

Trend Monthly

2015年

10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

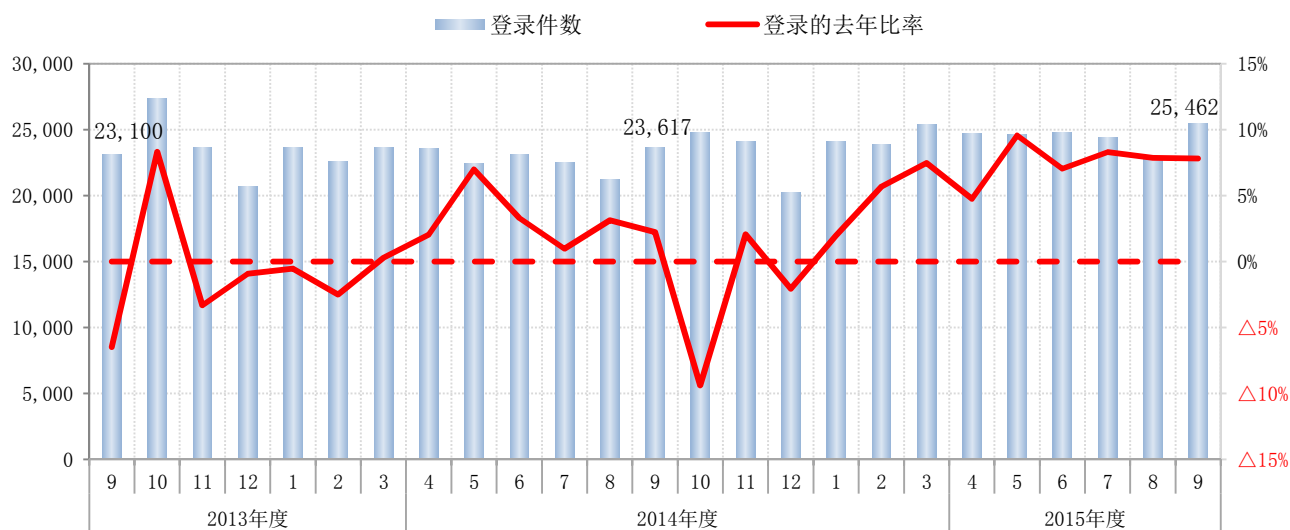
摘要			年月	实绩	去年同月・上月的比率	
信息量	REINS信息量	登记件数 (件)	9月	25,462	去年同月的比率	7.8% ↑
		销售库存数 (件)	9月	71,865	去年同月的比率	7.0% ↑
成交件数	REINS成交件数	公寓 (件)	9月	2,772	去年同月的比率	△ 5.65% ↓
		土地・独立式住宅 (件)	9月	1,424	去年同月的比率	1.21% ↑
		合计 (件)	9月	4,196	去年同月的比率	△ 3.43% ↓
	通过买卖的所有权移转登记个数 (全国)		8月	47,346	去年同月的比率	12.02% ↑
价格动向	REINS平均成交价格	公寓 (万日元)	9月	2,958	上月的比率	4.45% ↑
		独立式住宅 (万日元)	9月	3,188	上月的比率	9.29% ↑
		土地 (万日元)	9月	2,826	上月的比率	1.33% ↑
	REINS成交 m ² 单价	公寓 (万日元/m ²)	9月	46.3	上月的比率	3.24% ↑
		土地 (万日元/m ²)	9月	19.4	上月的比率	△ 0.77% →
	不动研住宅价格指数 (2000年1月=100) (首都圈)		7月	85.2	上月的比率	1.24% ↑
	不动产价格指数 (住宅) (2010年平均=100) (全国)		6月	103.2	上月的比率	△ 1.73% ↓
	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)	8月	80,255	去年同月的比率	8.79% ↑
	首都圈公寓	供给户数 (户)	9月	2,430	去年同月的比率	△ 27.16% ↓
		合同率	9月	66.0%	去年同月的比率	△ 5.60pt ↓
		库存数 (户)	9月	4,959	上月的比率	1.31% ↑
		完成库存数 (户)	9月	2,207	上月的比率	1.05% ↑
		平均价格 (万日元)	9月	5,393	上月的比率	△ 8.16% ↓
		平均m ² 单价 (万日元/m ²)	9月	76.1	上月的比率	△ 7.65% ↓
住宅贷款利率	银行变动 (三井住友银行) (%)		10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) (%)		10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 (%)		10月1日当日	1.950%	上月的比率	0.02pt ↑
	长期优惠利率 (%)		10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：%)



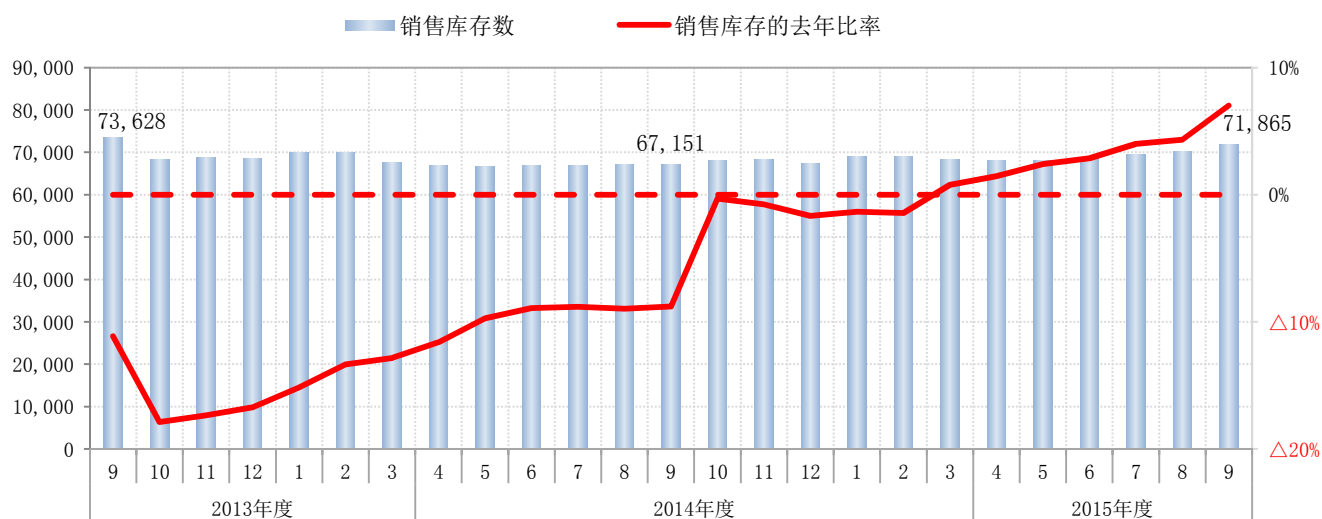
※不含新房

※土地：对象面积为100-200㎡

(1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位：件)

(单位：%)



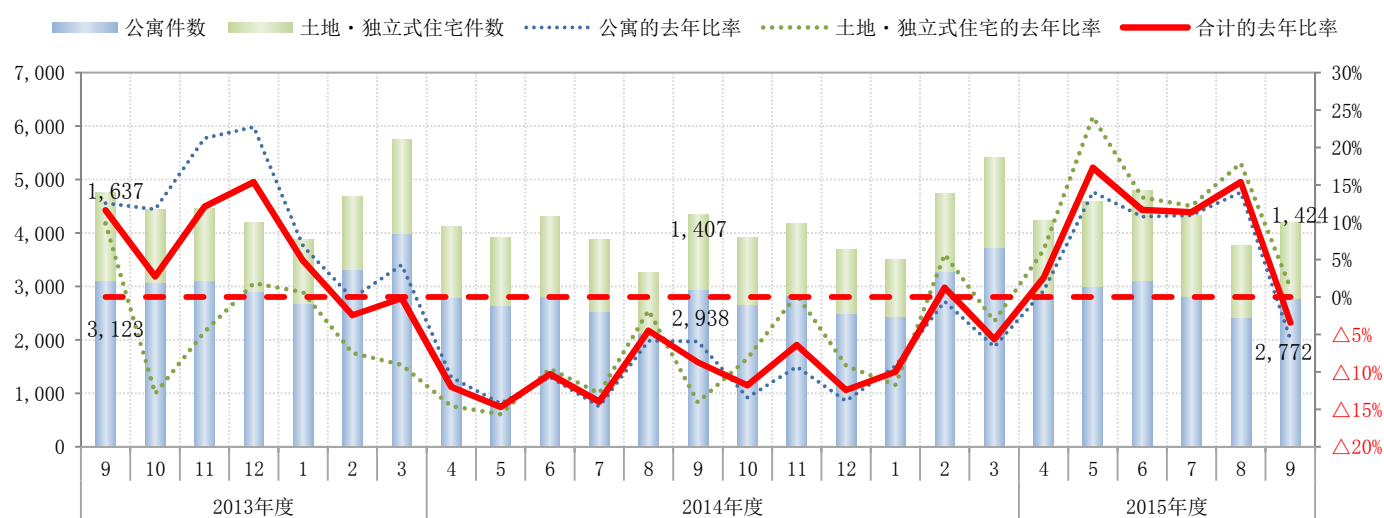
※不含新房

※土地：对象面积为100-200㎡

(2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

(单位: %)



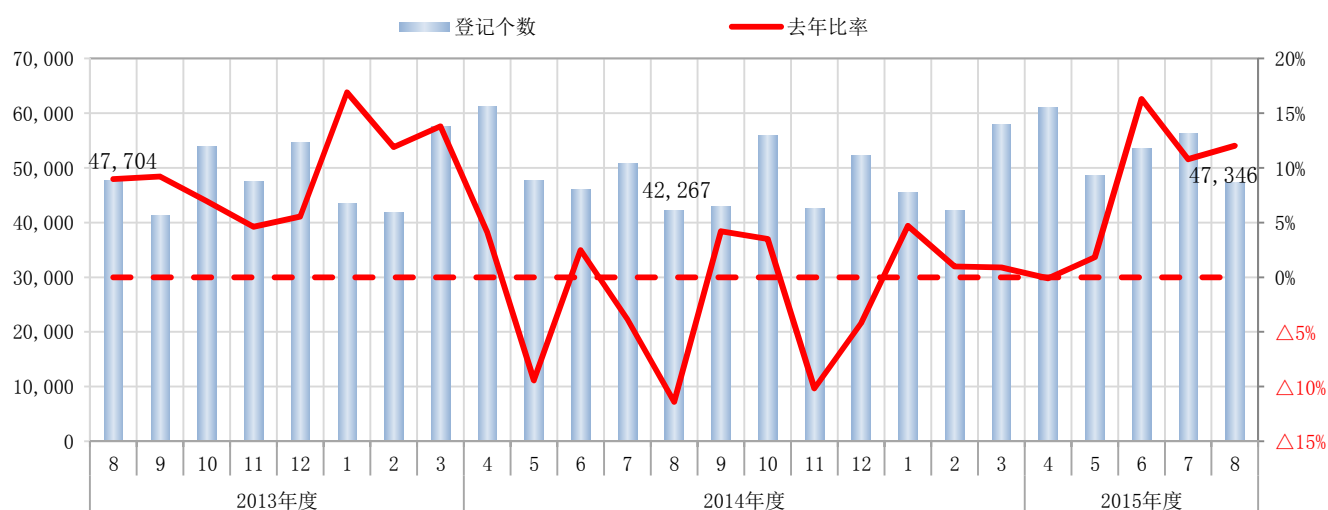
※不含新房

※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)

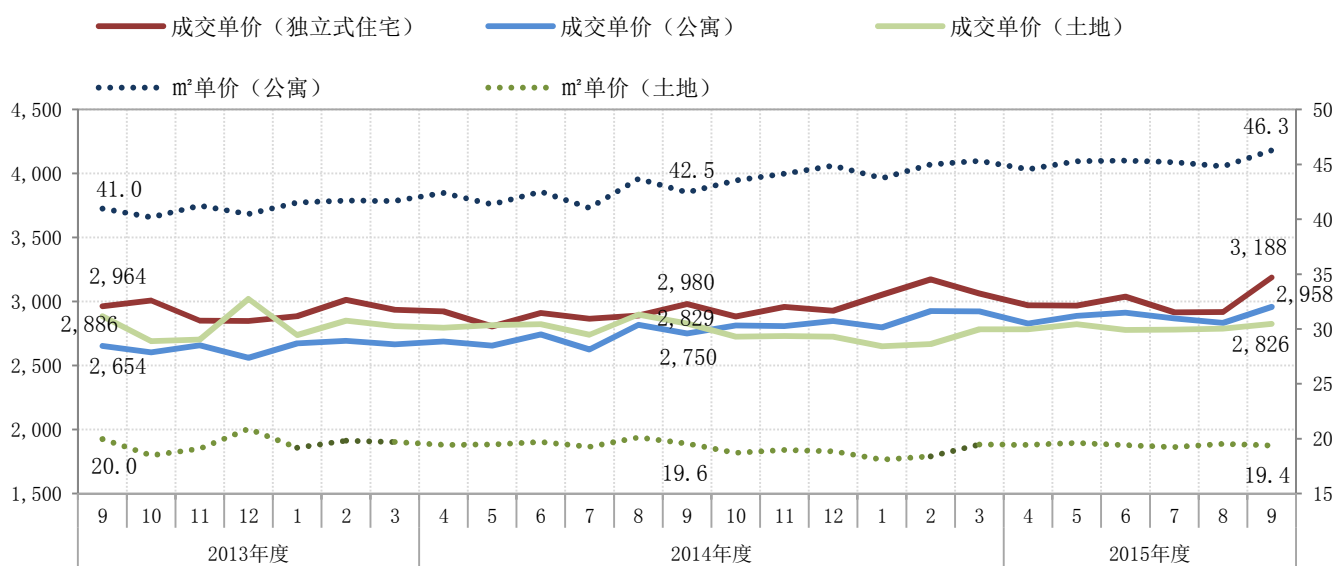
(单位: 个)

(单位: %)



(3) 价格动向 ①REINS成交单价 平均m²单价

(单位：万日元)

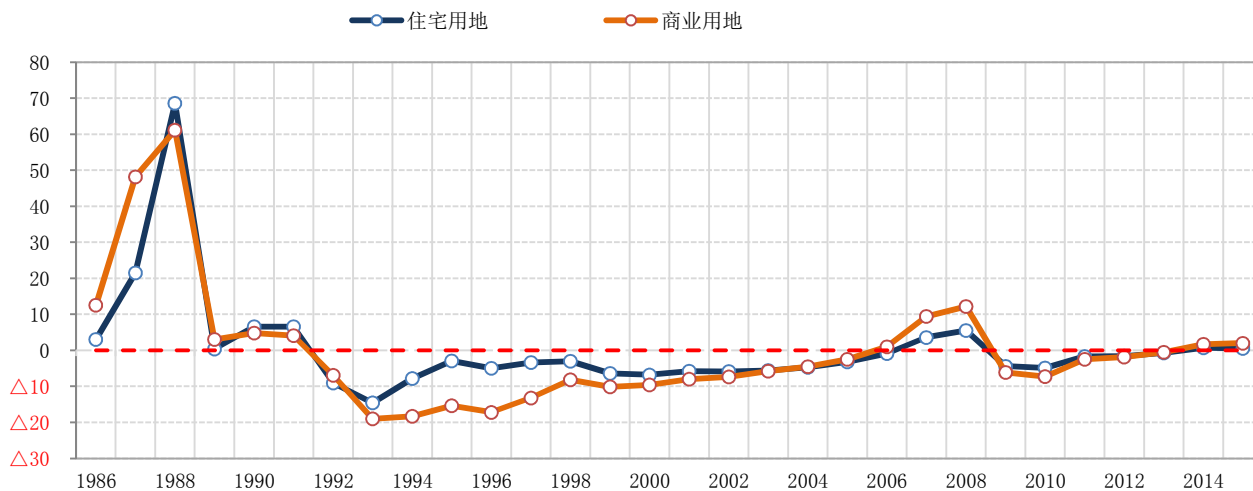
(单位：万日元/m²)

※不含新房

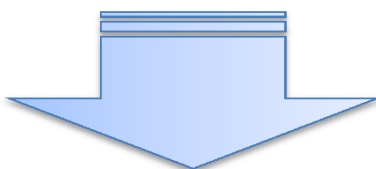
※土地：对象面积为100-200m²

(3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

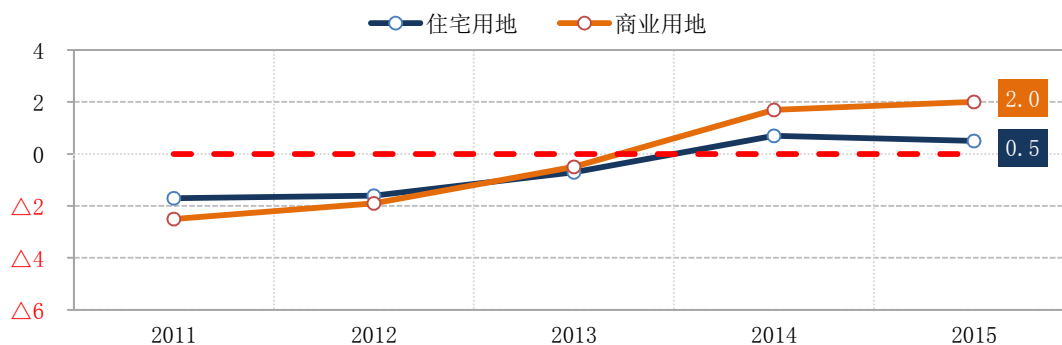
(单位: %)



※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。

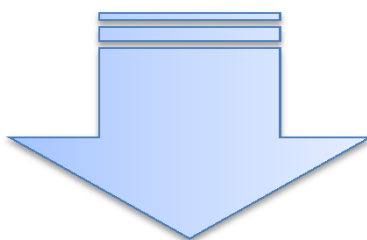
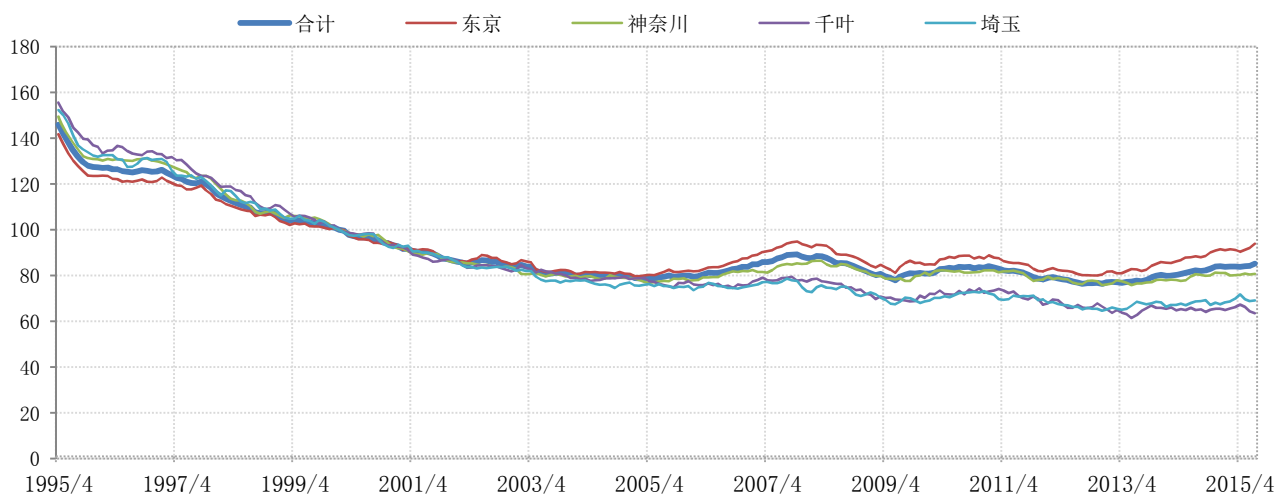


■最近5年的走势



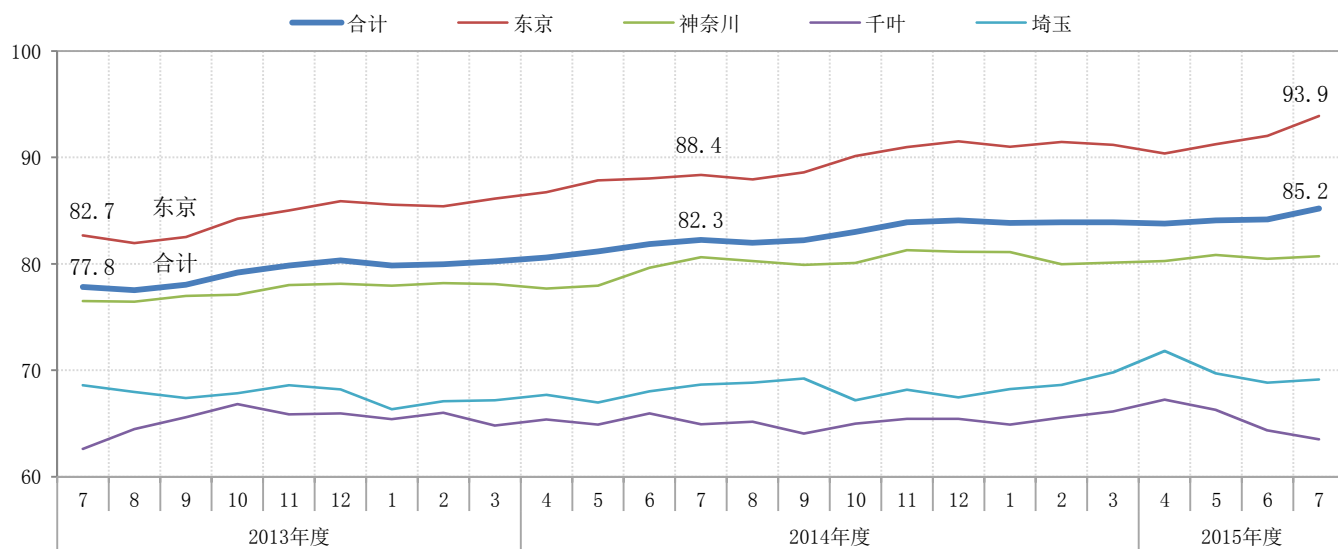
(3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)



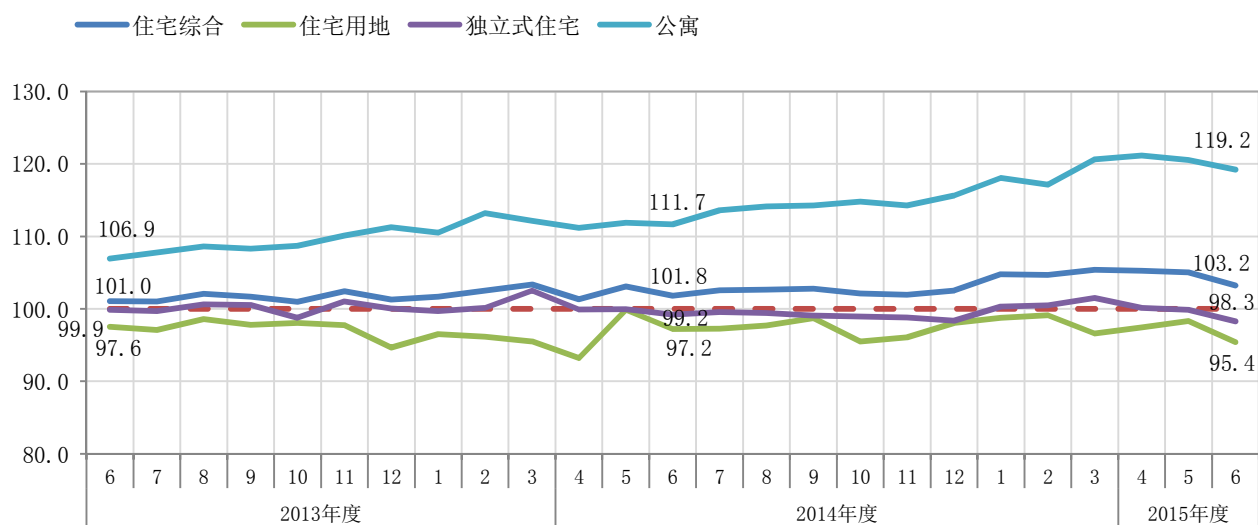
■最近2年の走势

(2000年1月=100)



(3) 价格动向 ④不动产价格指数（住宅）（全国）

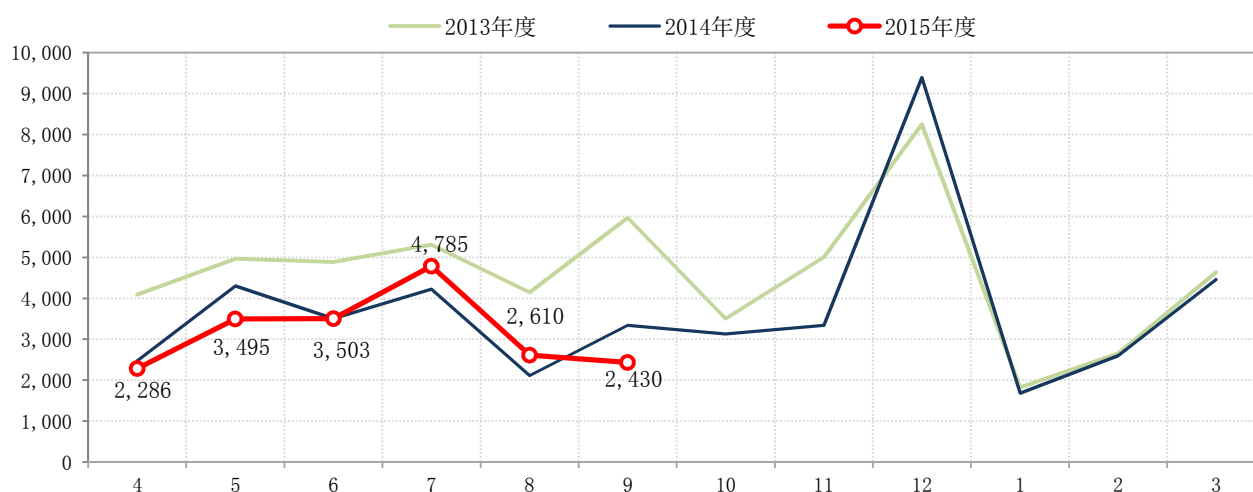
(2010年平均=100)



※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

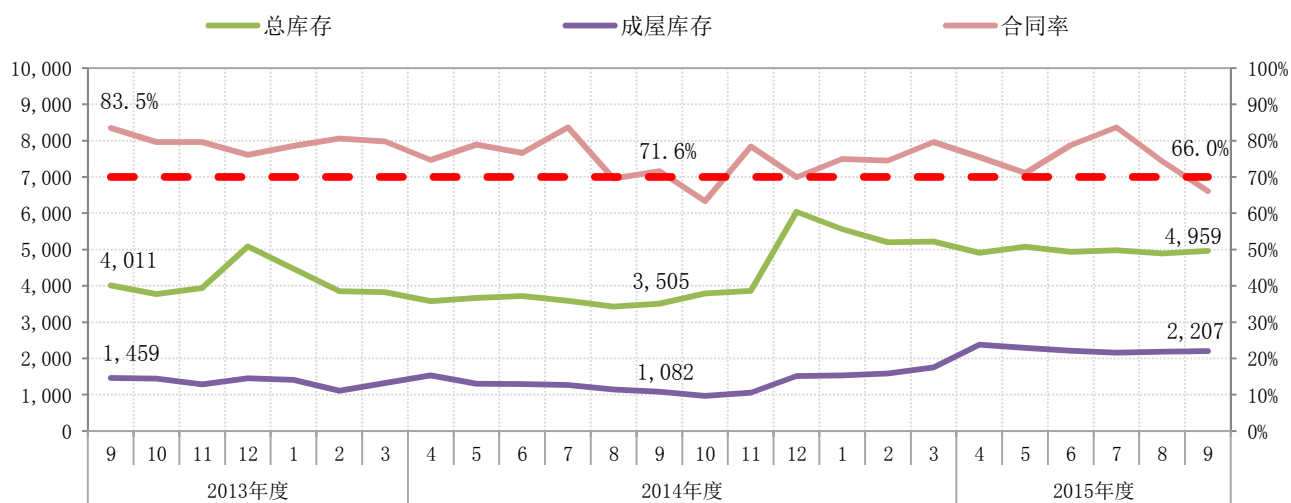
(单位：户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

(单位：户)

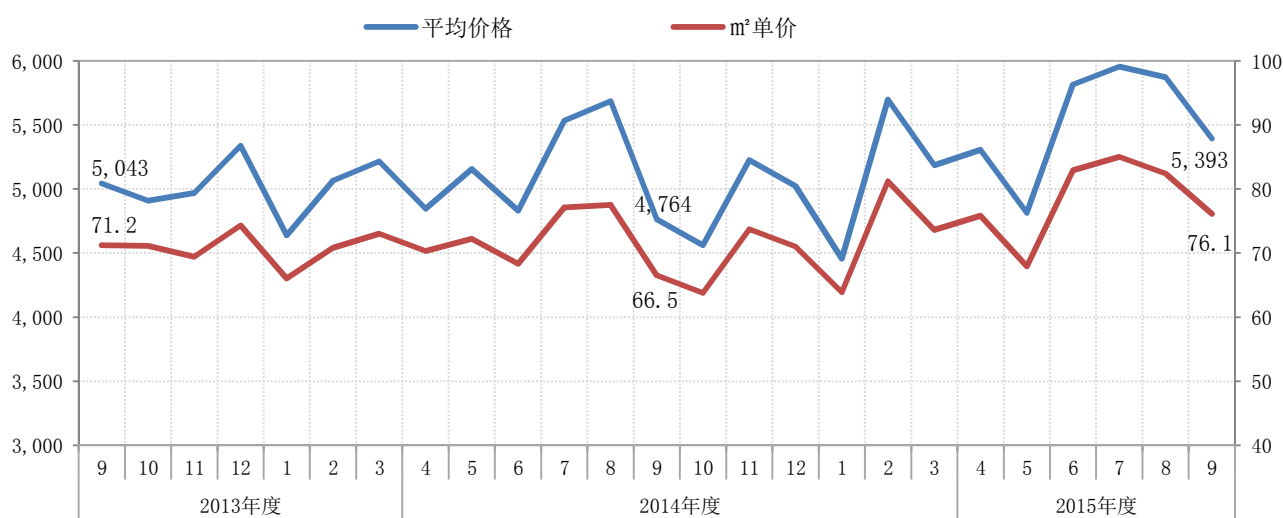
(单位：%)



(4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

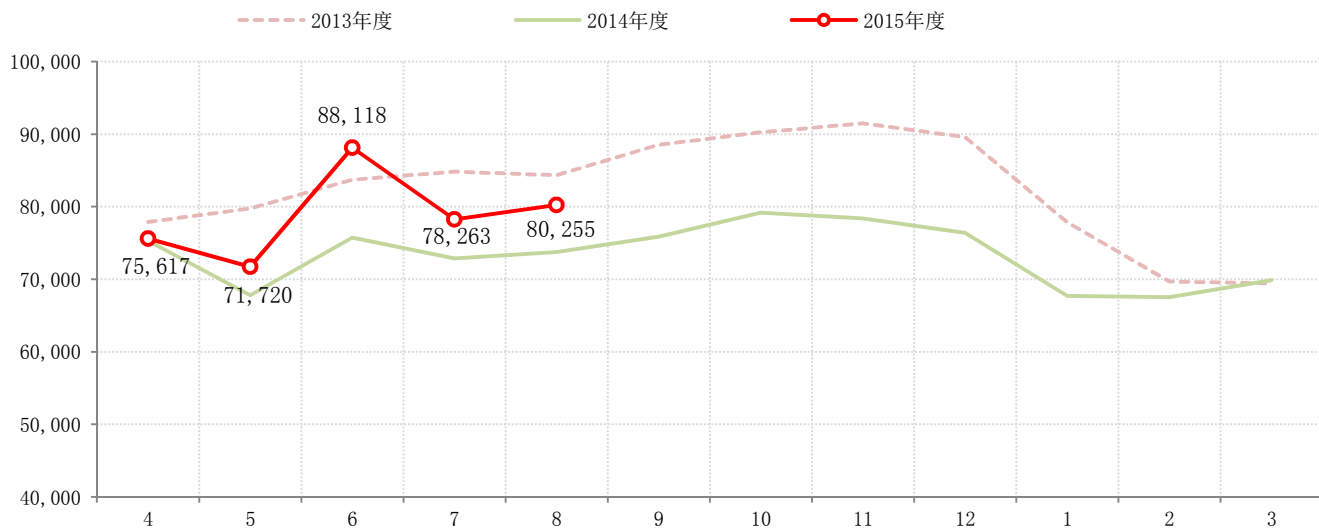
(单位：万日元)

(单位：万日元/m²)



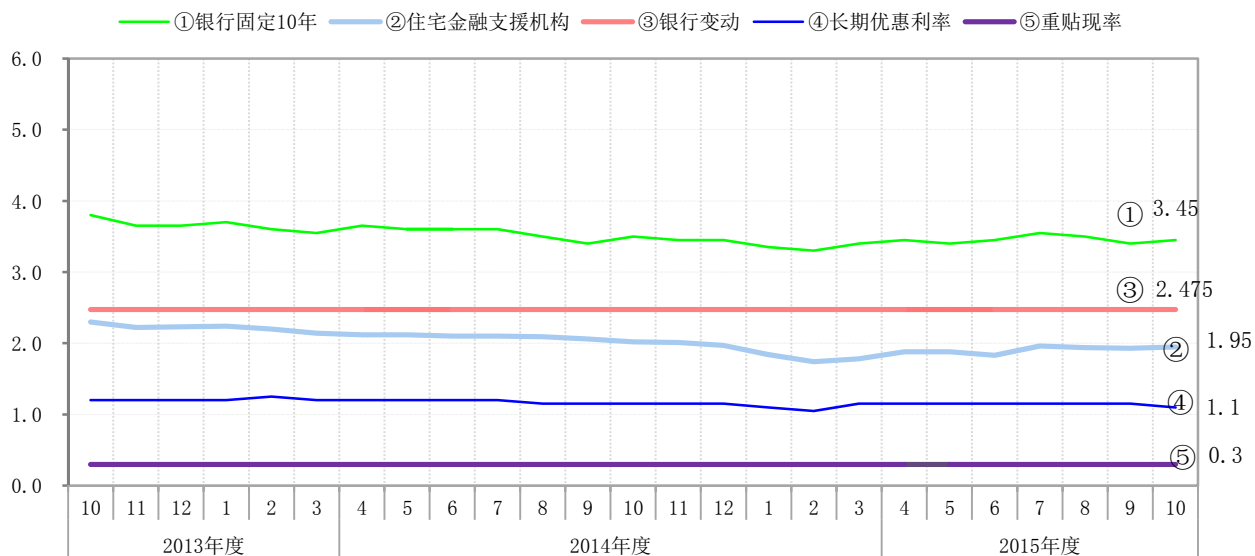
(4) 新房市场 ④新建住宅动工户数走势（全国）

（单位：户）



(5) 住宅贷款 利率走势

（单位：%）



2015年10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

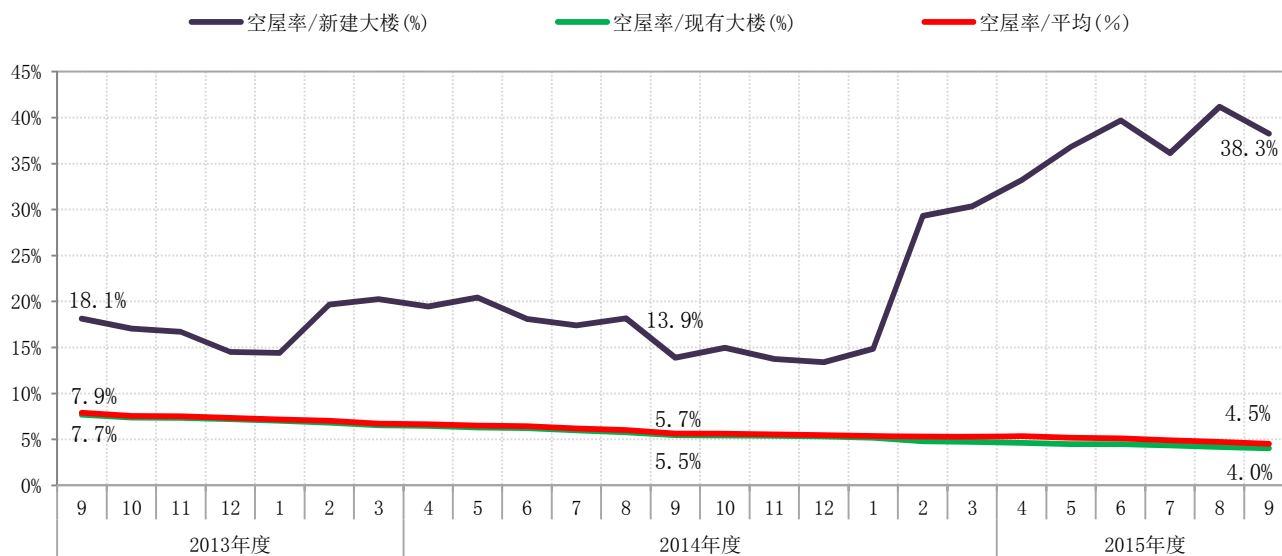
2 办公大楼·建筑相关市场

■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 (%)	9月	38.3%	上月的比率 △ 2.91pt ↓
		现有大楼 (%)	9月	4.0%	上月的比率 △ 0.15pt ↓
		全体平均 (%)	9月	4.5%	上月的比率 △ 0.19pt ↓
	平均租金	新建大楼 (日元/坪)	9月	27,833	去年同月比率 3.09% ↑
		现有大楼 (日元/坪)	9月	17,407	去年同月比率 4.86% ↑
		全体平均 (日元/坪)	9月	17,594	去年同月比率 4.70% ↑
建筑	建设工程订单金额 (百万日元)		8月	917,802	去年同月比率 △ 15.62% ↓
	建设资材价格指数 (2010年度平均=100)		9月	104.4	上月的比率 △ 0.67% →
	建设工程费平减指数 (2005年度平均=100)		7月	112.0	上月的比率 2.38% ↑
投资	东证REIT指数		9月	1,678	上月的比率 2.65% ↑

※ ↓ △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

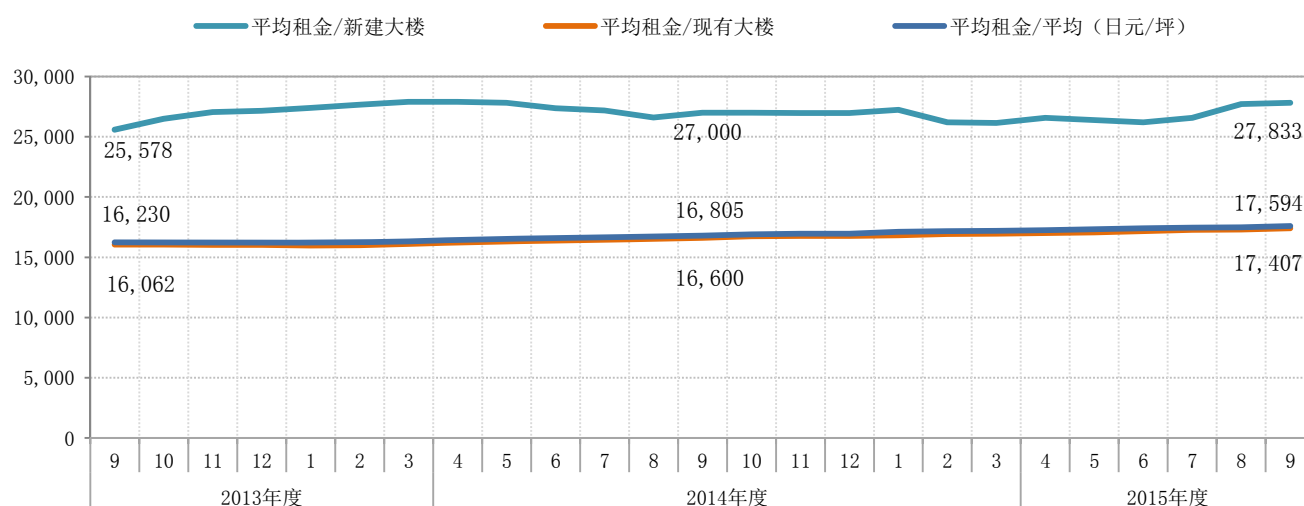
(1) 租赁 ①都心5区办公室空屋率



※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)

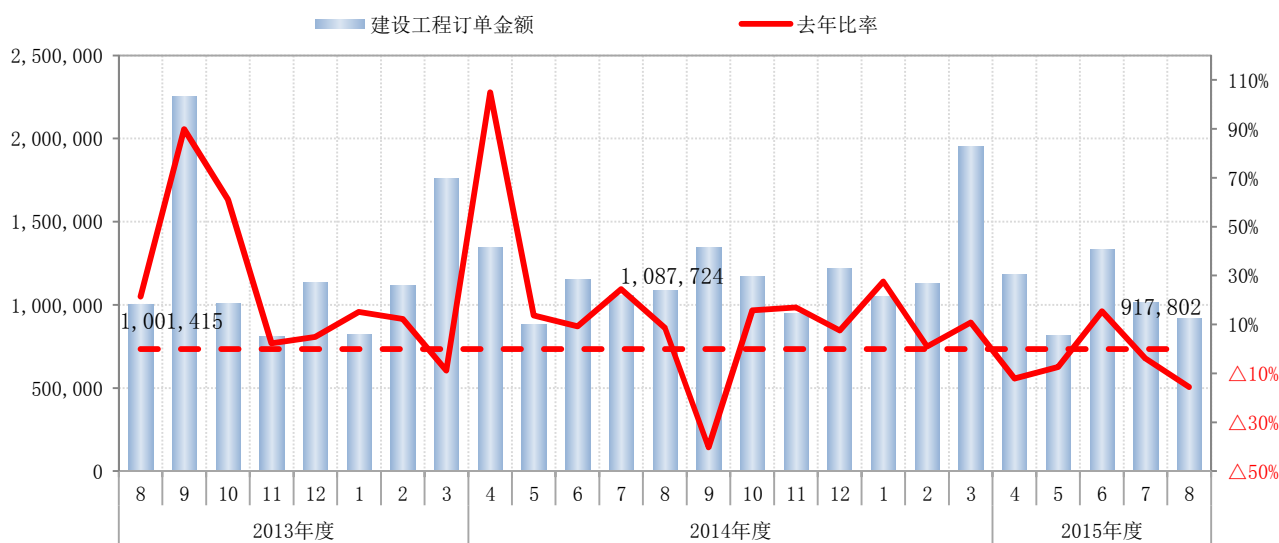


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位：百万日元)

(单位：%)

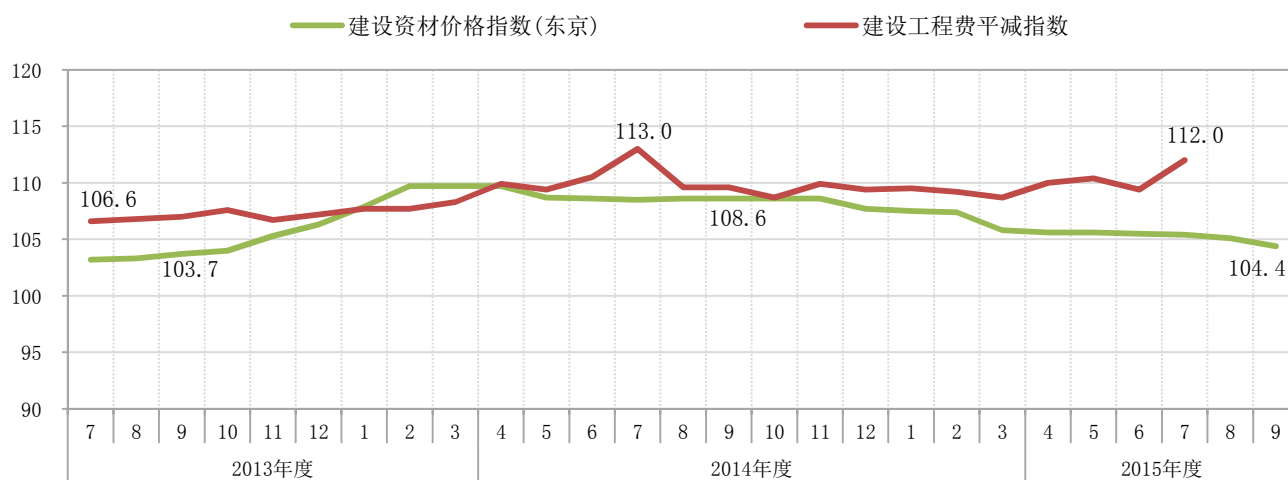


※建设工程订单金额：50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(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)

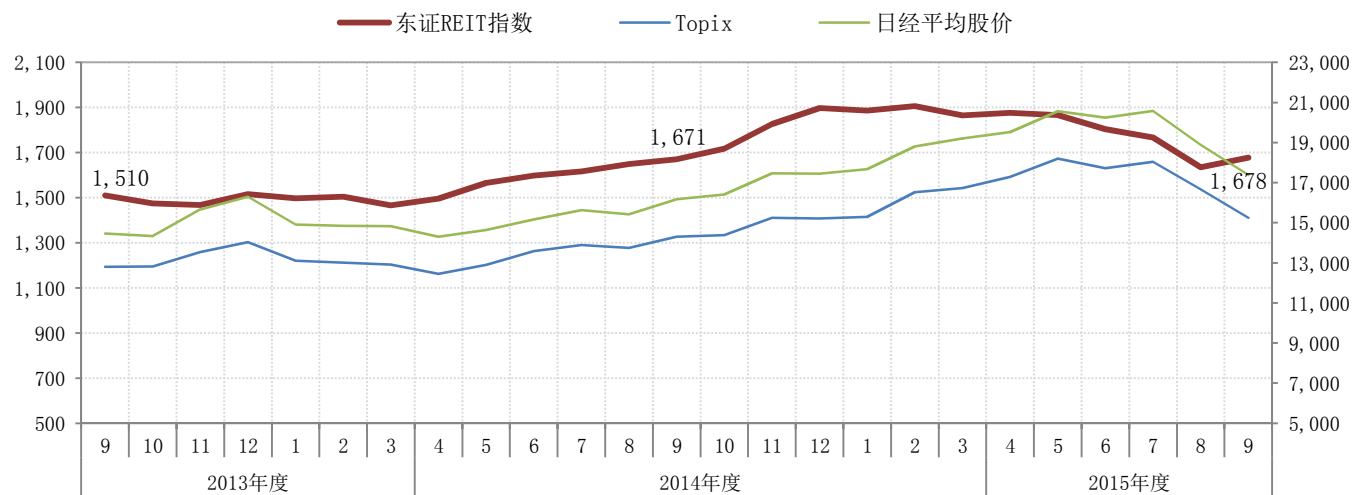


※建设工程费平减指数：由国土交通省编制，用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数，也作为建筑费指数使用。

(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	: ㈱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