

# Trend Monthly

2016年

7月号

三井不動産Realty

# 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 <sup>2</sup> 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	.....	P10
② 首都圈公寓合同率・库存数	.....	P10
③ 首都圈公寓平均价格	.....	P11
④ 新建住宅动工户数	.....	P11
(5) 住宅贷款利率	.....	P12
2 办公大楼・建筑相关市场	.....	P13
(1) 租赁		
① 都心5区办公室租赁空屋率	.....	P14
② 都心5区办公室租金	.....	P14
(2) 建筑		
① 建设工程订单金额	.....	P15
② 建设资材成本	.....	P15
(3) 投资		
① 东证REIT指数	.....	P16
出处一览	.....	P17

## 1 住宅市场

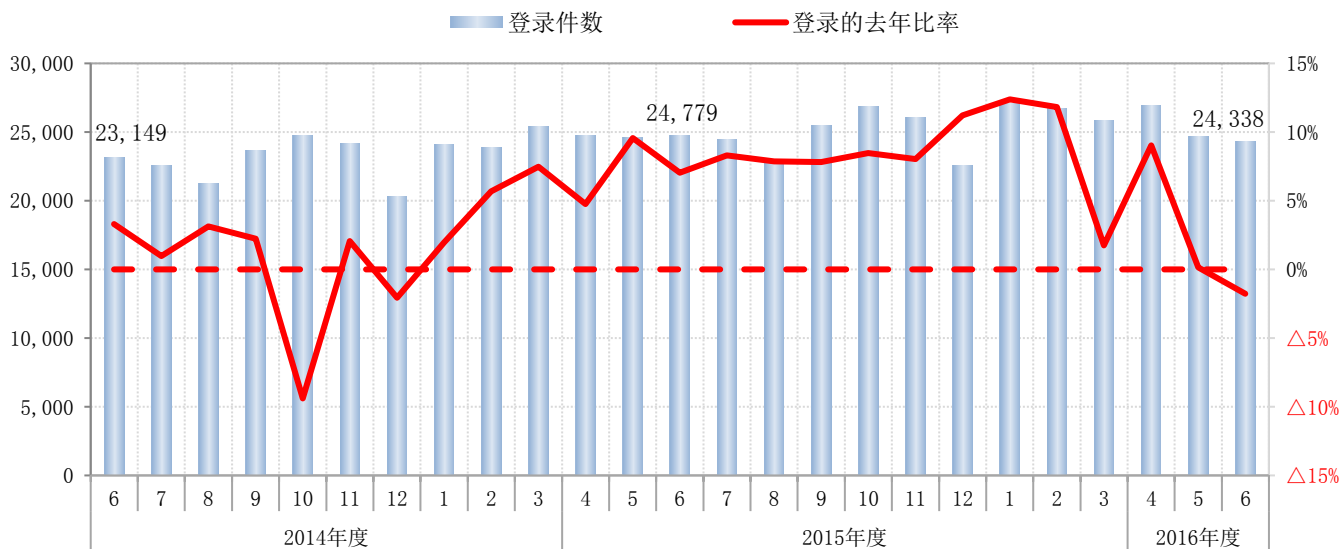
摘要		年月	实绩	去年同月・上月的比率		
信息量	REINS信息量	登录件数(件)	6月	24,338	去年同月的比率	△1.8% ↓
		销售库存数(件)	6月	73,220	去年同月的比率	6.3% ↑
成交件数	REINS成交件数	公寓(件)	6月	3,069	去年同月的比率	△1.45% ↓
		土地・独立式住宅(件)	6月	1,637	去年同月的比率	△3.19% ↓
		合计(件)	6月	4,706	去年同月的比率	△2.06% ↓
	通过买卖的所有权移转登记个数(全国)		5月	55,095	去年同月的比率	13.48% ↑
价格动向	REINS平均成交价格	公寓(万日元)	6月	3,016	上月的比率	0.84% →
		独立式住宅(万日元)	6月	2,921	上月的比率	△1.32% ↓
		土地(万日元)	6月	2,705	上月的比率	△7.01% ↓
	REINS成交 m <sup>2</sup> 单价	公寓(万日元/m <sup>2</sup> )	6月	47.8	上月的比率	1.70% ↑
		土地(万日元/m <sup>2</sup> )	6月	18.5	上月的比率	△8.47% ↓
	不动研住宅价格指数(2000年1月=100)(首都圏)		4月	87.2	上月的比率	0.07% →
	不动产价格指数(住宅)(2010年平均=100)(全国)		3月	127.4	上月的比率	0.61% →
	公告地价	住宅用地	2016年1月	-	上月的比率	0.60% →
商业用地		2016年1月	-	上月的比率	2.70% ↑	
新房市场	新建住宅动工户数	全国(户)	5月	78,728	去年同月的比率	9.77% ↑
	首都圏公寓	供给户数(户)	6月	3,050	去年同月的比率	△12.93% ↓
		合同率	6月	69.6%	去年同月的比率	△9.10pt ↓
		库存数(户)	6月	6,130	上月的比率	1.54% ↑
		完成库存数(户)	6月	2,996	上月的比率	△5.70% ↓
		平均价格(万日元)	6月	5,672	上月的比率	△0.35% →
		平均m <sup>2</sup> 单价(万日元/m <sup>2</sup> )	6月	82.3	上月的比率	0.00% →
住宅贷款利率	银行变动(三井住友银行)(%)		7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)(%)		7月1日当日	2.950%	上月的比率	△0.10pt ↓
	住宅金融支援机构 融资基准利率(%)		7月1日当日	1.100%	上月的比率	△0.16pt ↓
	长期优惠利率(%)		7月1日当日	0.95%	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: %)



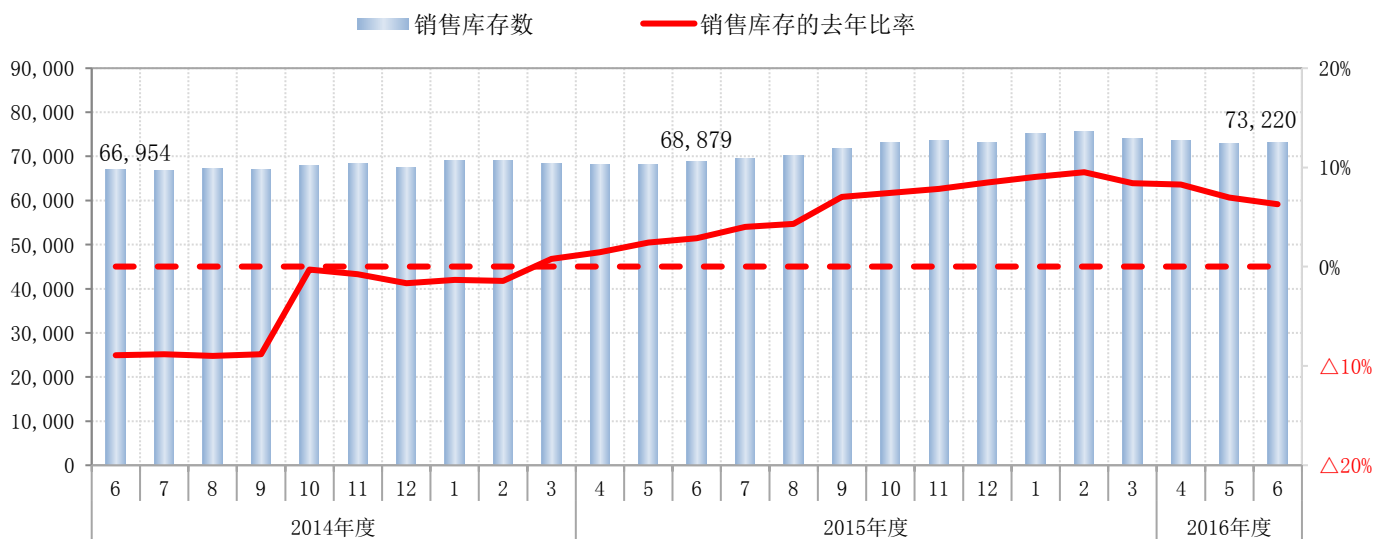
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200m<sup>2</sup>

(1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位: 件)

(单位: %)



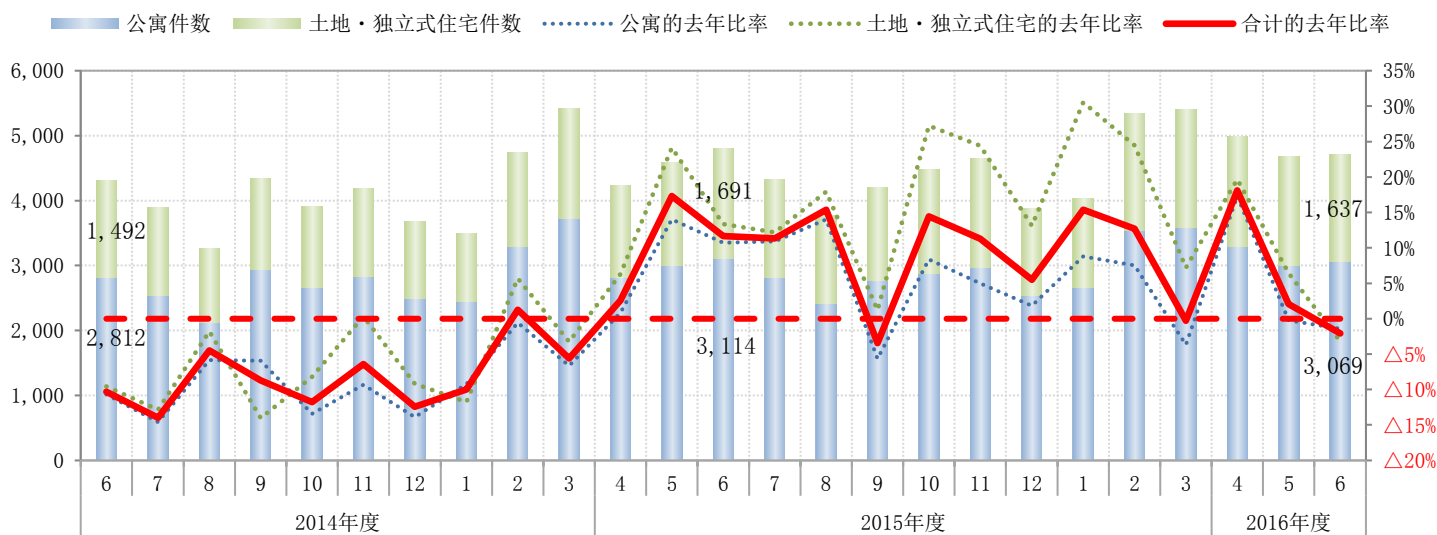
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200m<sup>2</sup>

(2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

(单位: %)



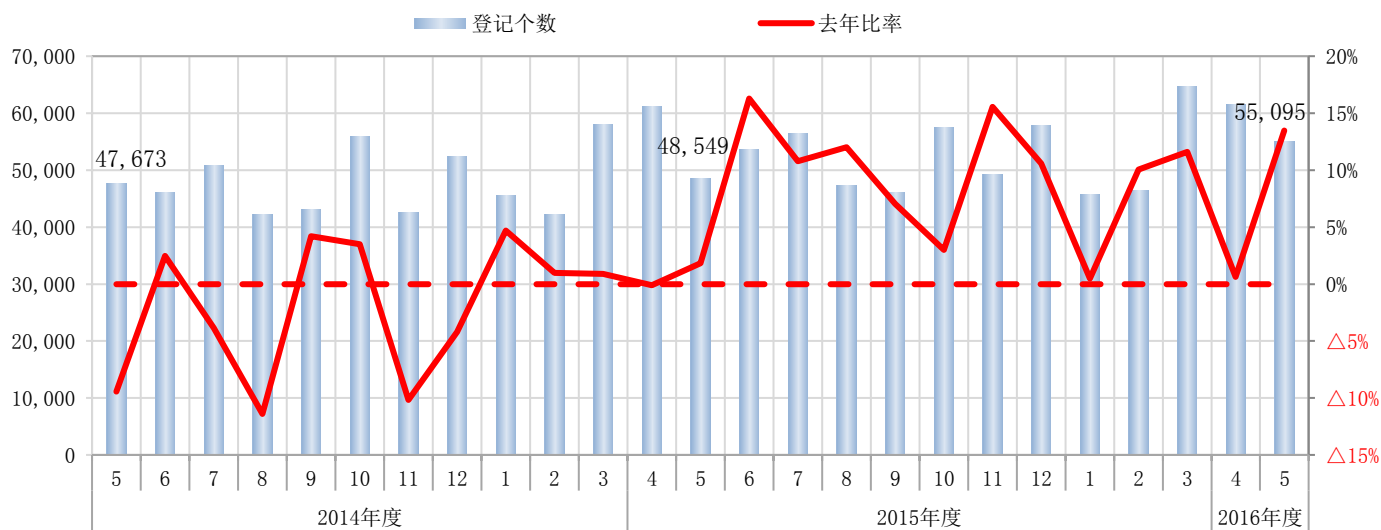
※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m<sup>2</sup>

(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)

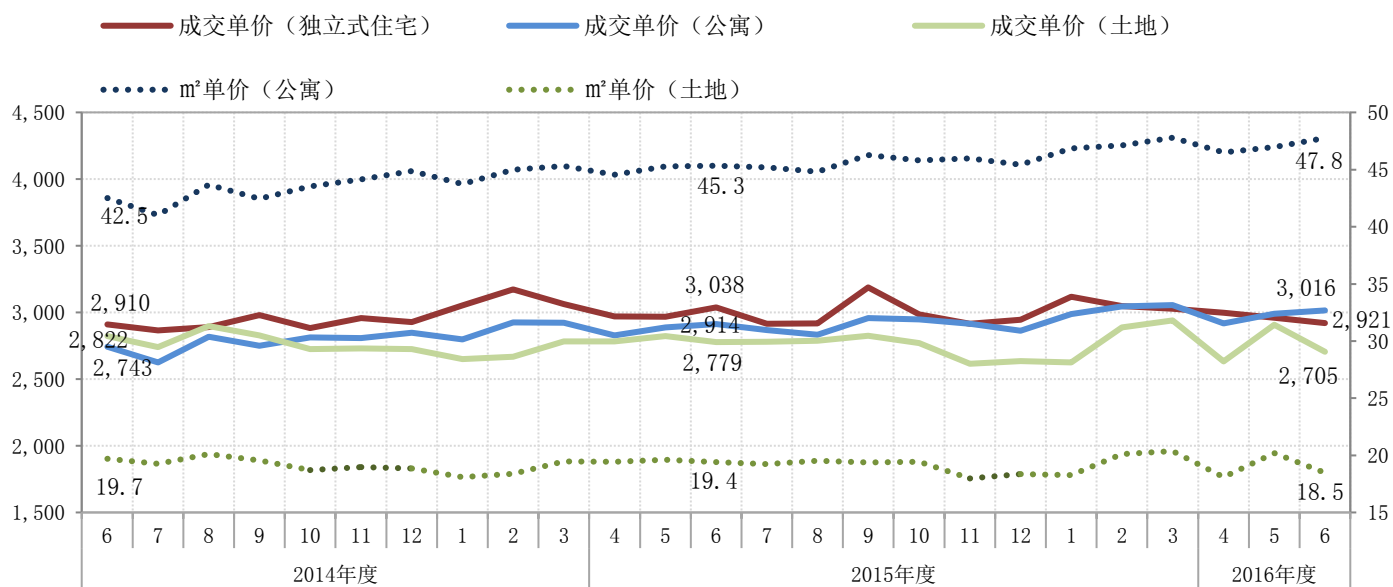
(单位: 个)

(单位: %)



(3) 价格动向 ①REINS成交单价 平均m<sup>2</sup>单价

(单位: 万日元)

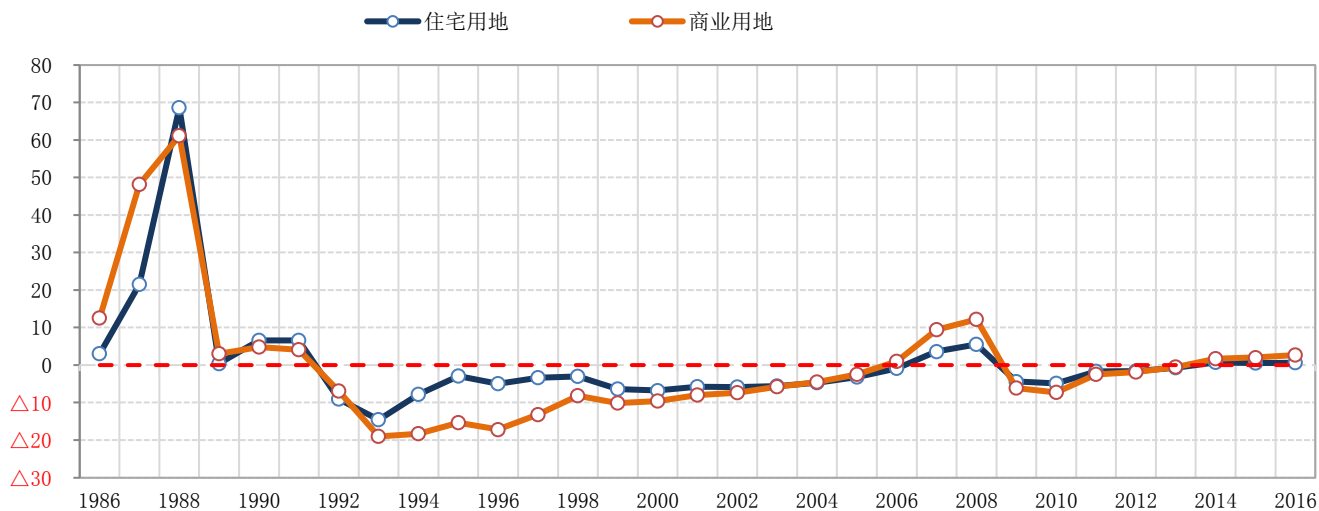
(单位: 万日元/m<sup>2</sup>)

※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m<sup>2</sup>

(3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

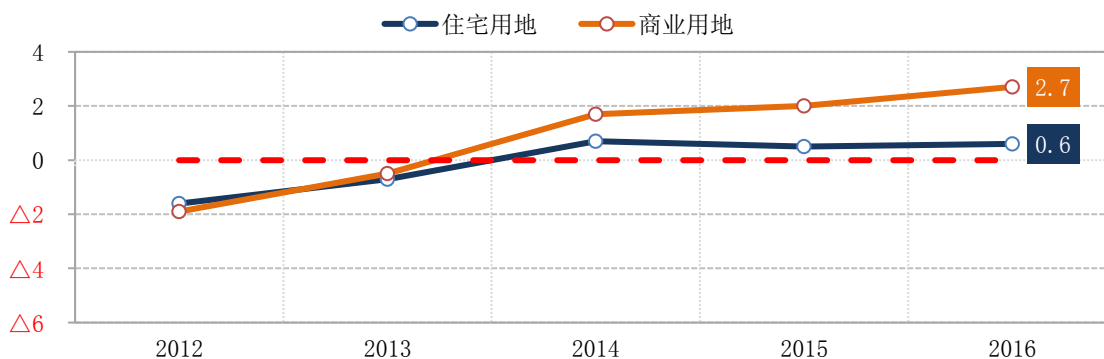
(单位: %)



※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。

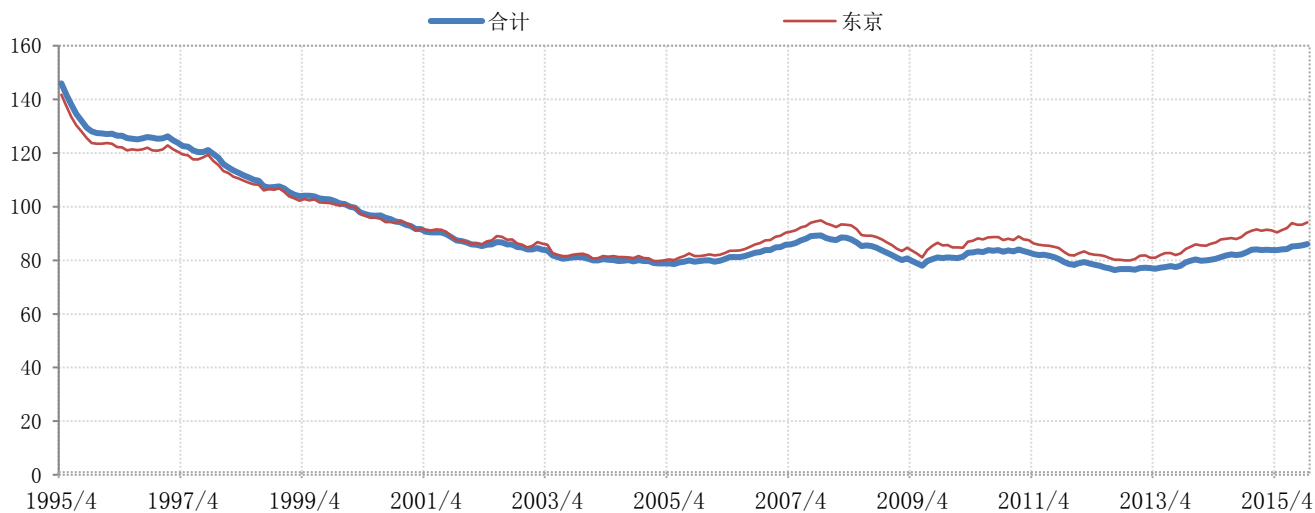


最近5年的走势

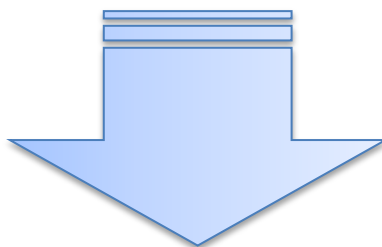


## (3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)

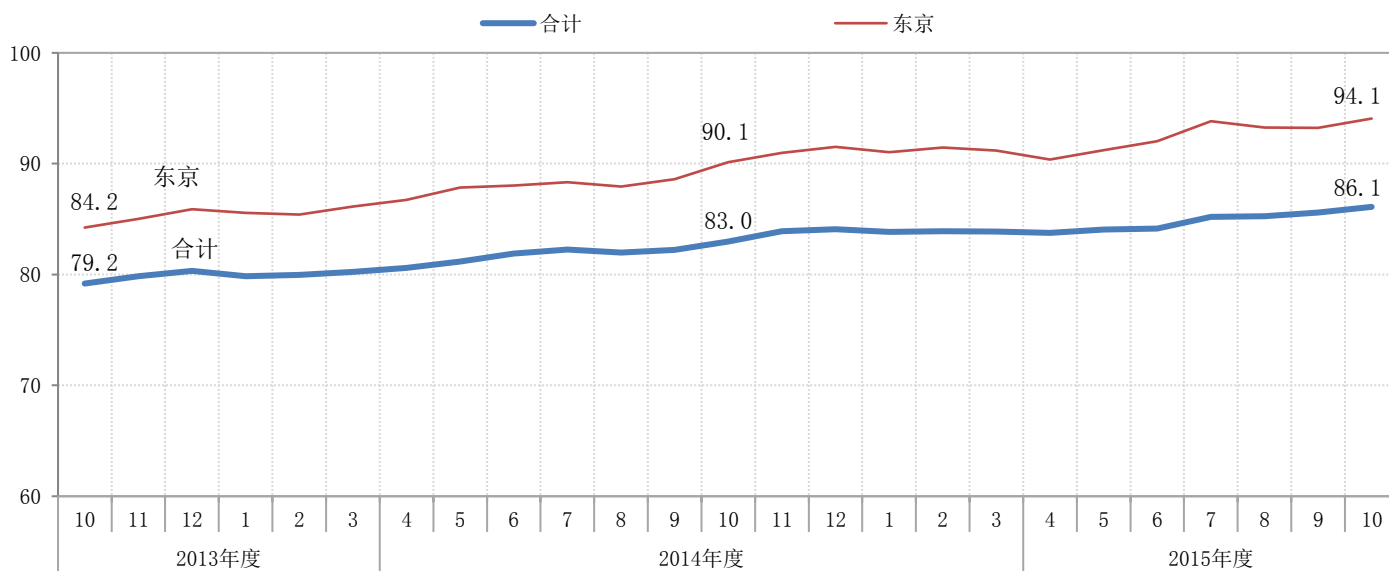


※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）的平均



## ■最近2年の走势

(2000年1月=100)

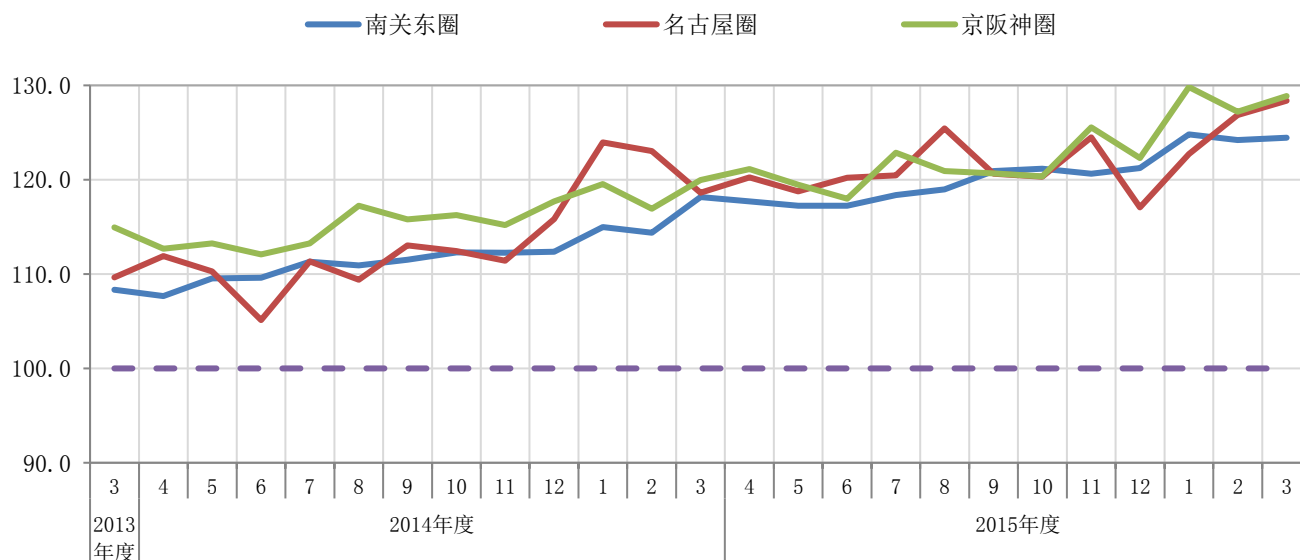


※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）的平均



## (3) 价格动向 ④不动产价格指数（公寓）（南关东圈・名古屋圈・京阪神圈）

(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。

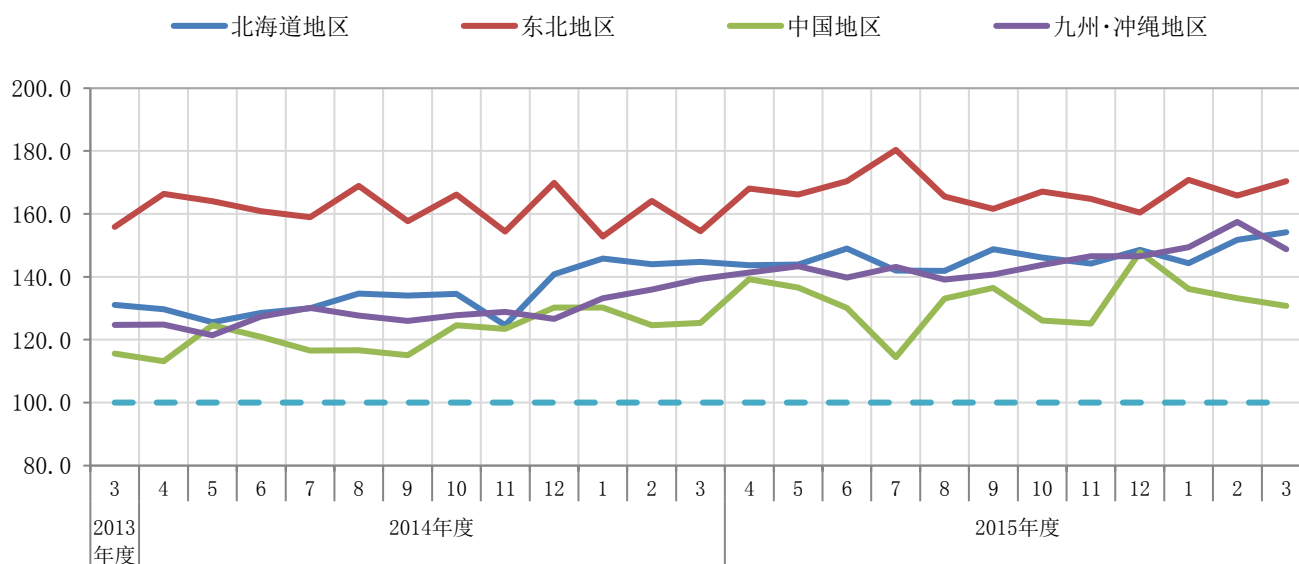
※南关东圈：东京・神奈川・千葉・埼玉

※名古屋圈：爱知・岐阜・三重

※京阪神圈：大坂・兵庫・京都

## (3) 价格动向 ④不动产价格指数（公寓）（北海道・东北・中国・九州）

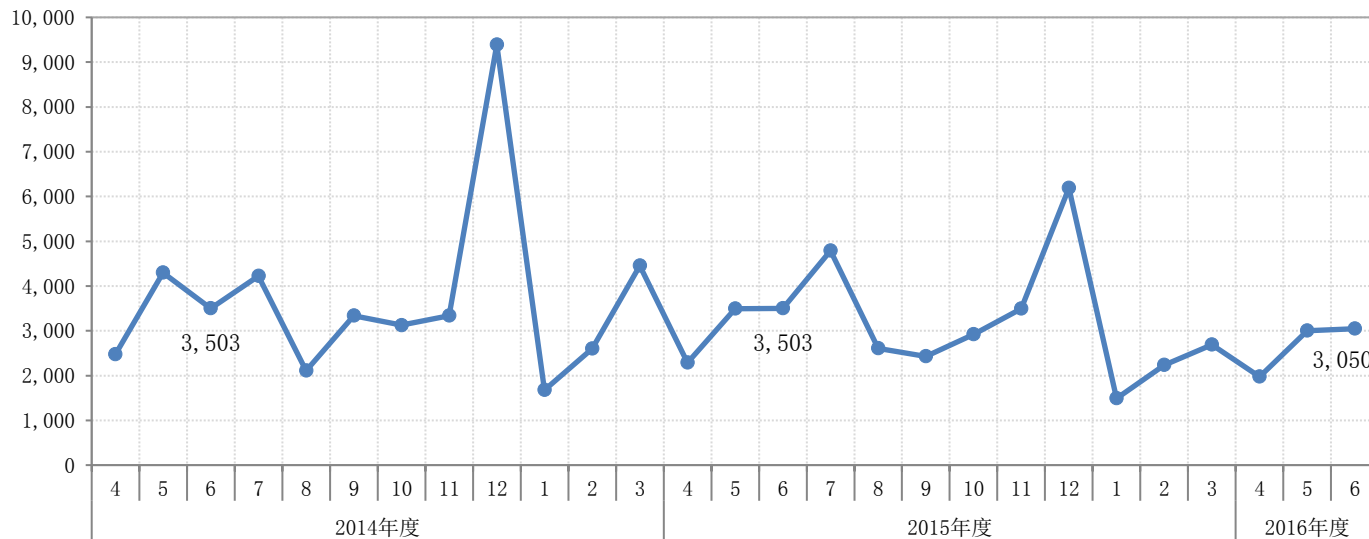
(2010年平均=100)



※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

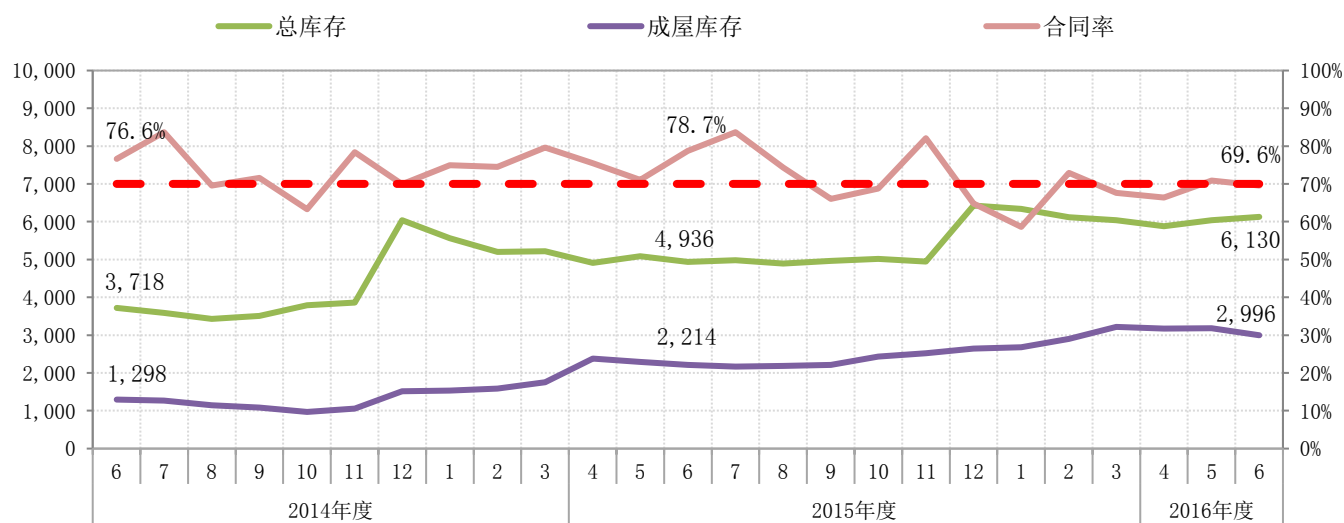
(单位: 户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

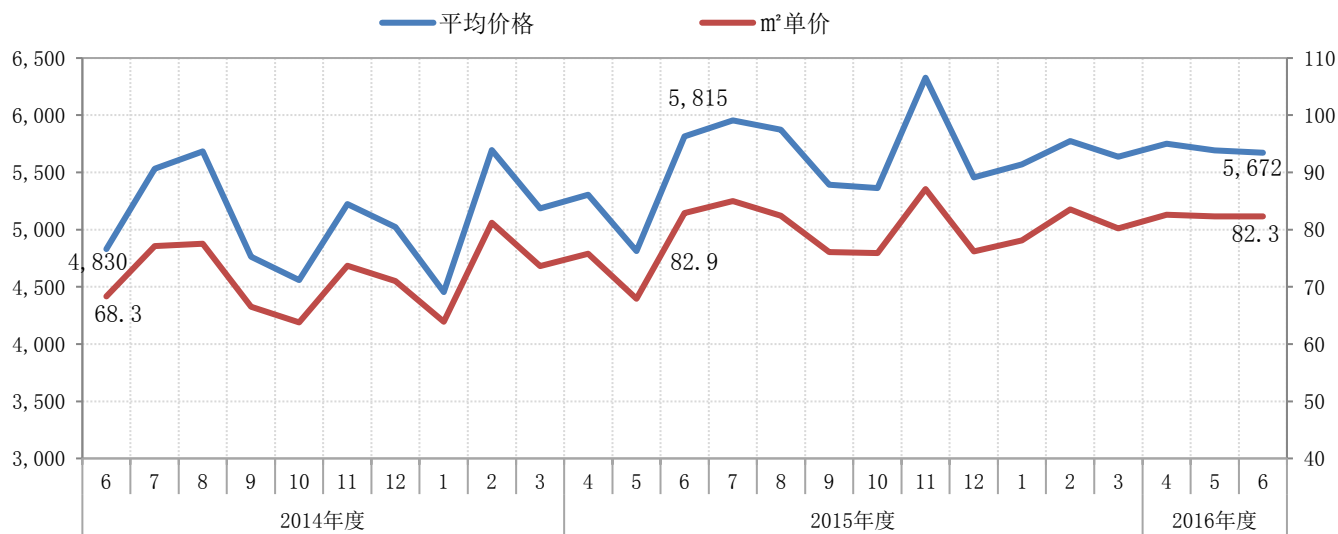
(单位: 户)

(单位: %)



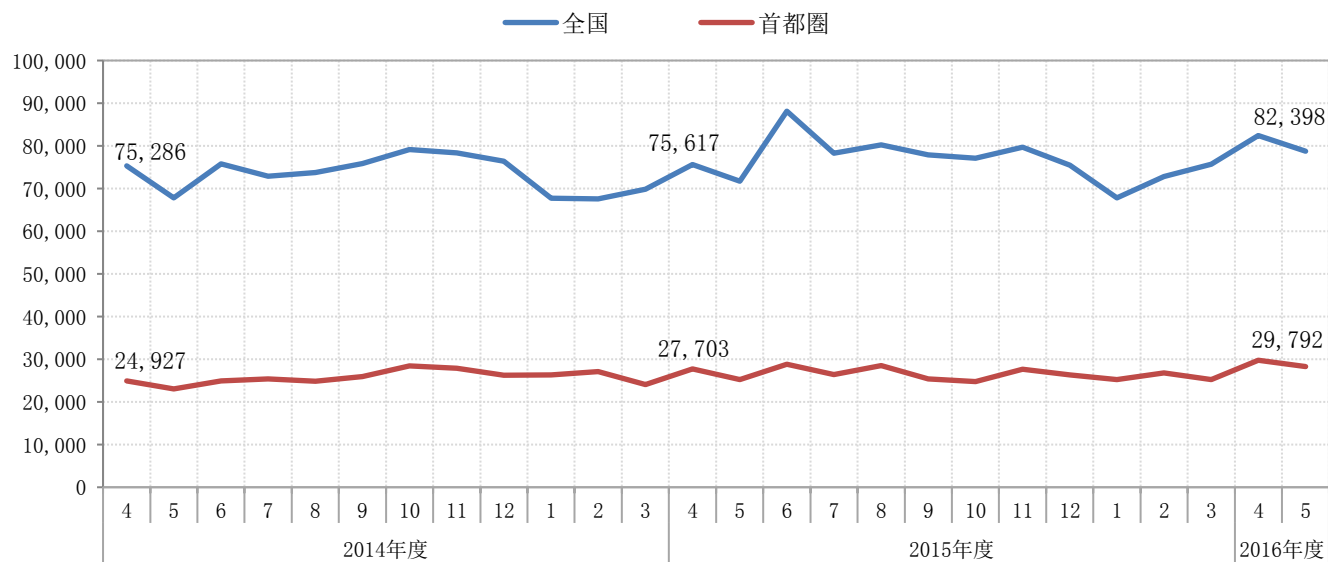
## (4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

(单位: 万日元)

(单位: 万日元/m<sup>2</sup>)

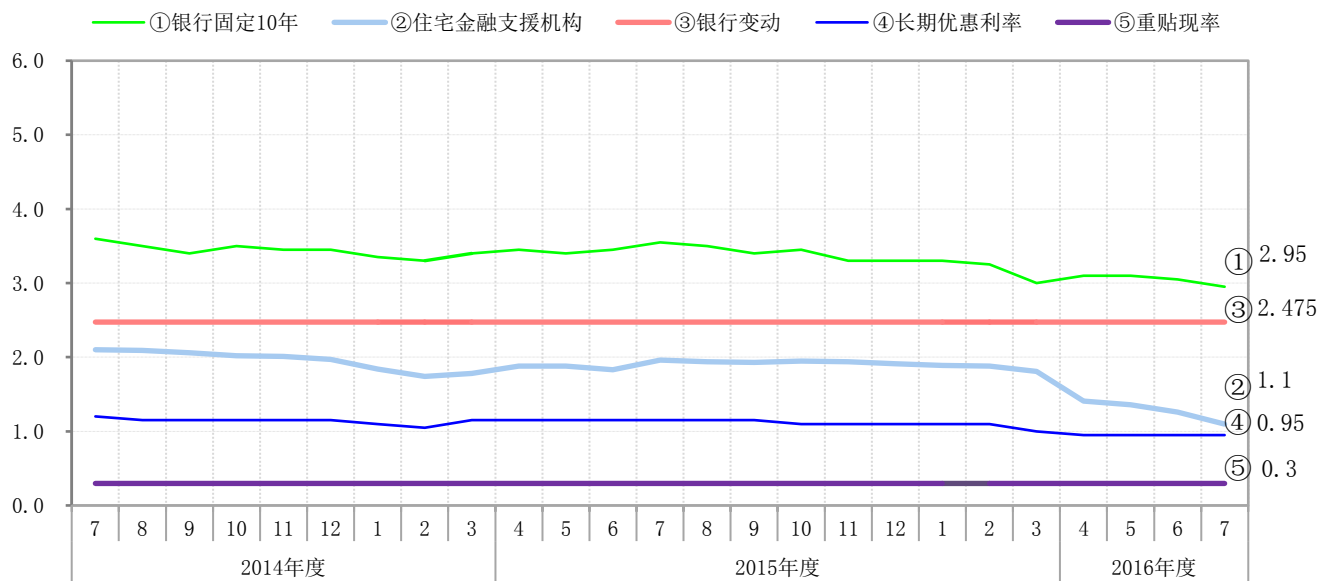
## (4) 新房市场 ④住宅新屋开工户数推移 (全国・首都圈)

(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

2016年7月1日当日

## 2 办公大楼·建筑相关市场

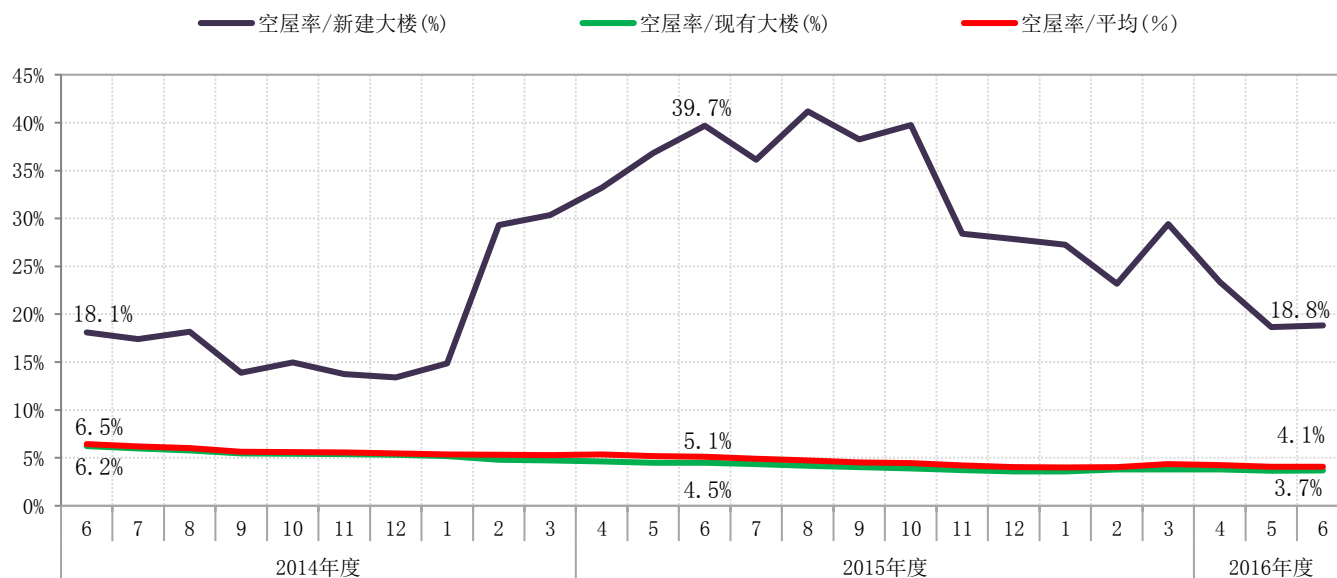
## ■办公大楼、建筑相关市场

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（%）	6月	18.8%	上月的比率	0.15pt ↑
		现有大楼（%）	6月	3.7%	上月的比率	0.01pt →
		全体平均（%）	6月	4.1%	上月的比率	0.02pt ↑
	平均租金	新建大楼（日元/坪）	6月	28,300	去年同月比率	8.02% ↑
		现有大楼（日元/坪）	6月	17,965	去年同月比率	4.58% ↑
		全体平均（日元/坪）	6月	18,179	去年同月比率	4.47% ↑
建筑	建设工程订单金额（百万日元）		5月	1,102,211	去年同月比率	34.54% ↑
	建设资材价格指数（2010年度平均=100）		6月	100.1	上月的比率	0.60% →
	建设工程费平减指数（2005年度平均=100）		4月	108.7	上月的比率	0.65% →
投资	东证REIT指数		6月	1,844	上月的比率	△ 2.75% ↓

※ ↓ △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

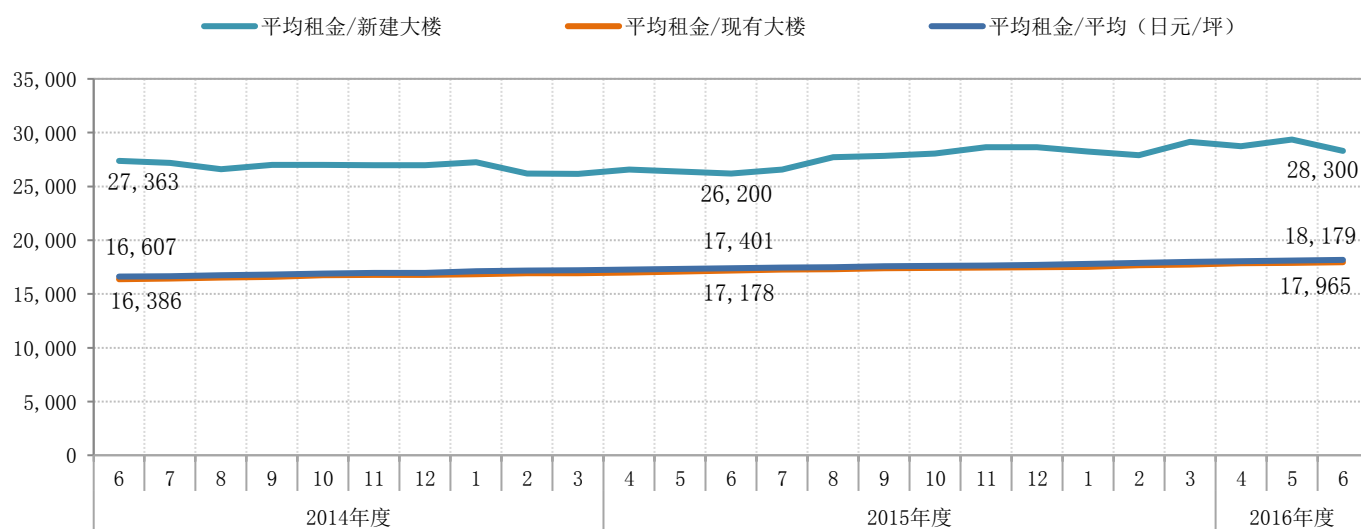
(单位：%)



※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：完工后未满足一年的大楼

## (1) 租赁 ②都心5区办公室租金

(单位：日元/坪·月)

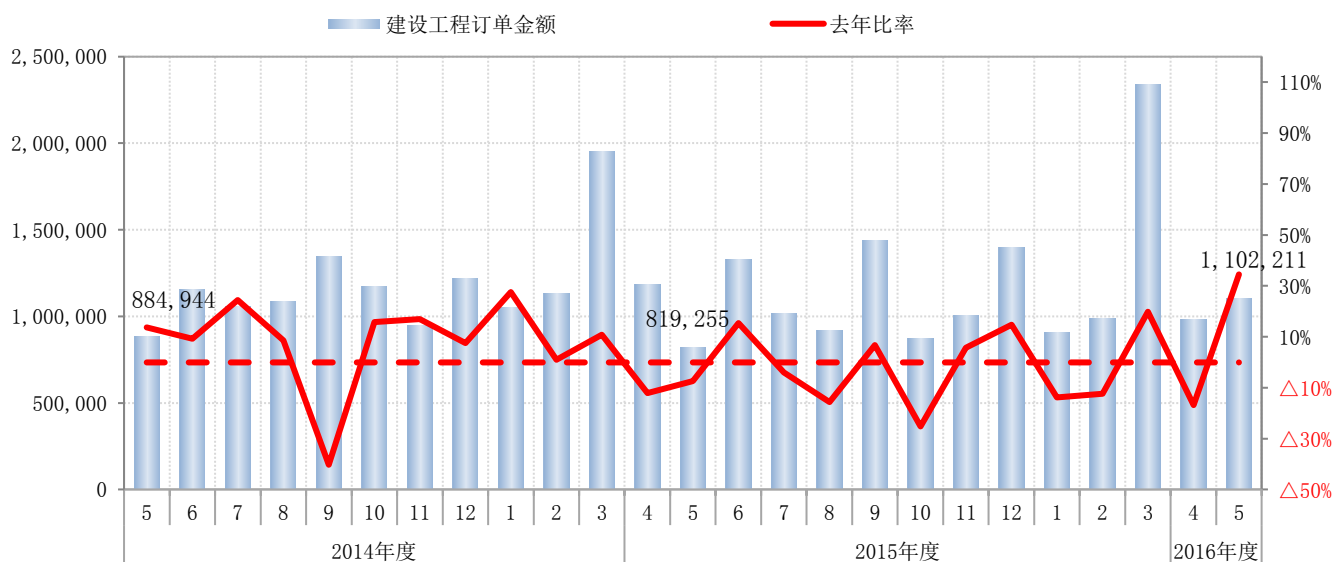


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

## (2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位: 百万日元)

(单位: %)

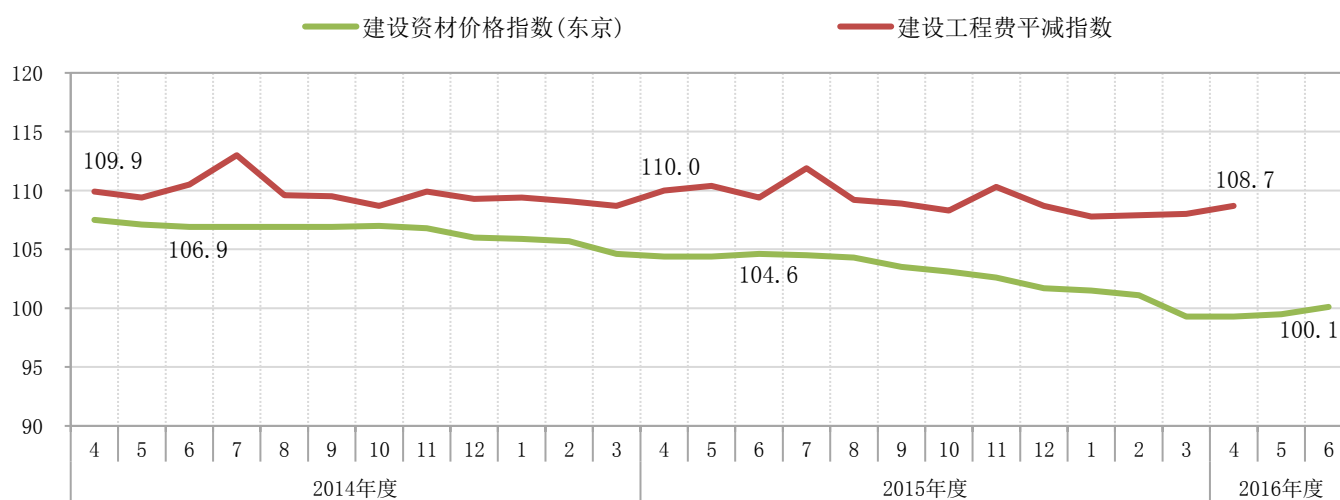


※建设工程订单金额: 50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

## (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)

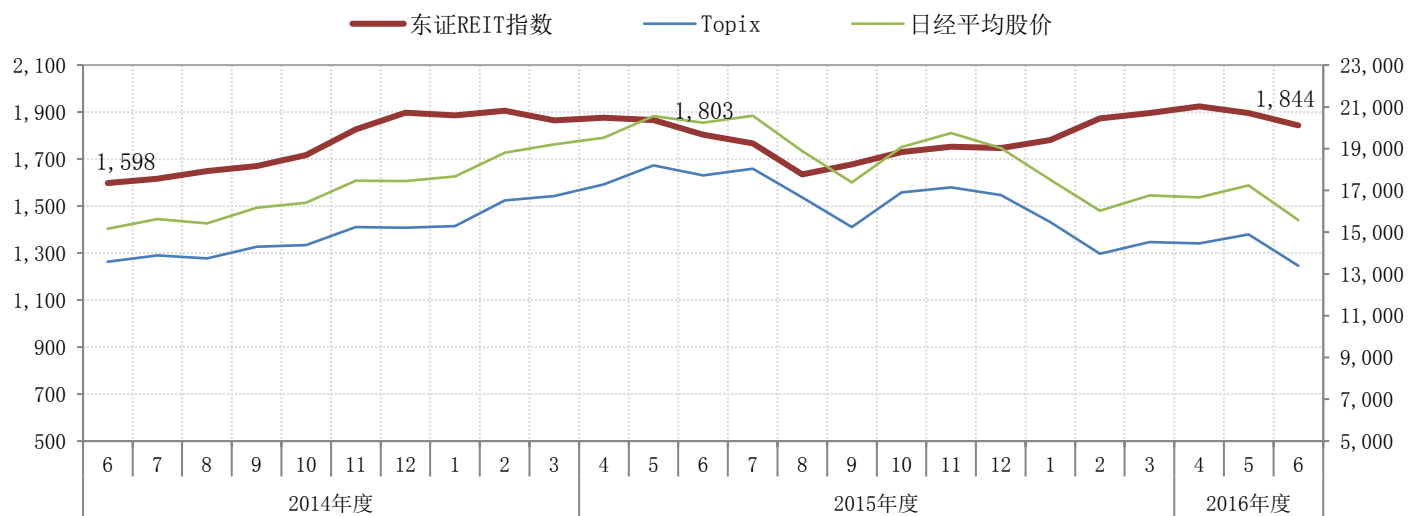


※建设工程费平减指数: 由国土交通省编制, 用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数, 也作为建筑费指数使用。

## (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