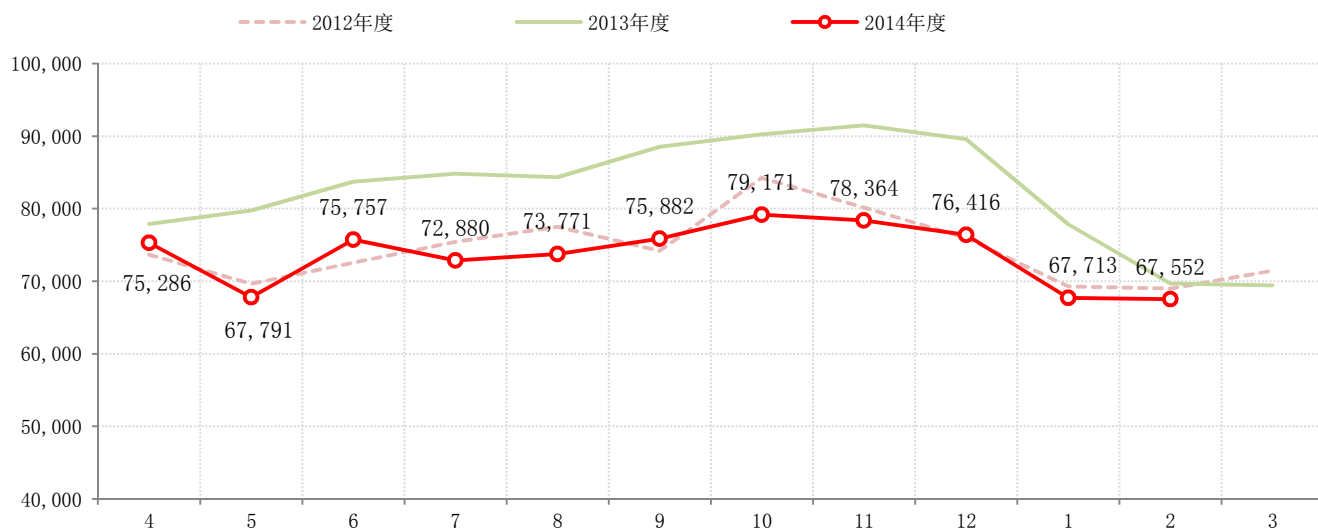
(4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

(单位：万日元)

(单位：万日元/m²)

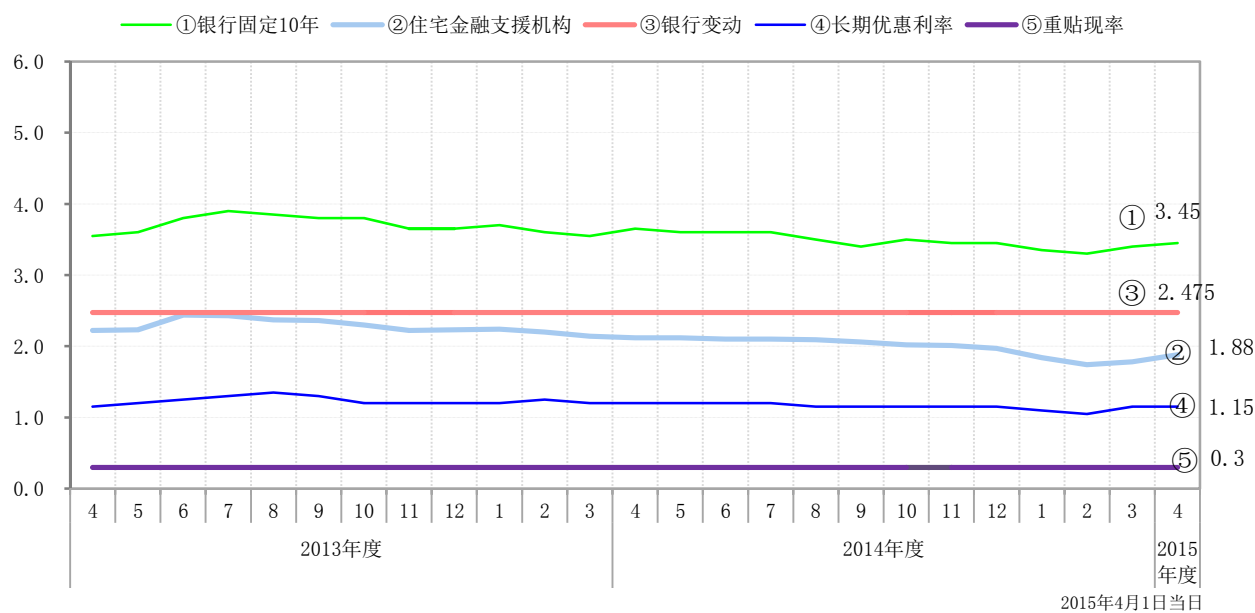
(4) 新房市场 ④新建住宅动工户数走势（全国）

（单位：户）



(5) 住宅贷款 利率走势

（单位：%）



※银行利率以三井住友银行为准

※每月1日当日的利率

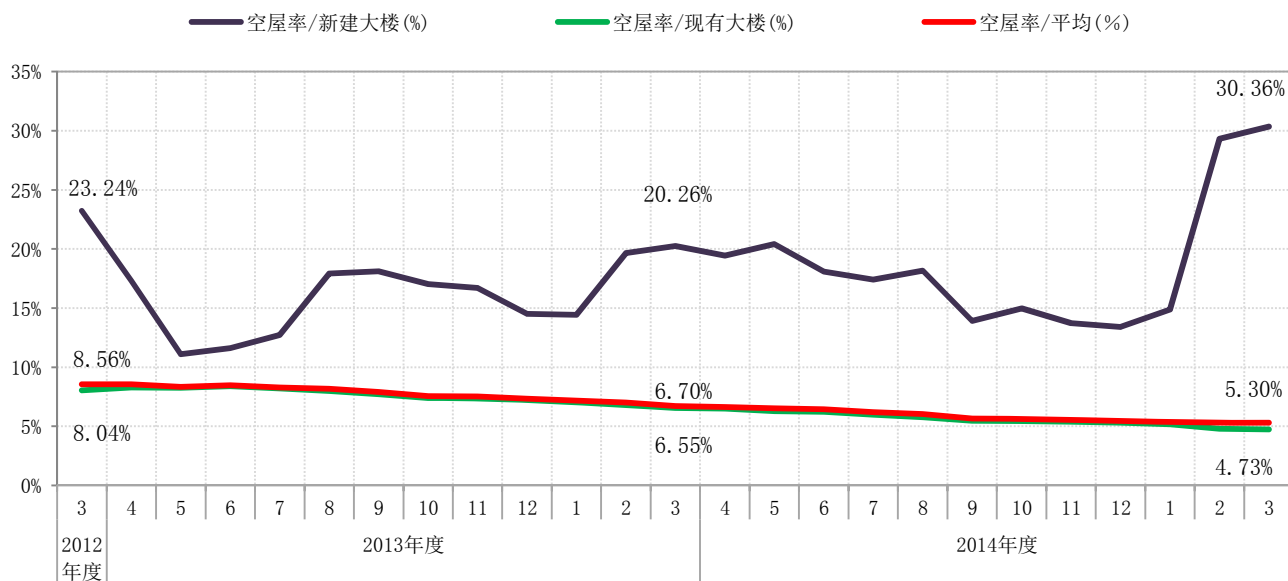
2 办公大楼·建筑相关市场

■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(%) | 3月 | 30.4% | 上月的比率 1.05pt ↑ |
| | | 现有大楼(%) | 3月 | 4.7% | 上月的比率 △ 0.05pt ↓ |
| | | 全体平均(%) | 3月 | 5.3% | 上月的比率 △ 0.01pt → |
| | 平均租金 | 新建大楼(日元/坪) | 3月 | 26,160 | 去年同月比率 △ 6.24% ↓ |
| | | 现有大楼(日元/坪) | 3月 | 16,944 | 去年同月比率 5.18% ↑ |
| | | 全体平均(日元/坪) | 3月 | 17,195 | 去年同月比率 5.33% ↑ |
| 建筑 | 建设工程订单金额(百万日元) | | 2月 | 1,130,574 | 去年同月比率 0.98% → |
| | 建设资材价格指数(2010年度平均=100) | | 3月 | 105.8 | 上月的比率 △ 1.49% ↓ |
| | 建设工程费平减指数(2005年度平均=100) | | 1月 | 109.5 | 上月的比率 0.09% → |
| 投资 | 东证REIT指数 | | 3月 | 1,865 | 上月的比率 △ 2.15% ↓ |

※ ↓ △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

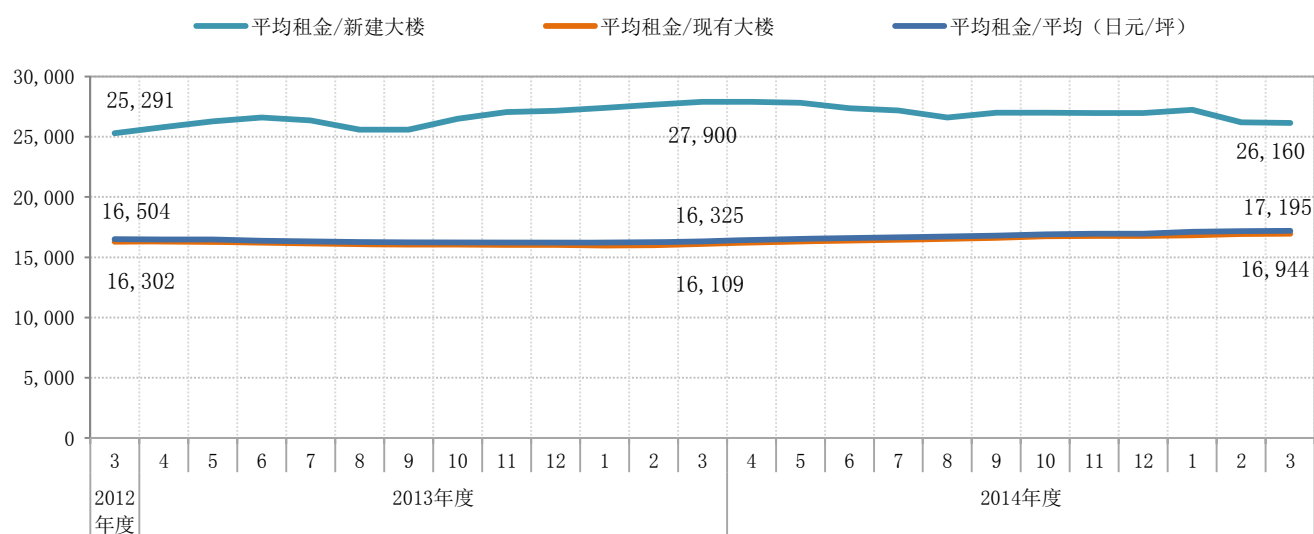
(1) 租赁 ①都心5区办公室空屋率



※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)

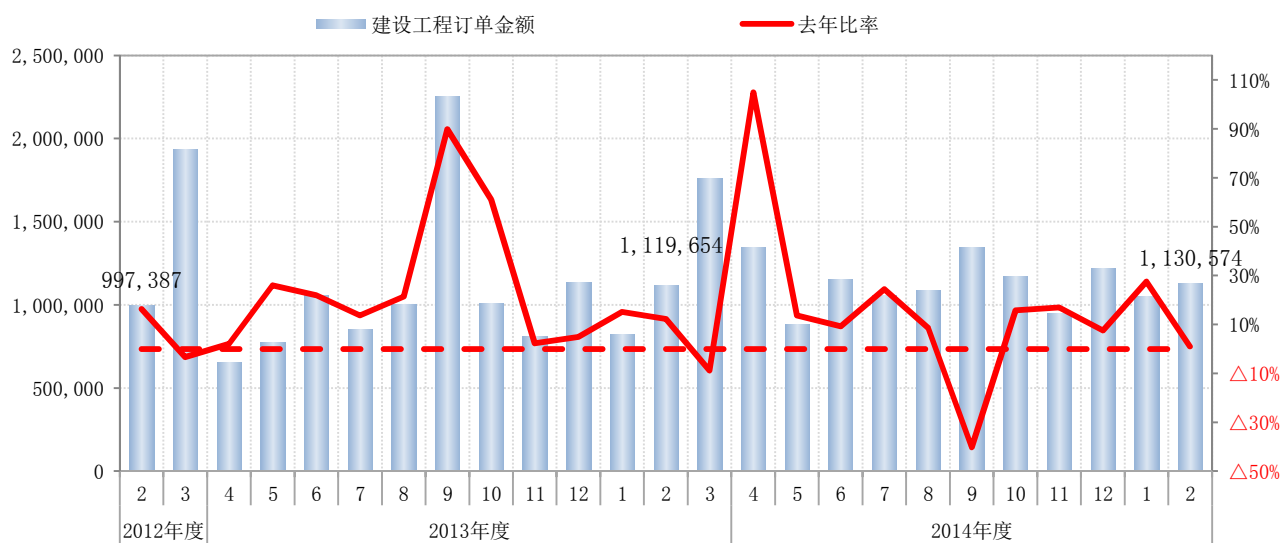


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位：百万日元)

(单位：%)

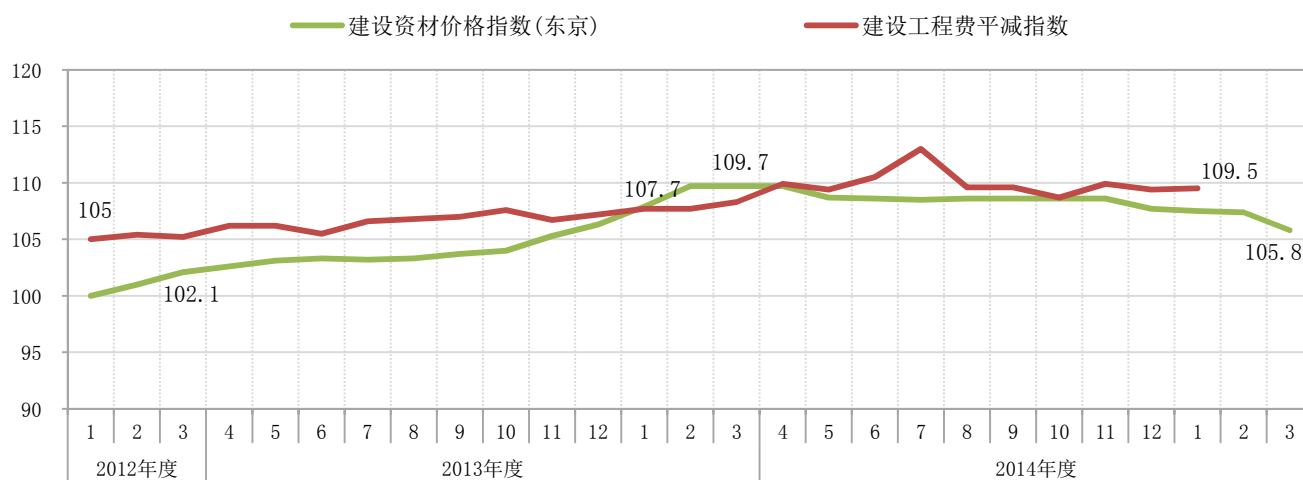


※建设工程订单金额：50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(2) 建筑 ②建设资材价格指数、建设工程费平减指数

(建设资材价格指数：2010年度平均=100)

(建设工程费平减指数：2005年度平均=100)

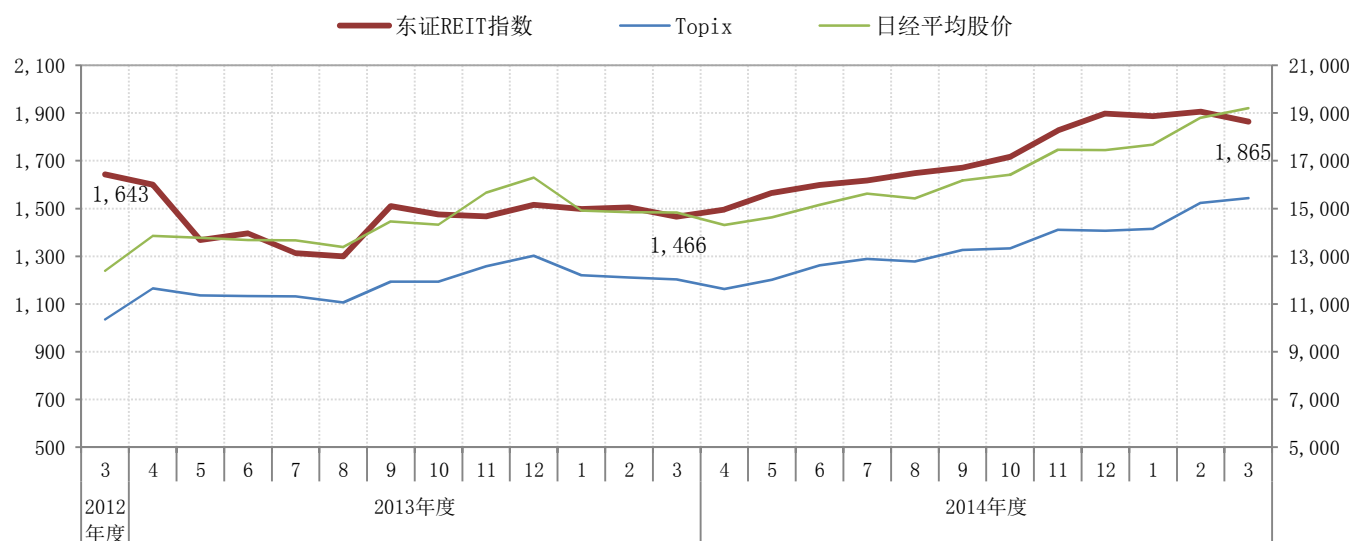


※建设工程费平减指数：由国土交通省编制，用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数，也作为建筑费指数使用。

(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 “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” |
| 建设工程订单金额 | : 国土交通省 土地综合信息图书馆 |
| 建设资材价格指数 | : (财) 经济调查会 |
| 建设工程费平减指数 | : 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 |