

Trend Monthly

2015年

5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

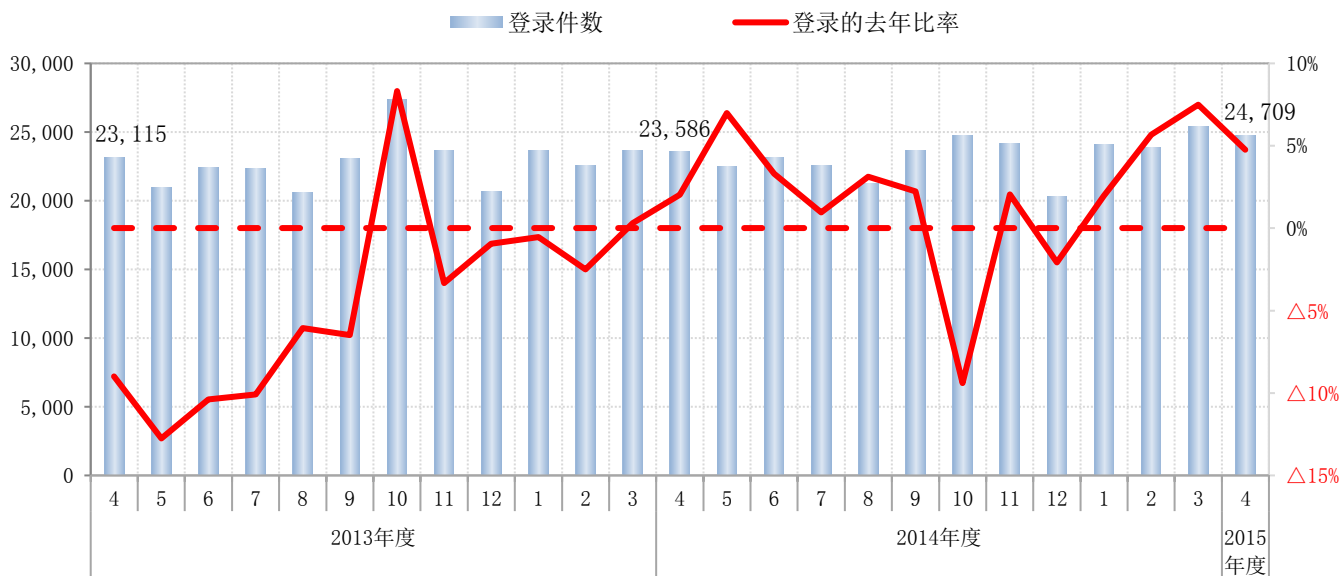
摘要			年月	实绩	去年同月・上月的比率	
信息量	REINS信息量	登录件数(件)	4月	24,709	去年同月的比率	4.8% ↑
		销售库存数(件)	4月	68,072	去年同月的比率	1.5% ↑
成交件数	REINS成交件数	公寓(件)	4月	2,808	去年同月的比率	0.83% →
		土地・独立式住宅(件)	4月	1,419	去年同月的比率	6.29% ↑
		合计(件)	4月	4,227	去年同月的比率	2.60% ↑
	通过买卖的所有权移转登记个数(全国)		3月	58,014	去年同月的比率	0.90% →
价格动向	REINS平均成交价格	公寓(万日元)	4月	2,828	上月的比率	△ 3.25% ↓
		独立式住宅(万日元)	4月	2,970	上月的比率	△ 3.04% ↓
		土地(万日元)	4月	2,784	上月的比率	0.00% →
	REINS成交 m ² 单价	公寓(万日元/m ²)	4月	44.6	上月的比率	△ 1.68% ↓
		土地(万日元/m ²)	4月	19.5	上月的比率	△ 0.05% →
	不动研住宅价格指数(2000年1月=100)(首都圏)		2月	83.9	上月的比率	0.10% →
	不动产价格指数(住宅)(2010年平均=100)(全国)		1月	103.8	上月的比率	1.47% ↑
	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)	3月	69,887	去年同月的比率	0.69% →
	首都圏公寓	供给户数(户)	4月	2,286	去年同月的比率	△ 7.56% ↓
		合同率	4月	75.5%	去年同月的比率	0.80pt ↑
		库存数(户)	4月	4,907	上月的比率	△ 5.96% ↓
		完成库存数(户)	4月	2,380	上月的比率	36.00% ↑
		平均价格(万日元)	4月	5,305	上月的比率	2.29% ↑
		平均m ² 单价(万日元/m ²)	4月	75.8	上月的比率	2.99% ↑
住宅贷款利率	银行变动(三井住友银行)(%)		5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)(%)		5月1日当日	3.400%	上月的比率	△ 0.05pt ↓
	住宅金融支援机构 融资基准利率(%)		5月1日当日	1.880%	上月的比率	0.00pt →
	长期优惠利率(%)		5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: %)



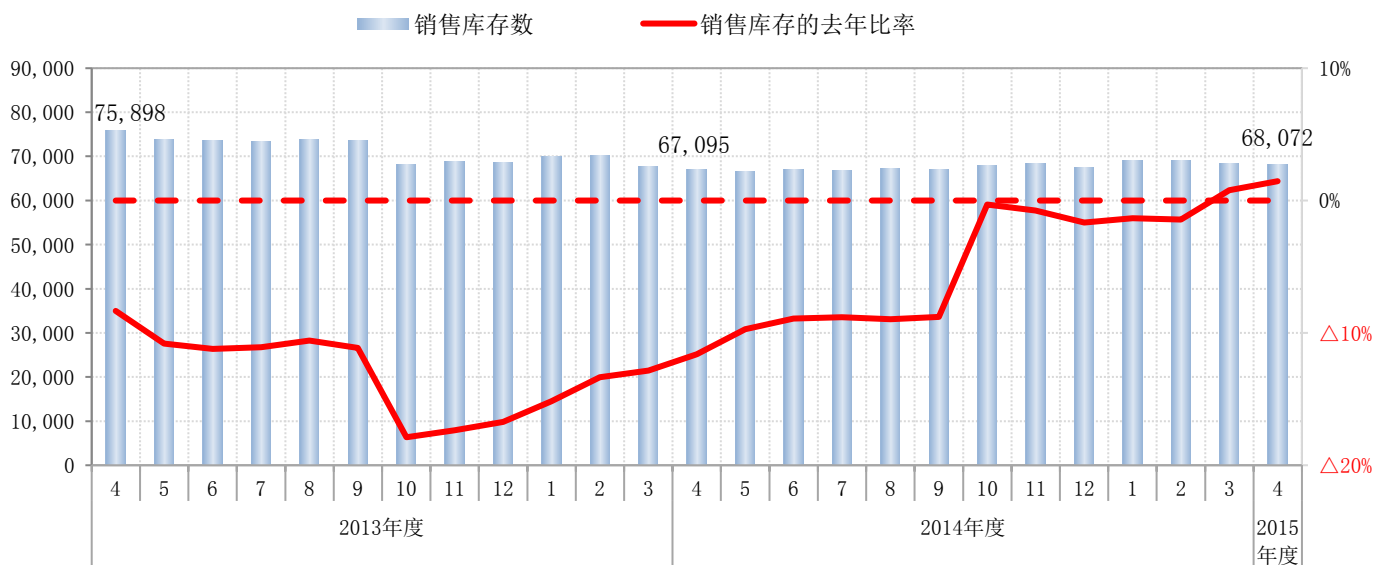
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200m²

(1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位: 件)

(单位: %)



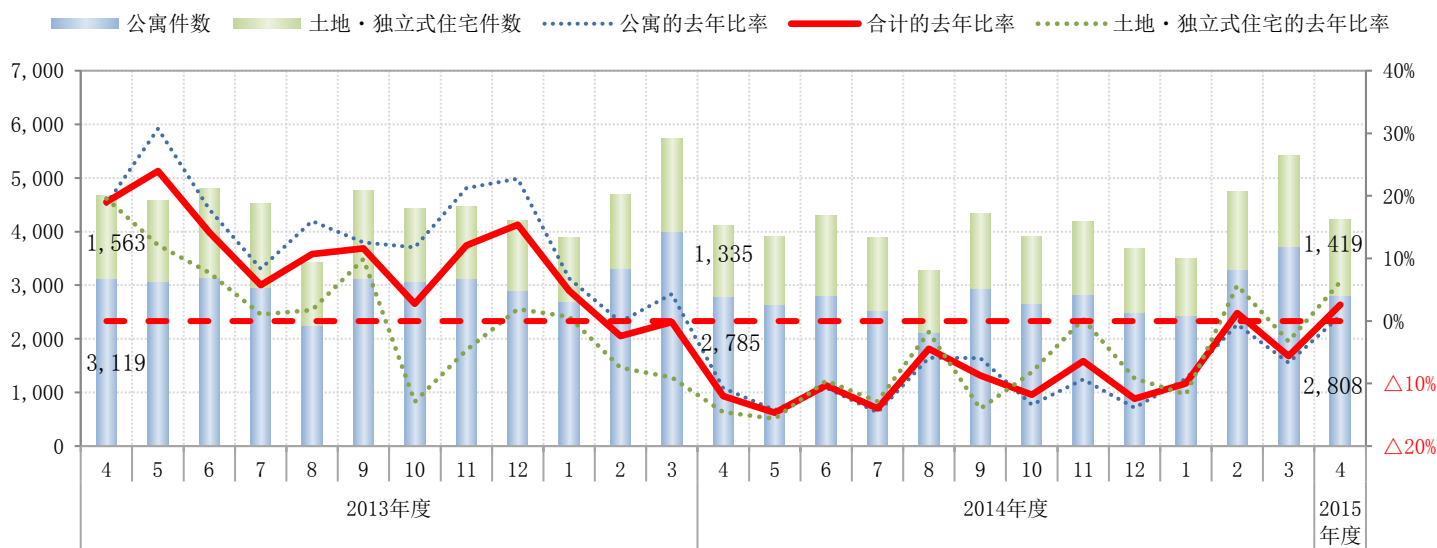
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200m²

(2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

(单位: %)



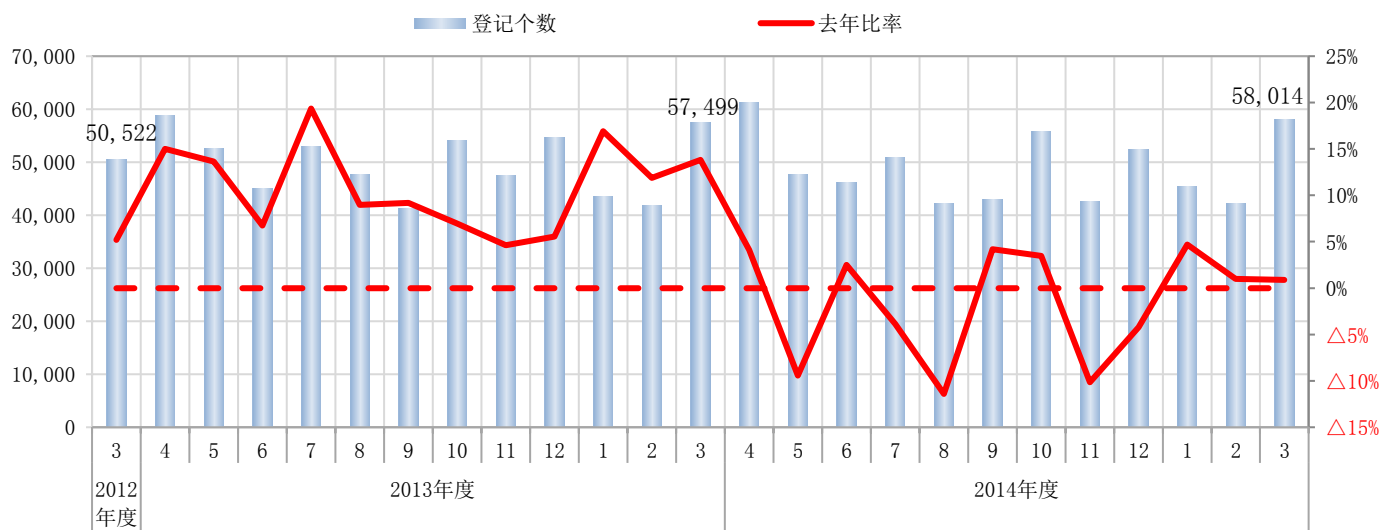
※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m²

(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)

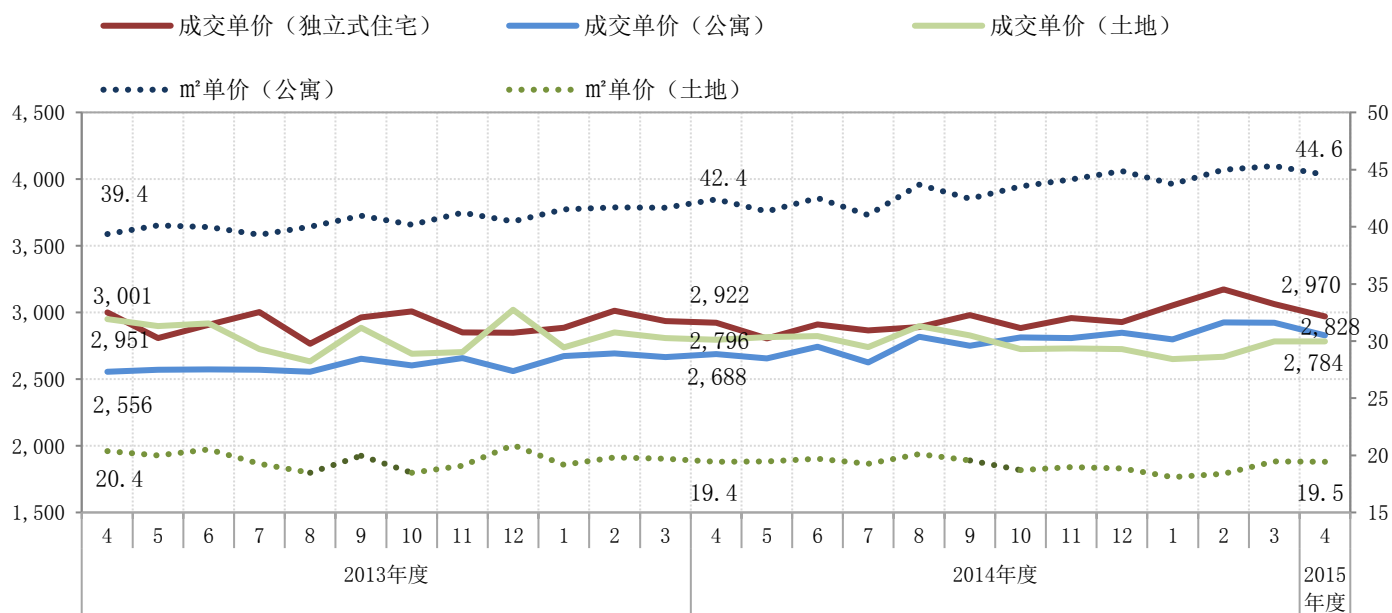
(单位: 个)

(单位: %)



(3) 价格动向 ①REINS成交单价 平均m²单价

(单位: 万日元)

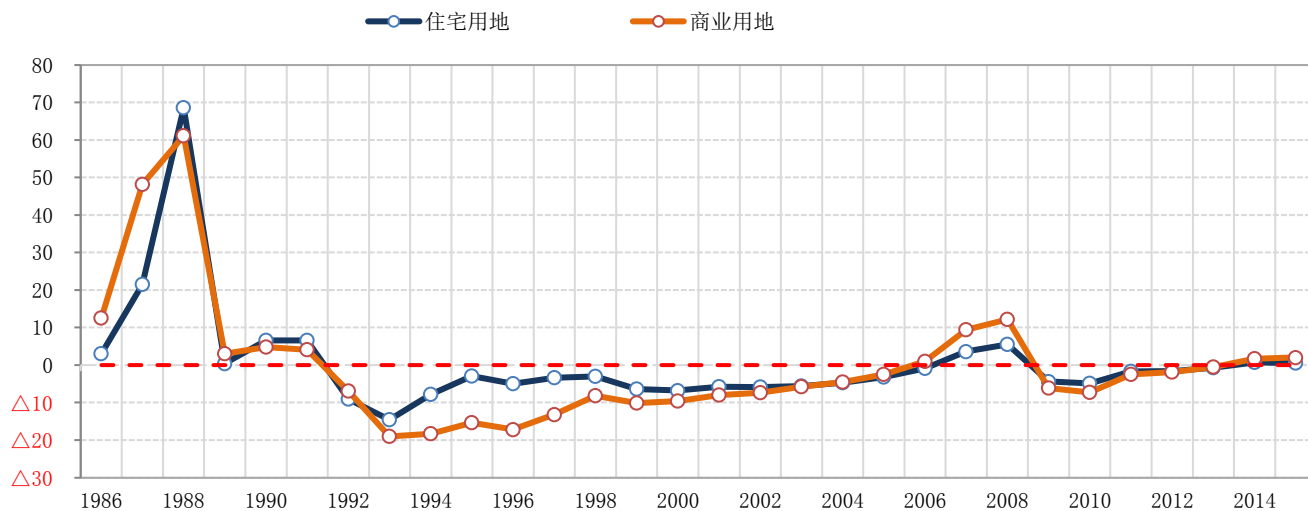
(单位: 万日元/m²)

※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m²

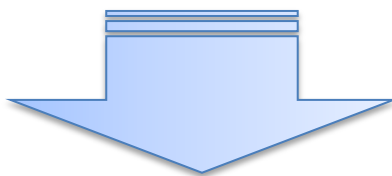
(3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

(单位: %)

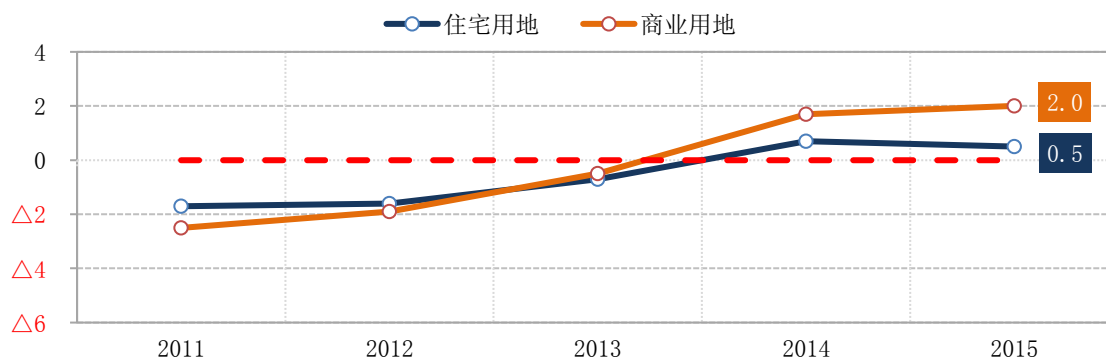


※公告地价：根据地价公告法，由国土交通省土地鉴定委员会每年3月下旬公告之标准价格。

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。

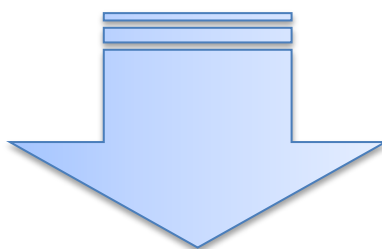
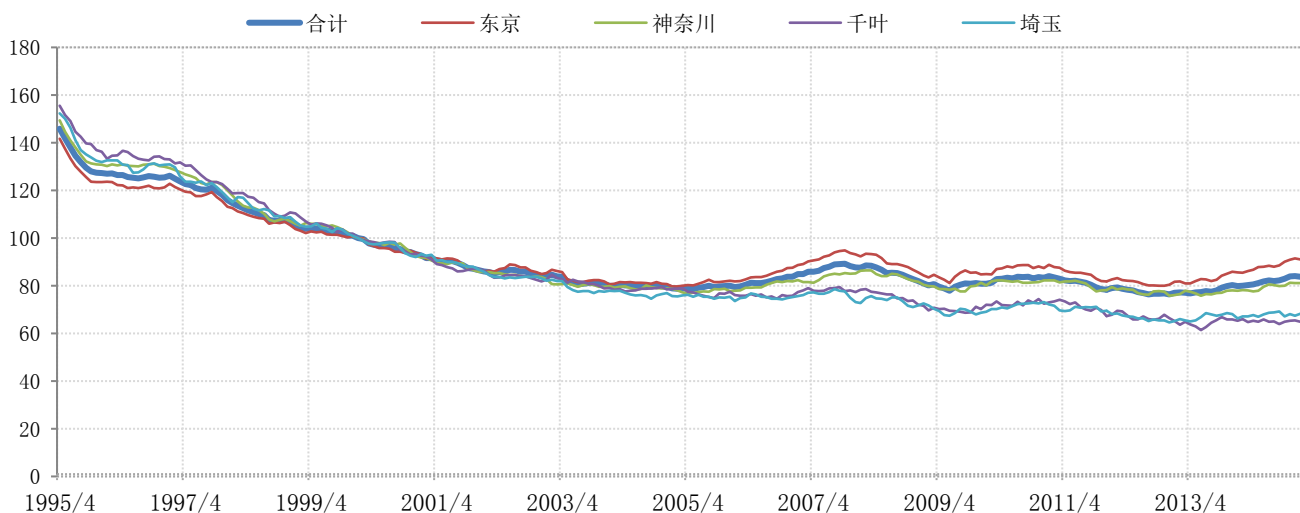


■最近5年的走势



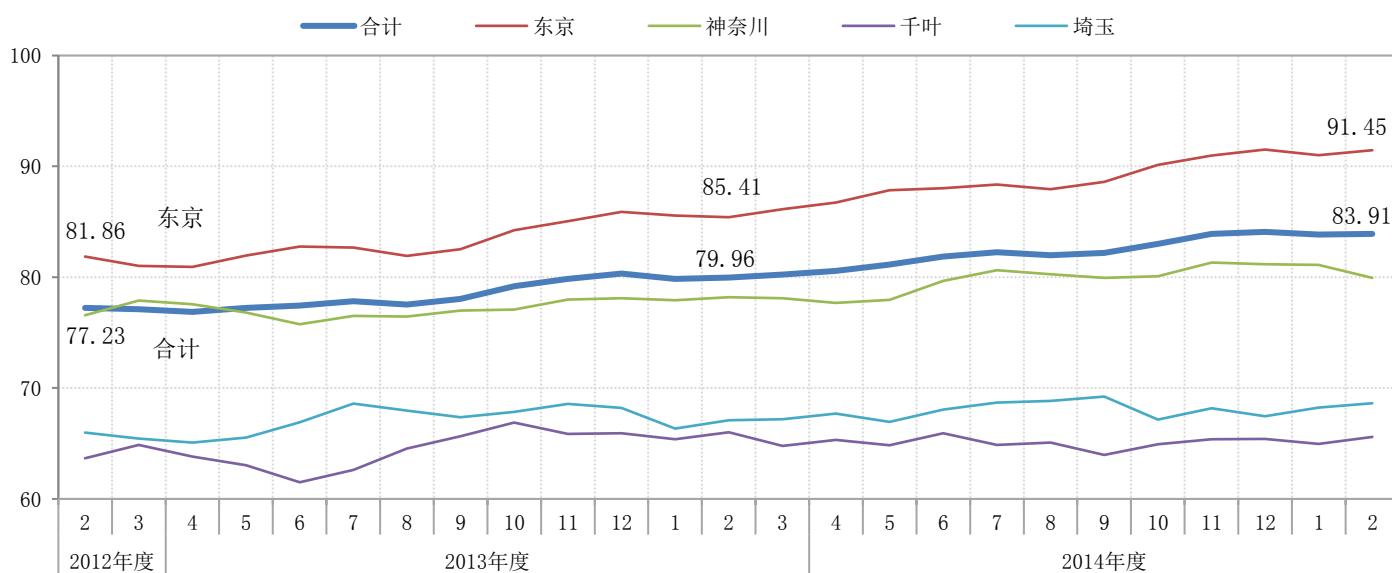
(3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)



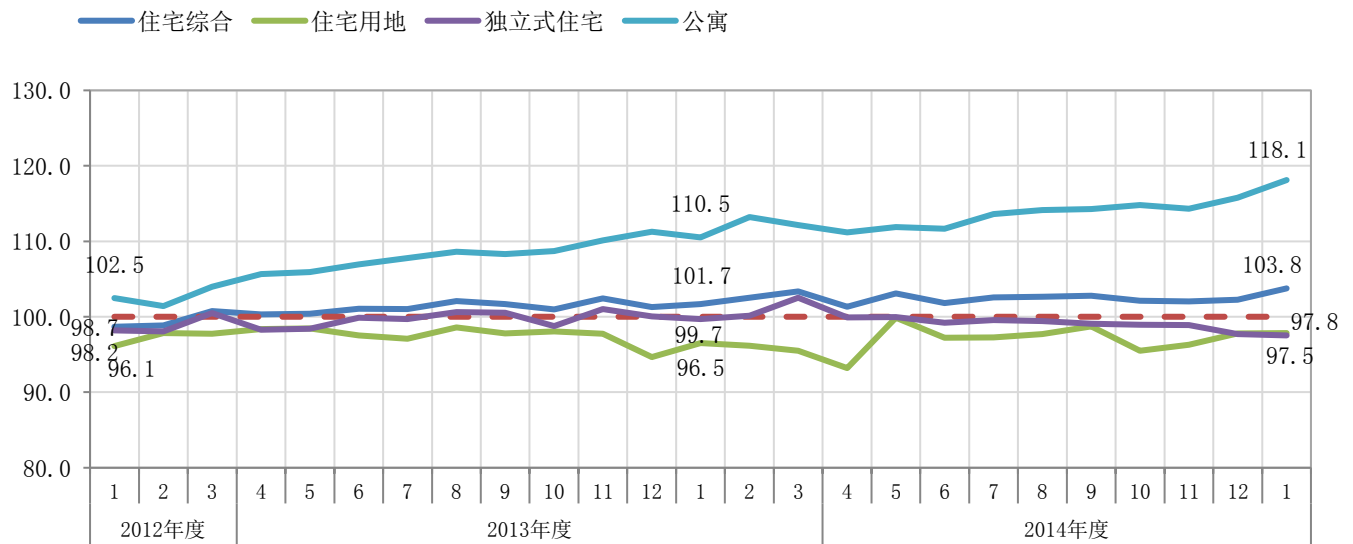
■最近2年の走势

(2000年1月=100)



(3) 价格动向 ④不动产价格指数（住宅）（全国）

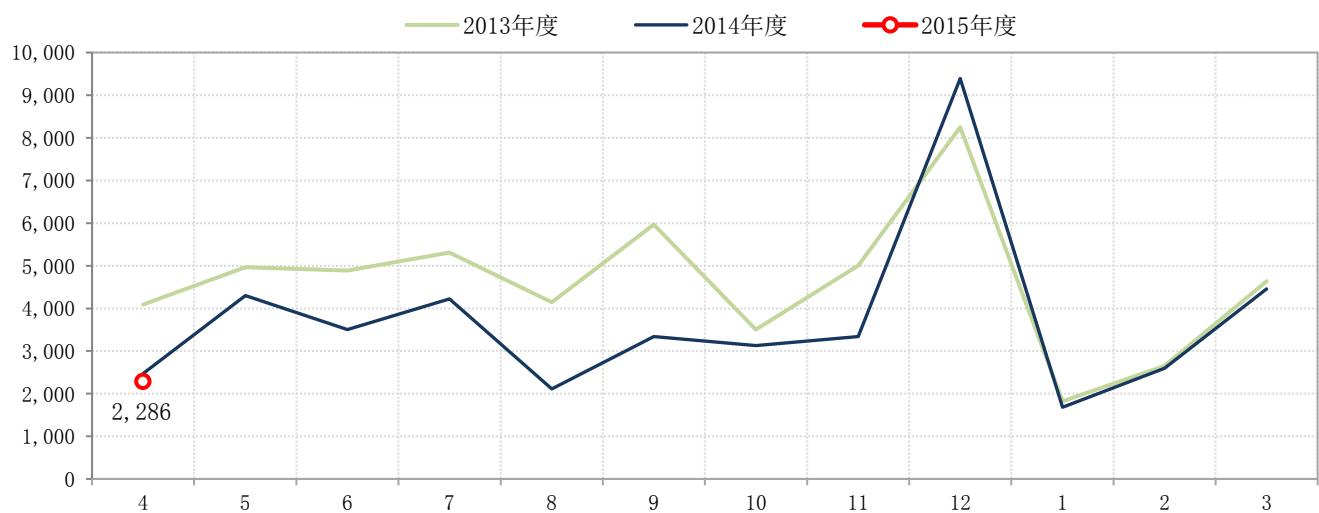
(2010年平均=100)



※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

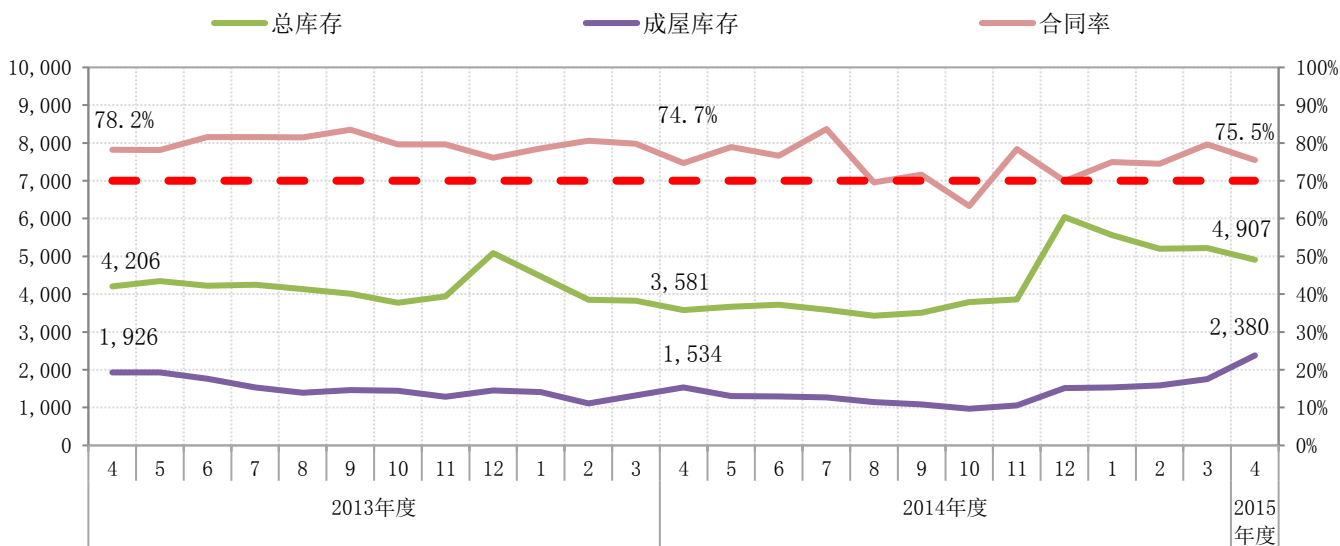
(单位：户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

(单位: 户)

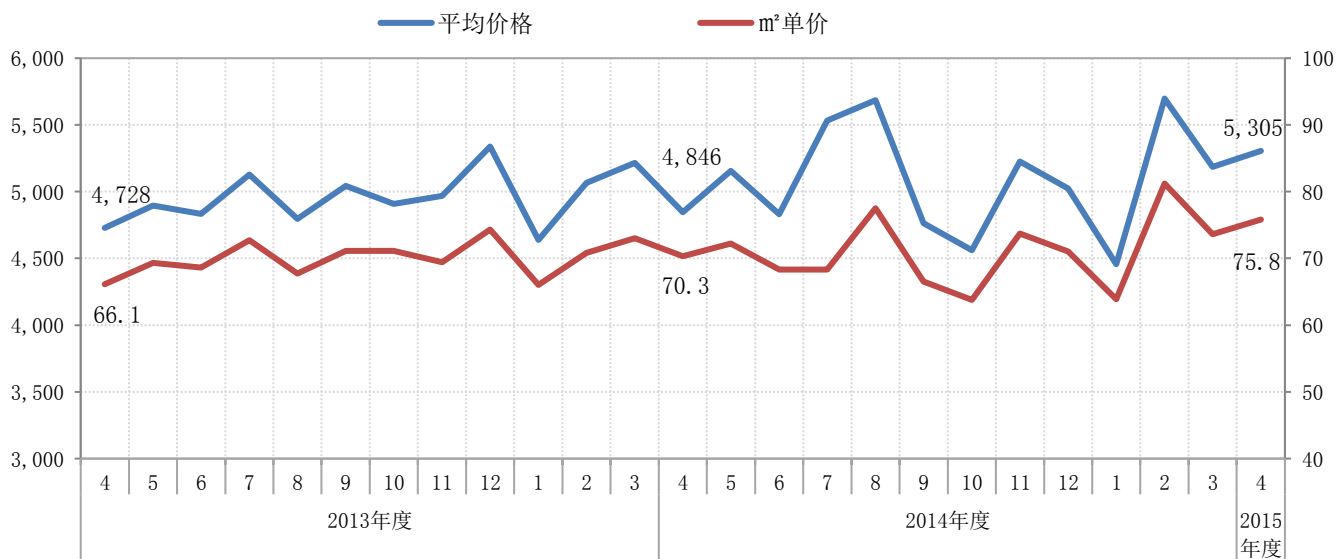
(单位: %)



(4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

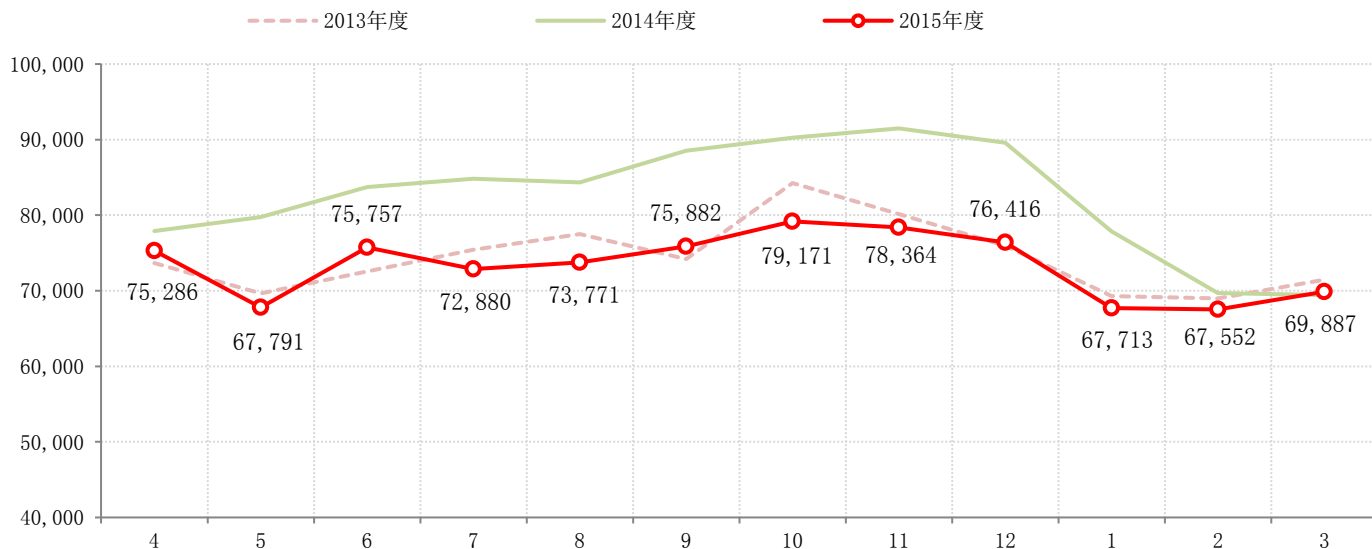
(单位: 万日元)

(单位: 万日元/m²)



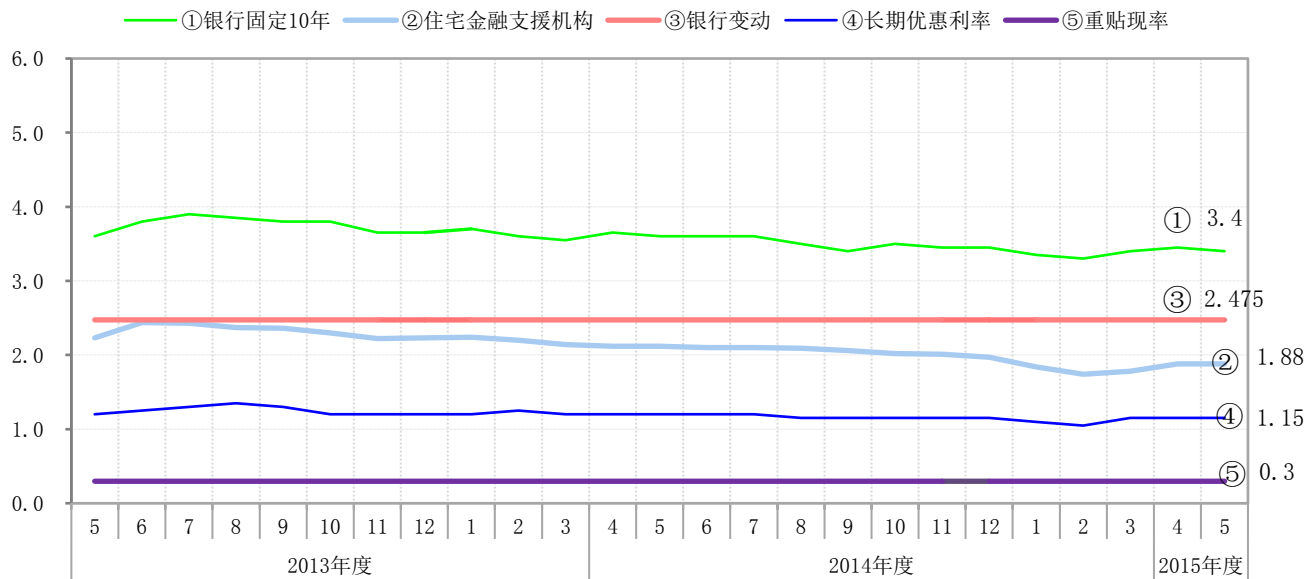
(4) 新房市场 ④新建住宅动工户数走势 (全国)

(单位: 户)



(5) 住宅贷款 利率走势

(单位: %)



2015年5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

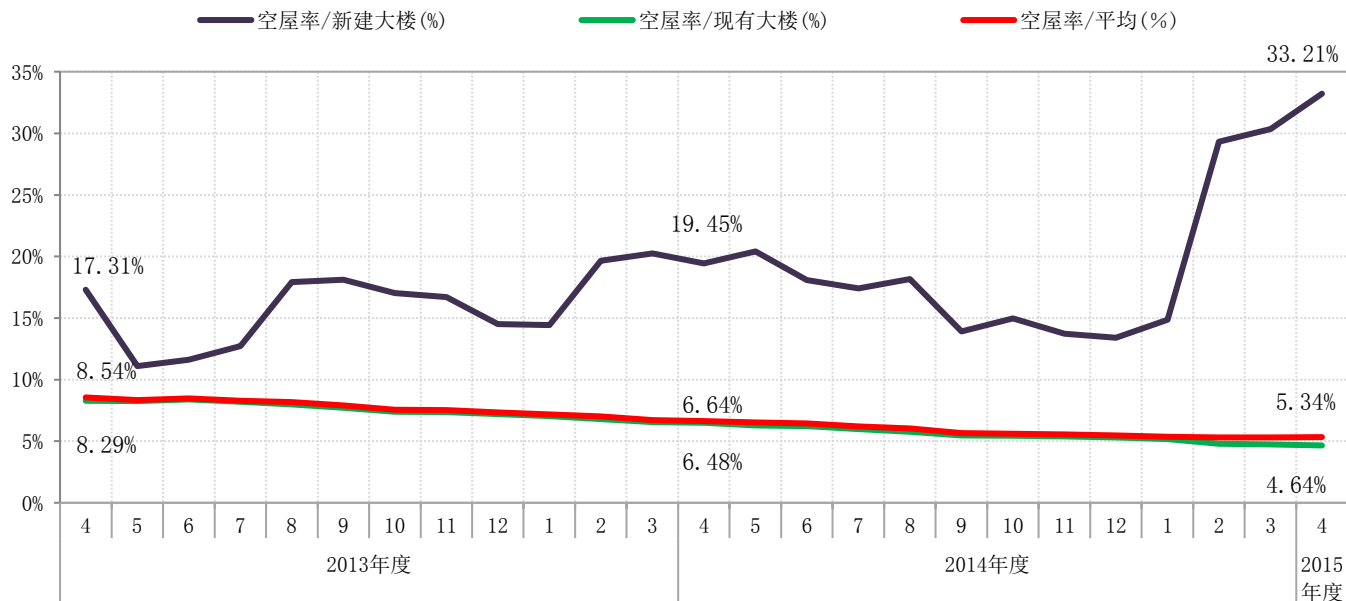
2 办公大楼·建筑相关市场

■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（%）	4月	33.2%	上月的比率	2.85pt ↑
		现有大楼（%）	4月	4.6%	上月的比率	△ 0.09pt ↓
		全体平均（%）	4月	5.3%	上月的比率	0.04pt ↑
	平均租金	新建大楼（日元/坪）	4月	26,574	去年同月比率	△ 4.75% ↓
		现有大楼（日元/坪）	4月	17,006	去年同月比率	4.70% ↑
		全体平均（日元/坪）	4月	17,257	去年同月比率	4.87% ↑
建筑	建设工程订单金额（百万日元）		3月	1,954,338	去年同月比率	10.84% ↑
	建设资材价格指数（2010年度平均=100）		4月	105.6	上月的比率	△ 0.19% →
	建设工程费平减指数（2005年度平均=100）		2月	109.2	上月的比率	△ 0.27% →
投资	东证REIT指数		4月	1,876	上月的比率	0.63% →

※ ↓ △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

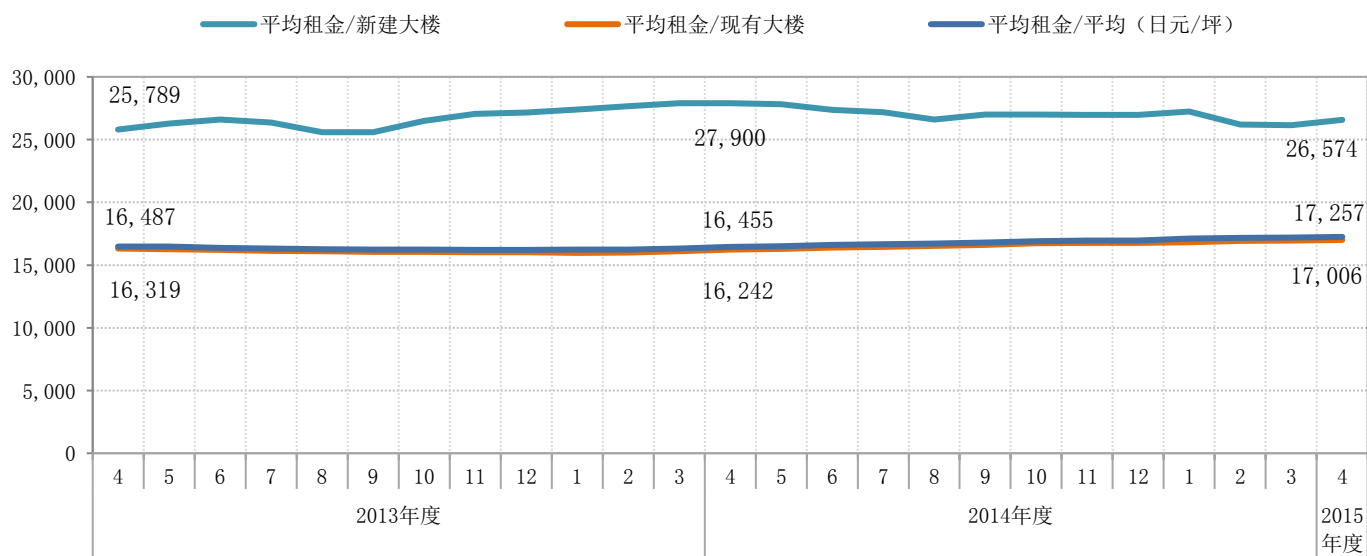
(1) 租赁 ①都心5区办公室空屋率



※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：完工后未滿一年的大楼

(1) 租赁 ②都心5区办公室租金

(单位：日元/坪·月)

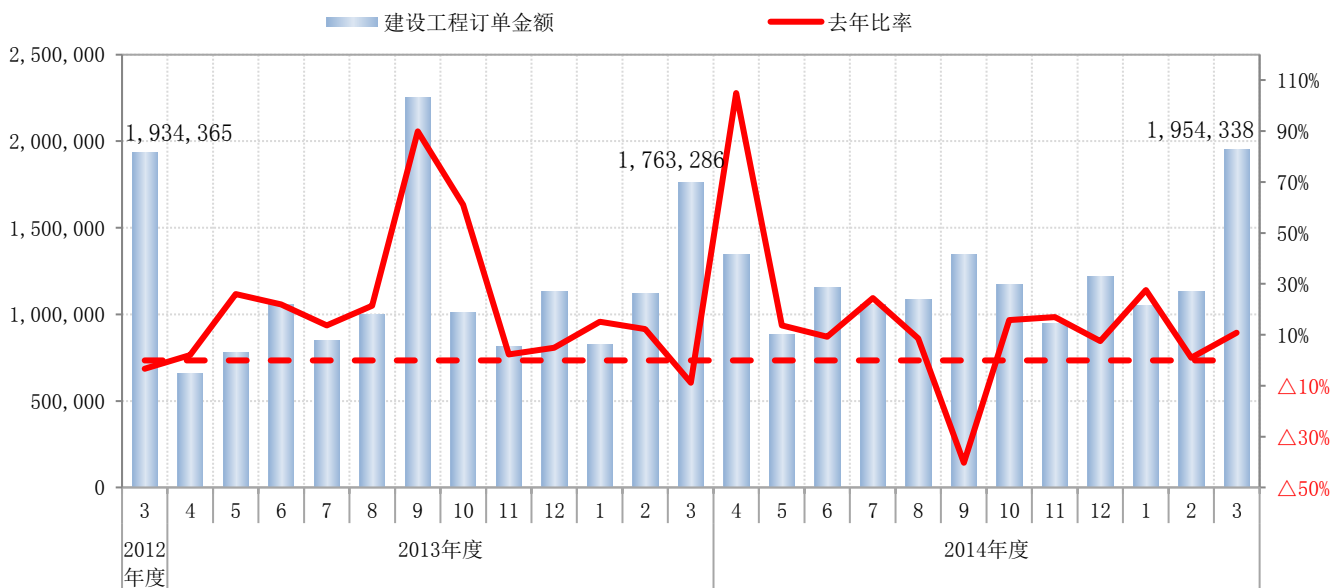


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位: 百万日元)

(单位: %)

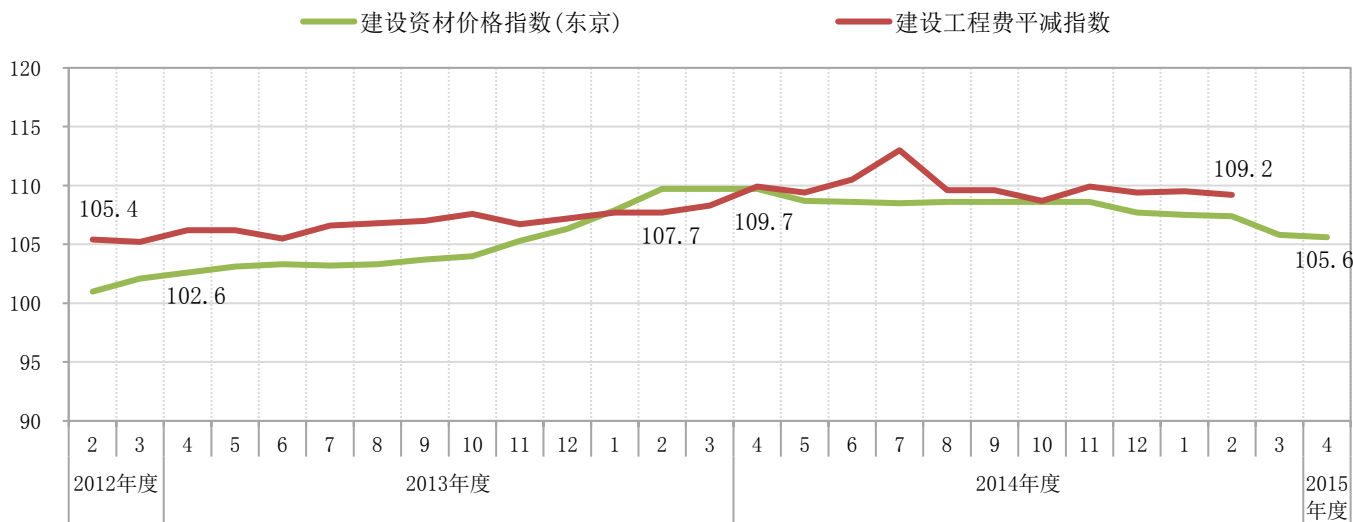


※建设工程订单金额: 50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(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)

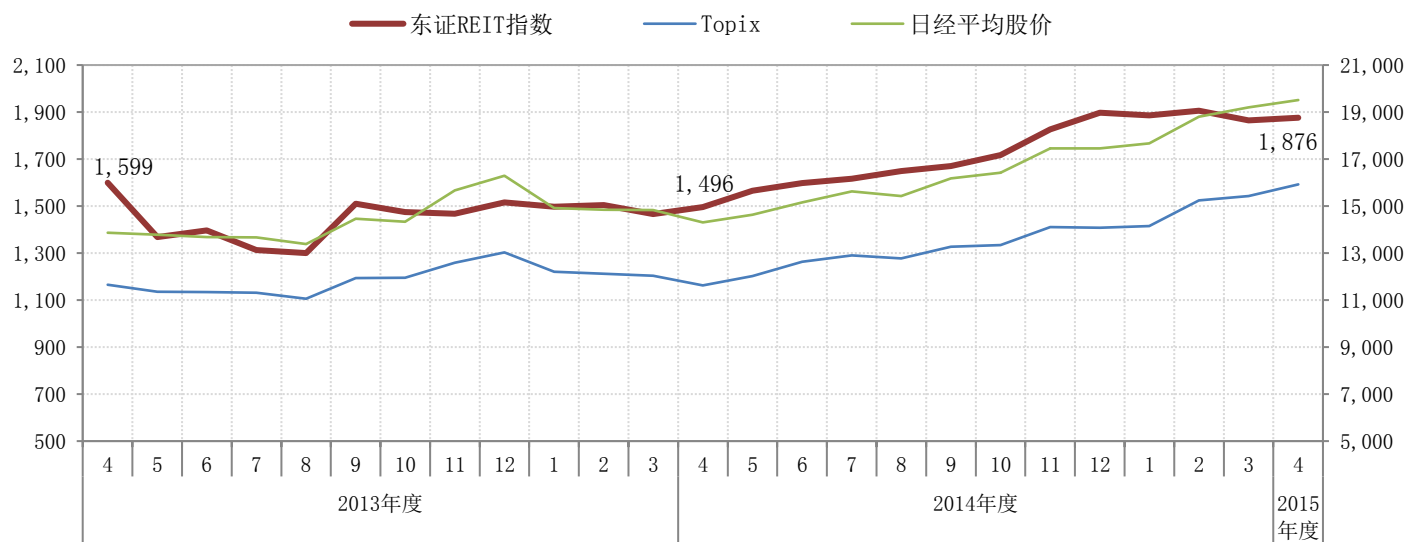


※建设工程费平减指数: 由国土交通省编制, 用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数, 也作为建筑费指数使用。

(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	: (株)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(株) “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	: (株)东京证券交易所