



# Trend Monthly

2017年

4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

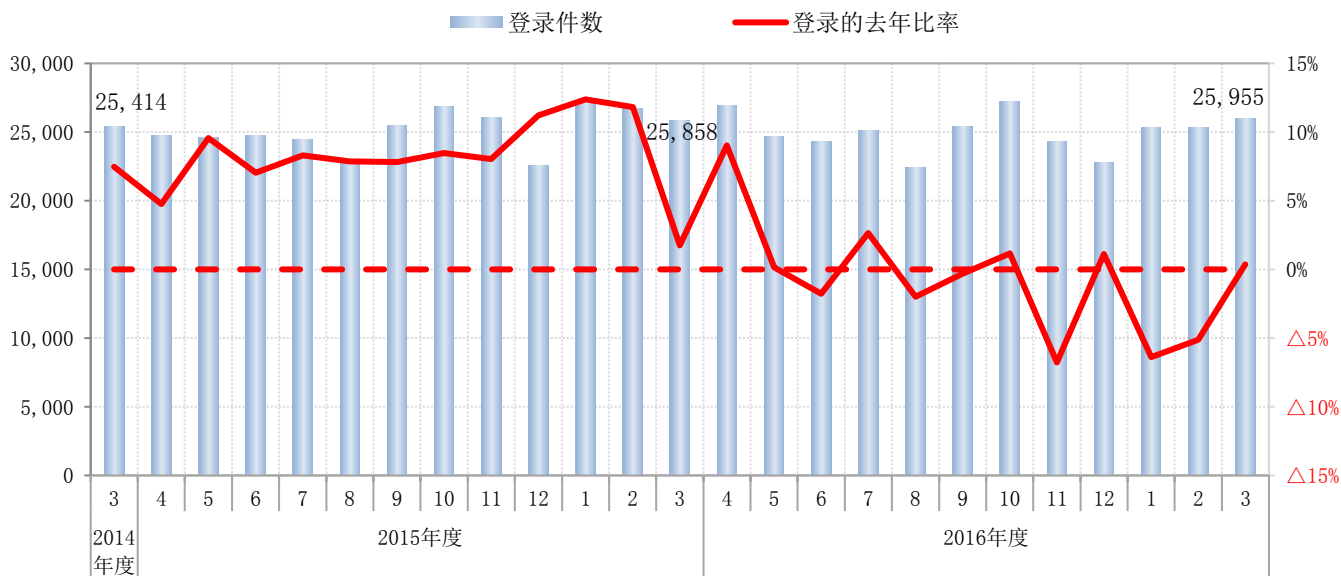
摘要		年月	实绩	去年同月・上月的比率		
信息量	REINS信息量	登录件数(件)	3月	25,955	去年同月的比率	0.4% →
		销售库存数(件)	3月	74,094	去年同月的比率	0.0% →
成交件数	REINS成交件数	公寓(件)	3月	3,719	去年同月的比率	3.59% ↑
		土地・独立式住宅(件)	3月	1,900	去年同月的比率	4.74% ↑
		合计(件)	3月	5,619	去年同月的比率	3.98% ↑
	通过买卖的所有权移转登记个数(全国)		2月	46,817	去年同月的比率	0.75% →
价格动向	REINS平均成交价格	公寓(万日元)	3月	3,145	上月的比率	△ 0.22% →
		独立式住宅(万日元)	3月	3,063	上月的比率	△ 0.65% →
		土地(万日元)	3月	2,859	上月的比率	4.73% ↑
	REINS成交 m <sup>2</sup> 单价	公寓(万日元/m <sup>2</sup> )	3月	49.3	上月的比率	△ 0.02% →
		土地(万日元/m <sup>2</sup> )	3月	19.7	上月的比率	4.46% ↑
	不动研住宅价格指数(2000年1月=100)(首都圏)		1月	88.1	上月的比率	0.59% →
	不动产价格指数(住宅)(2010年平均=100)(全国)		12月	128.0	上月的比率	△ 1.27% ↓
	公告地价	住宅用地	2017年1月	-	去年比率	0.70% →
商业用地		2017年1月	-	去年比率	3.10% ↑	
新房市场	新建住宅动工户数	全国(户)	2月	70,912	去年同月的比率	△ 2.63% ↓
	首都圏公寓	供给户数(户)	3月	3,408	去年同月的比率	26.55% ↑
		合同率	3月	66.2%	去年同月的比率	△ 1.40pt ↓
		库存数(户)	3月	6,749	上月的比率	2.35% ↑
		完成库存数(户)	3月	3,320	上月的比率	13.43% ↑
		平均价格(万日元)	3月	5,588	上月的比率	△ 3.54% ↓
		平均m <sup>2</sup> 单价(万日元/m <sup>2</sup> )	3月	79.0	上月的比率	△ 7.28% ↓
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	3.250%	上月的比率	0.25pt ↑
	住宅金融支援机构 融资基准利率(%)		4月1日当日	1.290%	上月的比率	△ 0.06pt ↓
	长期优惠利率(%)		4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: %)



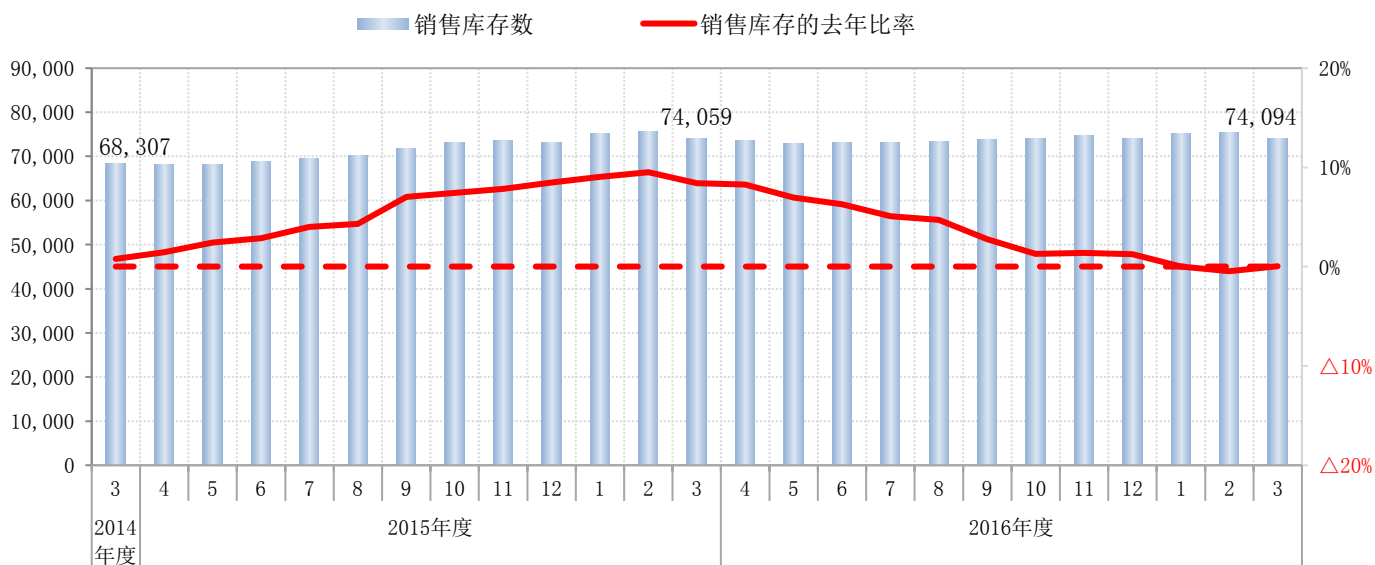
※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m<sup>2</sup>

(1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位: 件)

(单位: %)



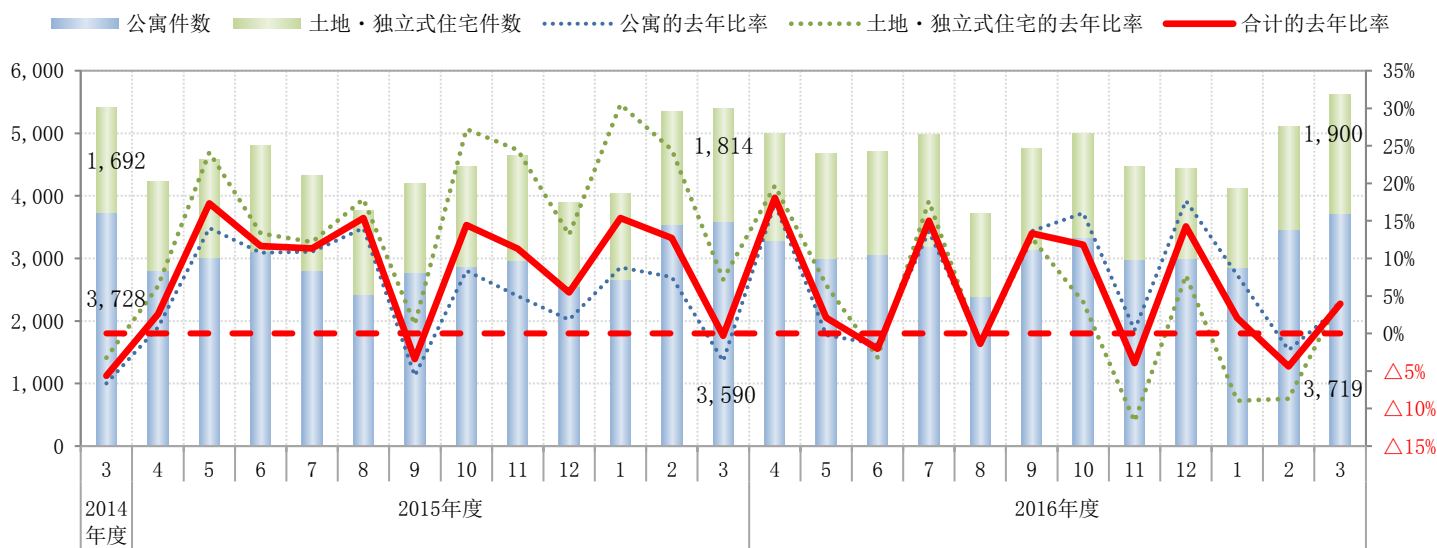
※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m<sup>2</sup>

(2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

(单位: %)



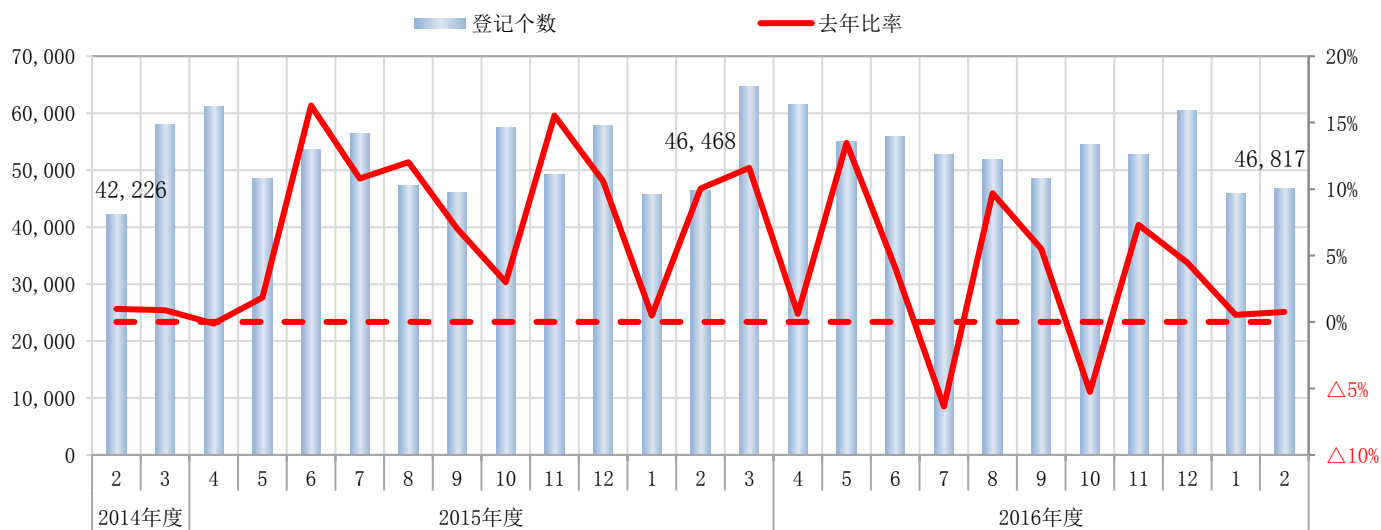
※不含新房

※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)

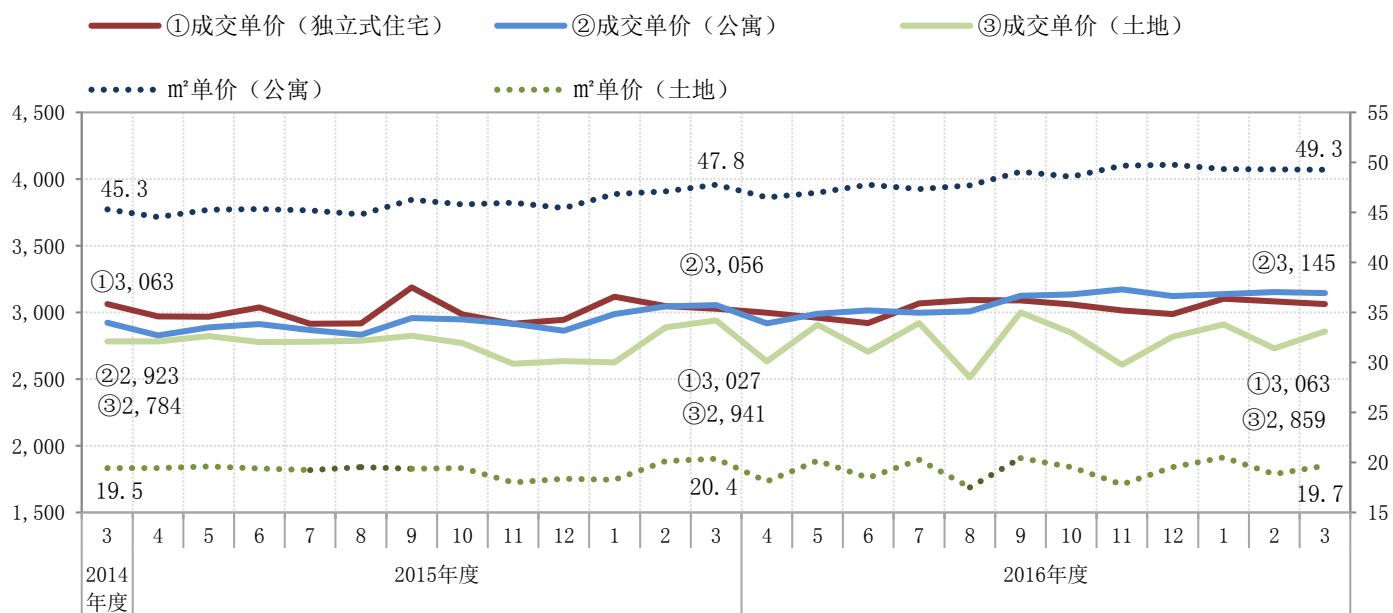
(单位: 个)

(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)

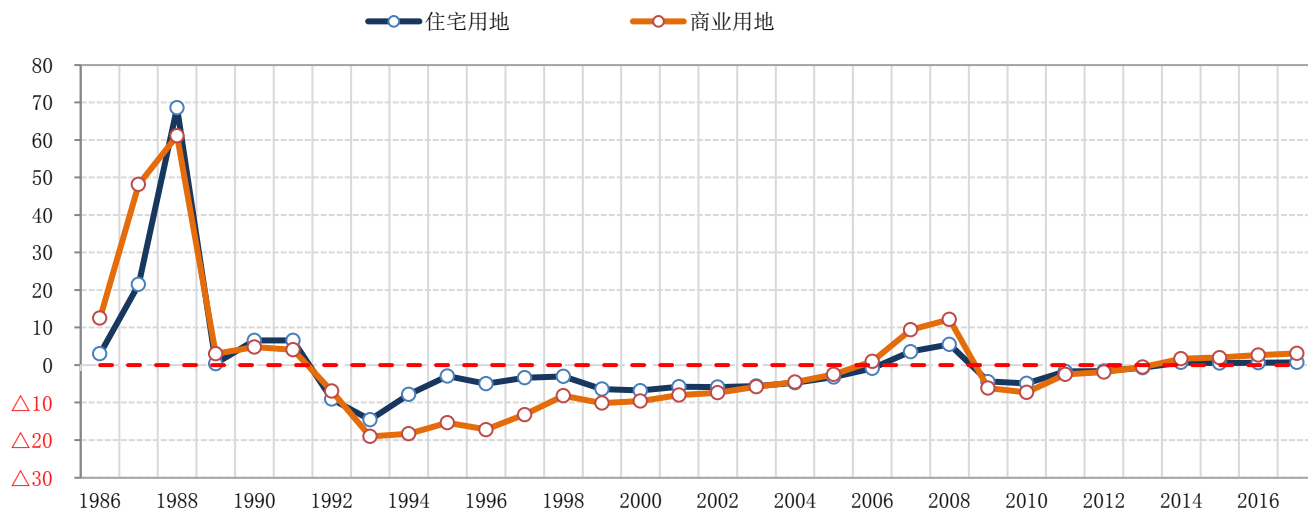
(单位: 万日元/m<sup>2</sup>)

※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m<sup>2</sup>

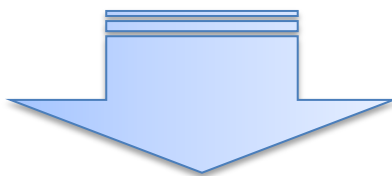
## (3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

(单位: %)

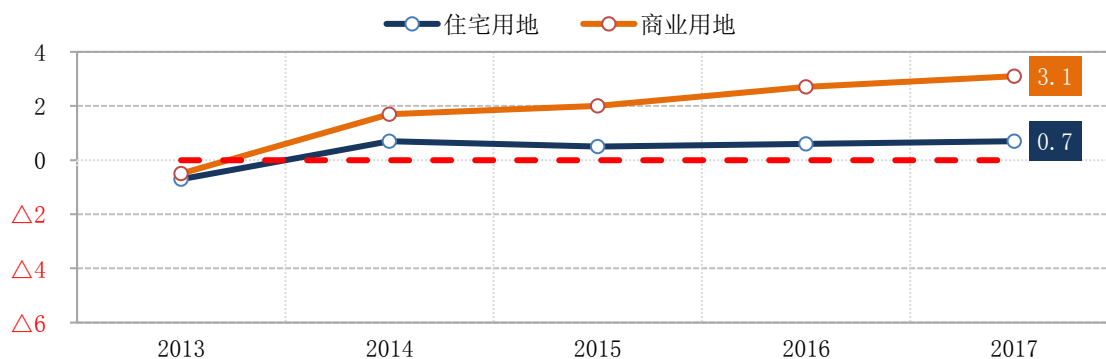


※公告地价：根据地价公告法，由国土交通省土地鉴定委员会每年3月下旬公告之标准价格。

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。



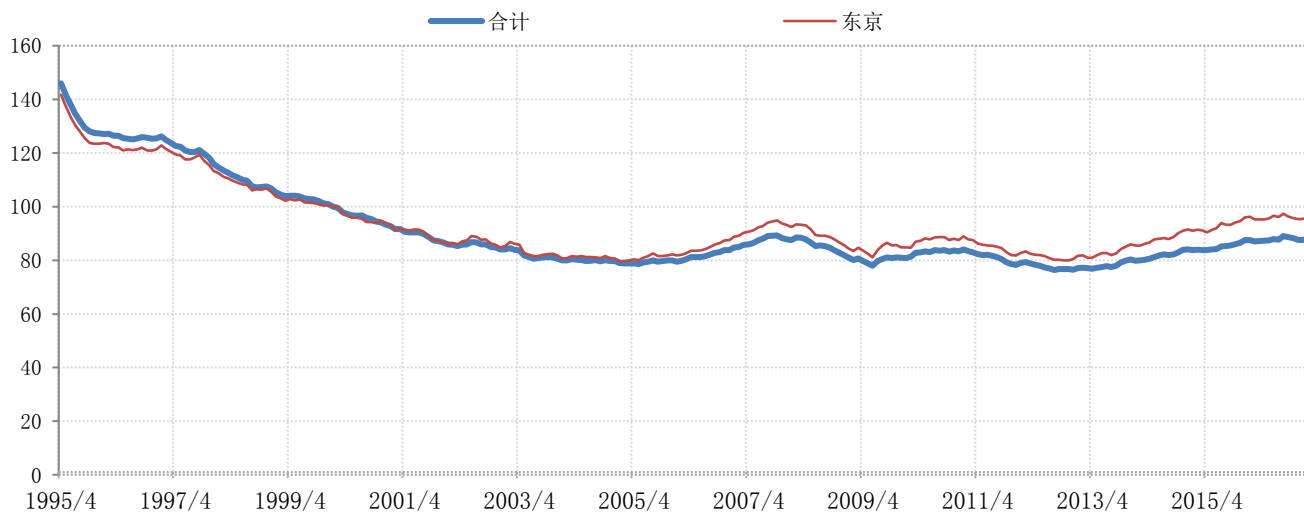
## ■最近5年的走势



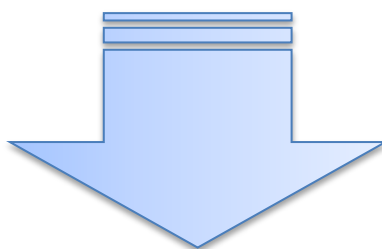


(3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)

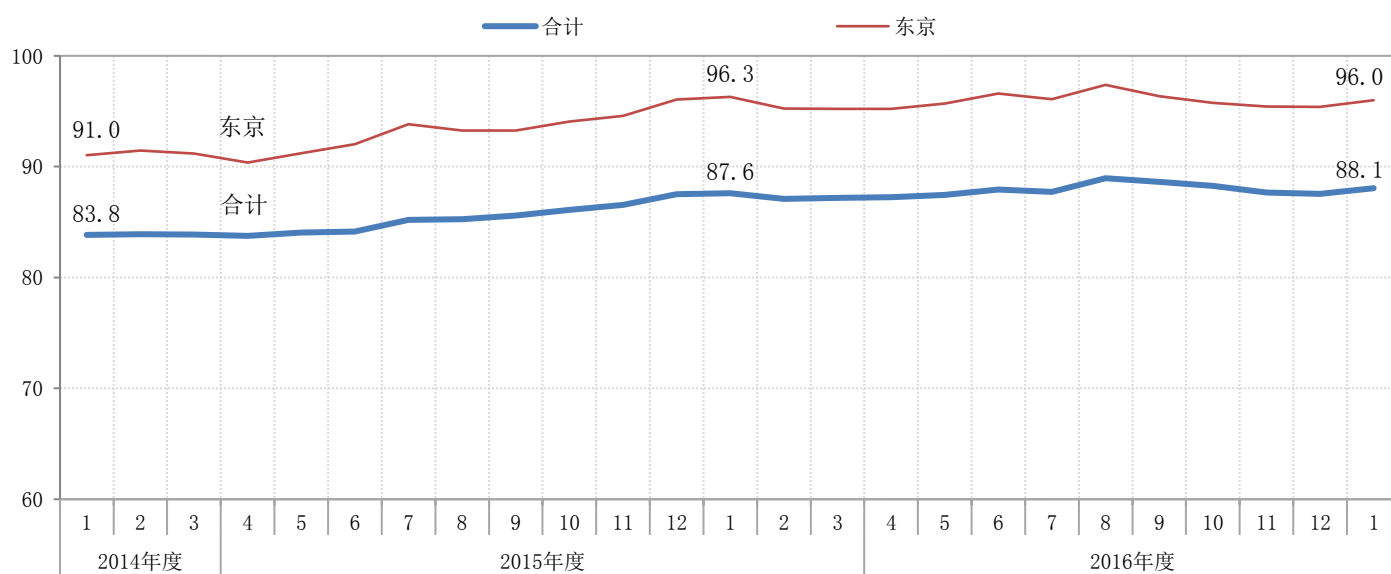


※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）的平均



■最近2年の走势

(2000年1月=100)

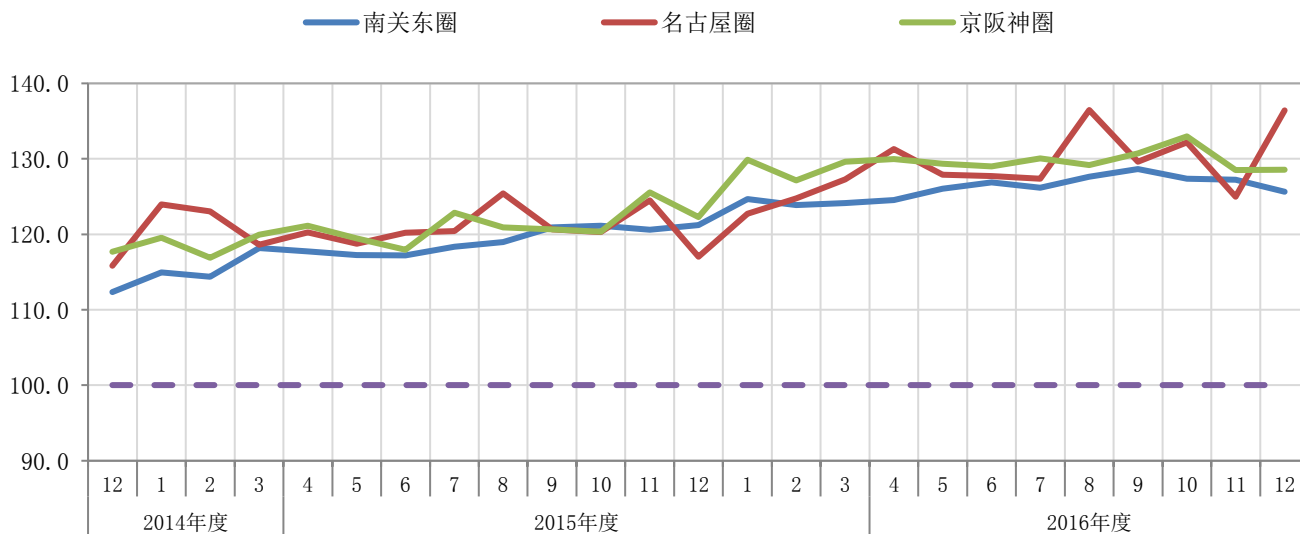


※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）的平均



## (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。

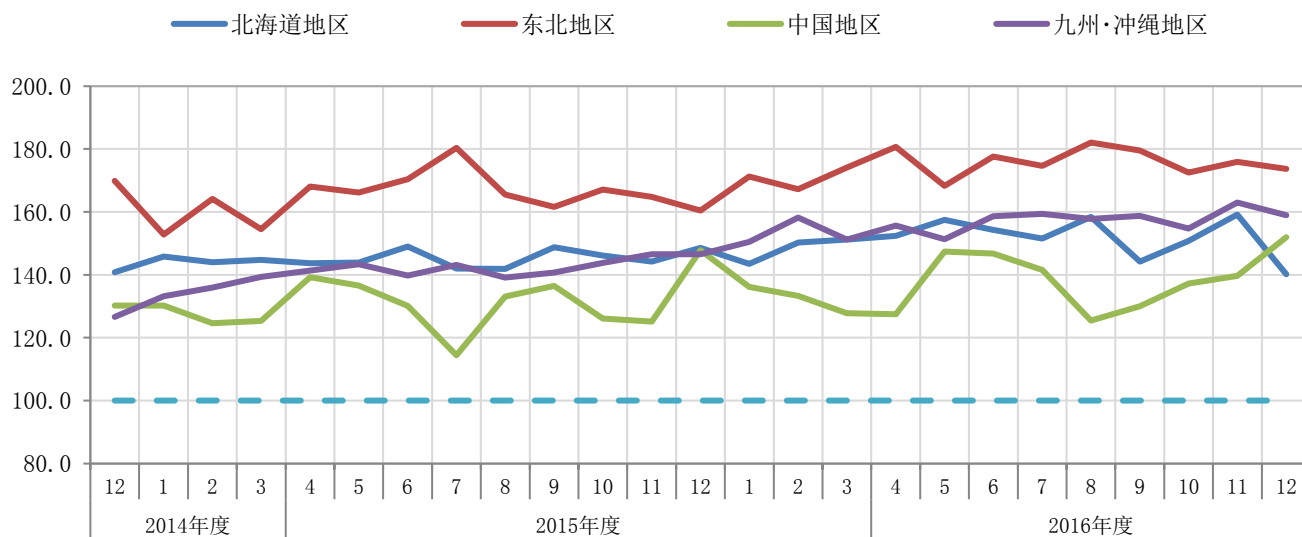
※南关东圈：东京・神奈川・千葉・埼玉

※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）

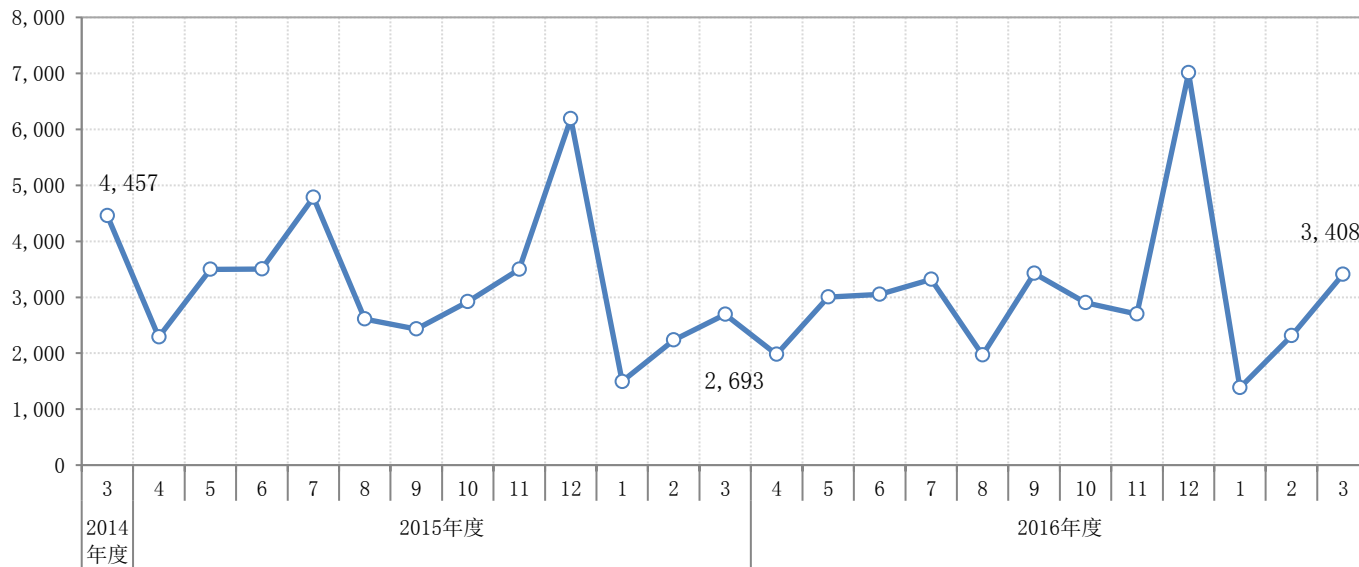
(2010年平均=100)



※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

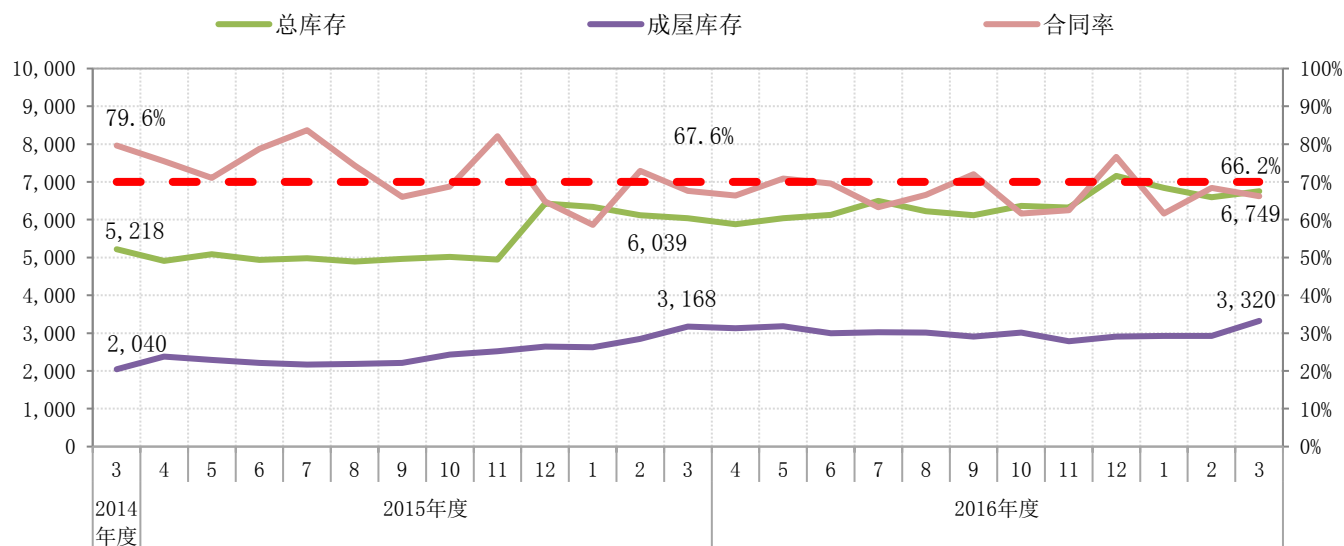
(单位: 户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

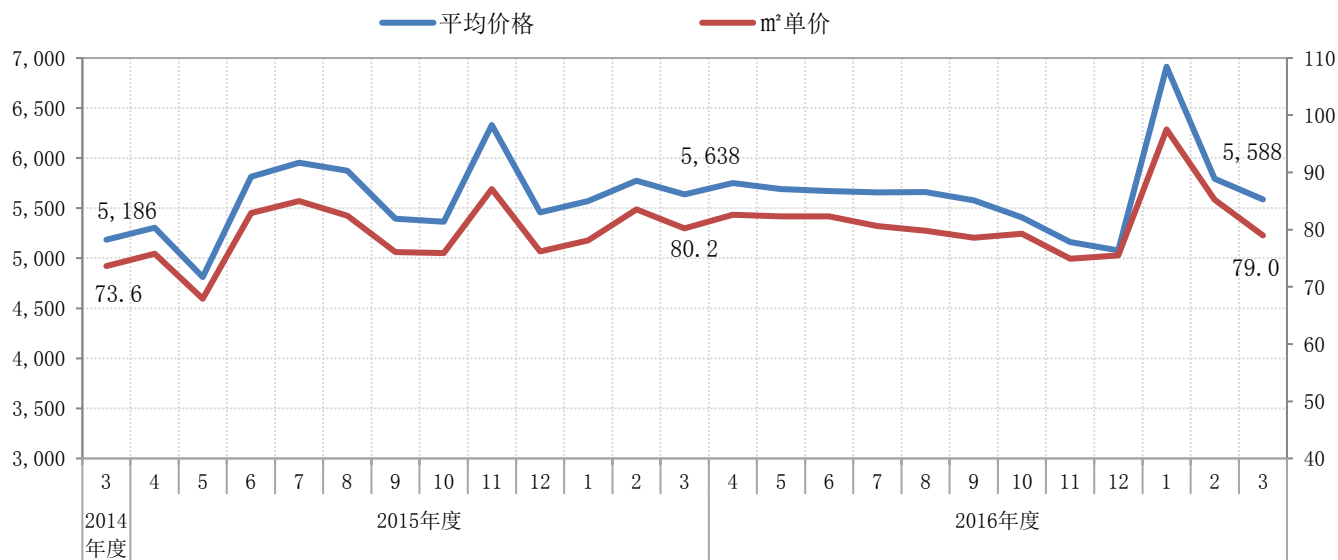
(单位: 户)

(单位: %)



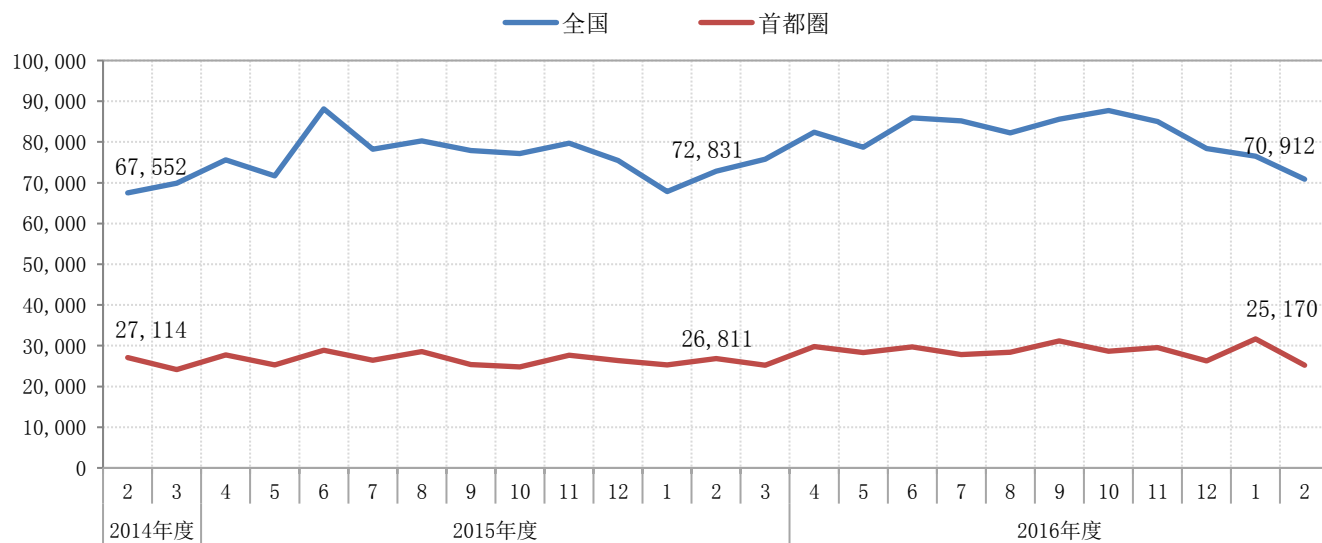
## (4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

(单位: 万日元)

(单位: 万日元/m<sup>2</sup>)

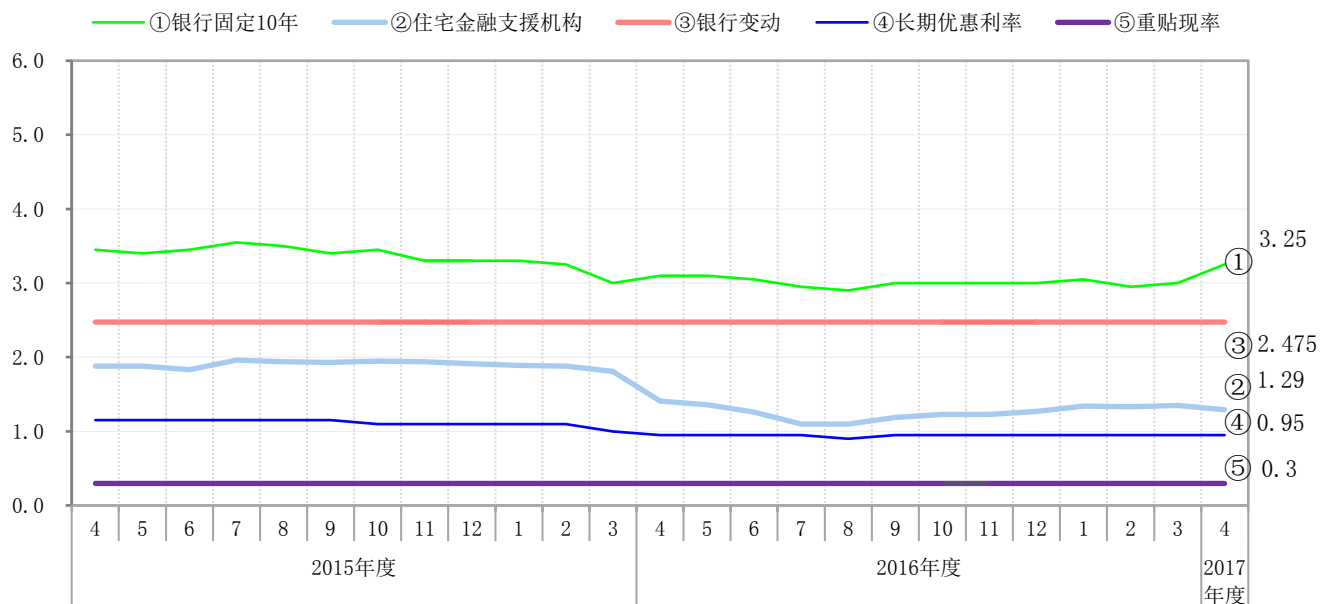
## (4) 新房市场 ④住宅新屋开工户数推移 (全国・首都圈)

(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

2017年4月1日当日

## 2 办公大楼·建筑相关市场

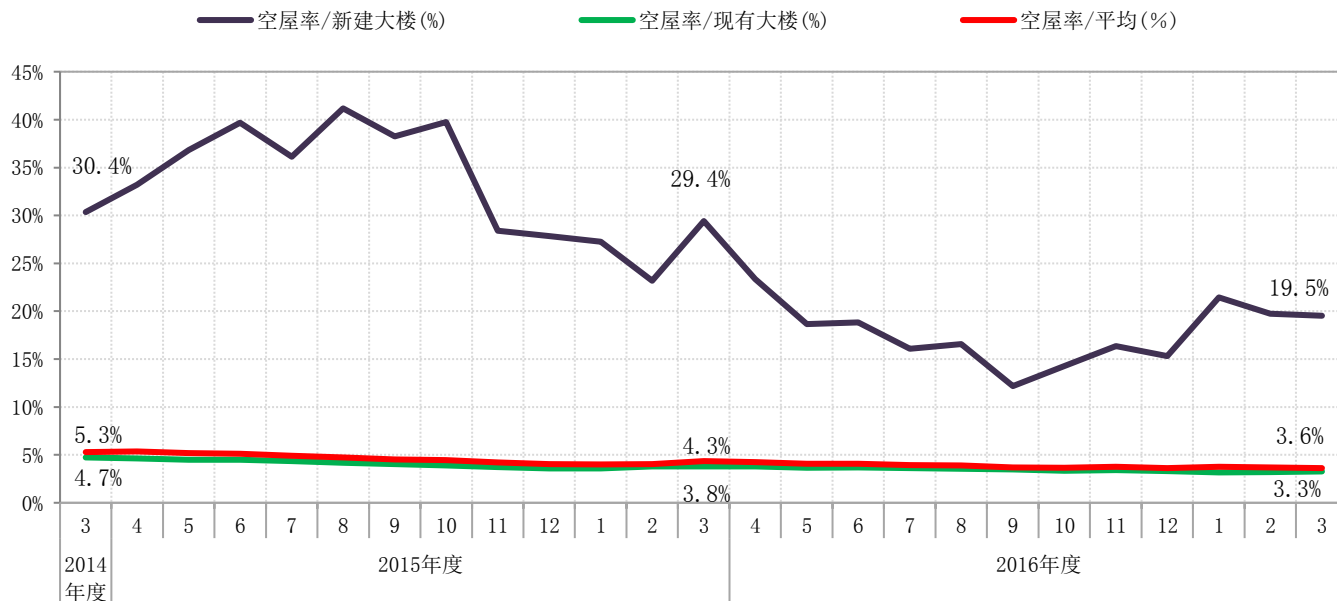
## ■办公大楼、建筑相关市场

摘要		年月	实绩	去年同月・上月的比率	
租赁	都心5区空屋率	新建大楼 (%)	3月	19.5%	上月的比率 △ 0.23pt ↓
		现有大楼 (%)	3月	3.3%	上月的比率 0.06pt ↑
		全体平均 (%)	3月	3.6%	上月的比率 △ 0.10pt ↓
	平均租金	新建大楼 (日元/坪)	3月	28,357	去年同月的比率 △ 2.69% ↓
		现有大楼 (日元/坪)	3月	18,502	去年同月的比率 4.35% ↑
		全体平均 (日元/坪)	3月	18,730	去年同月的比率 4.21% ↑
建筑	建设工程订单金额 (百万日元)		2月	1,046,773	去年同月的比率 5.67% ↑
	建设资材价格指数 (2010年度平均=100)		3月	102.2	上月的比率 0.59% →
	建设工程费平减指数 (2005年度平均=100)		1月	108.2	上月的比率 △ 1.90% ↓
投资	东证REIT指数		3月	1,776	上月的比率 △ 2.26% ↓

※ ↓ △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

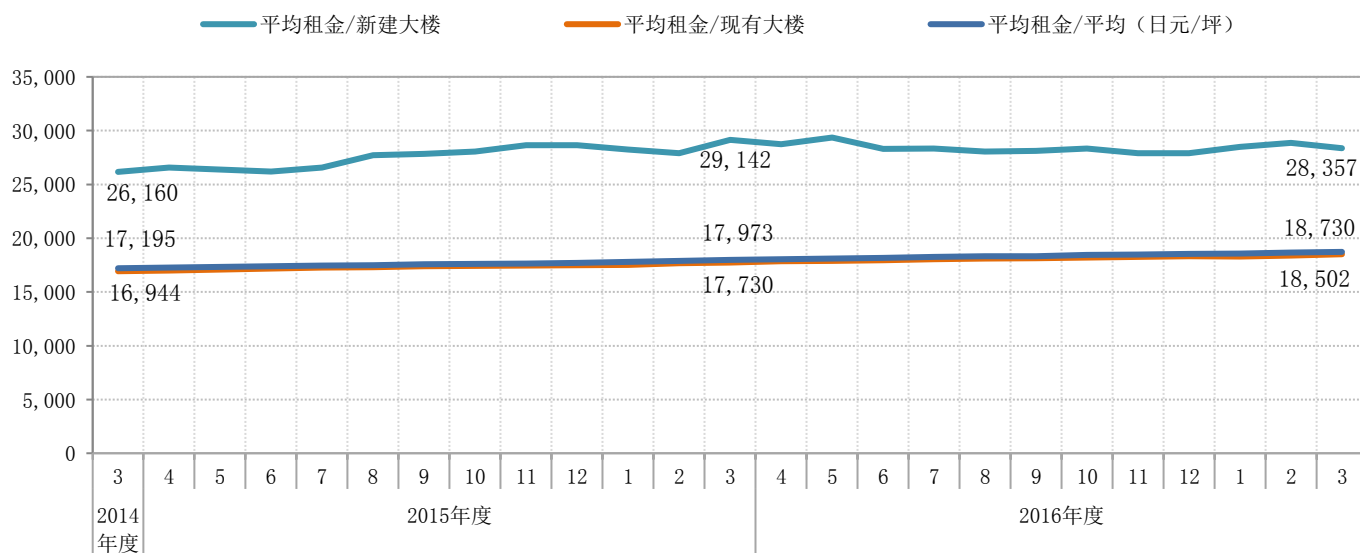
(单位：%)



※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)

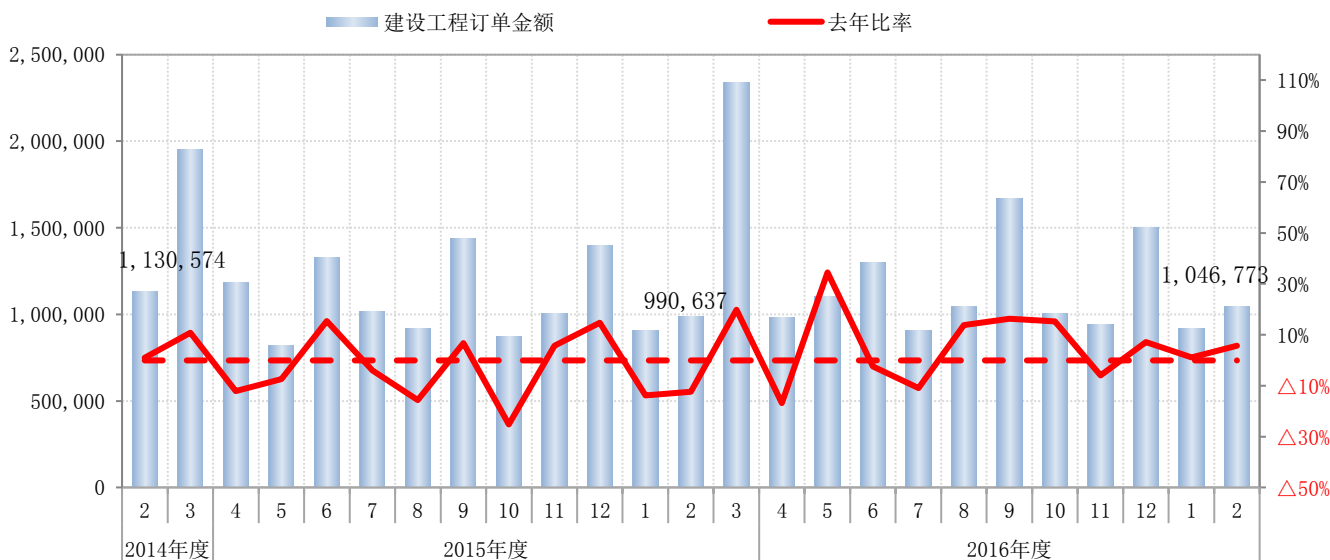


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位: 百万日元)

(单位: %)

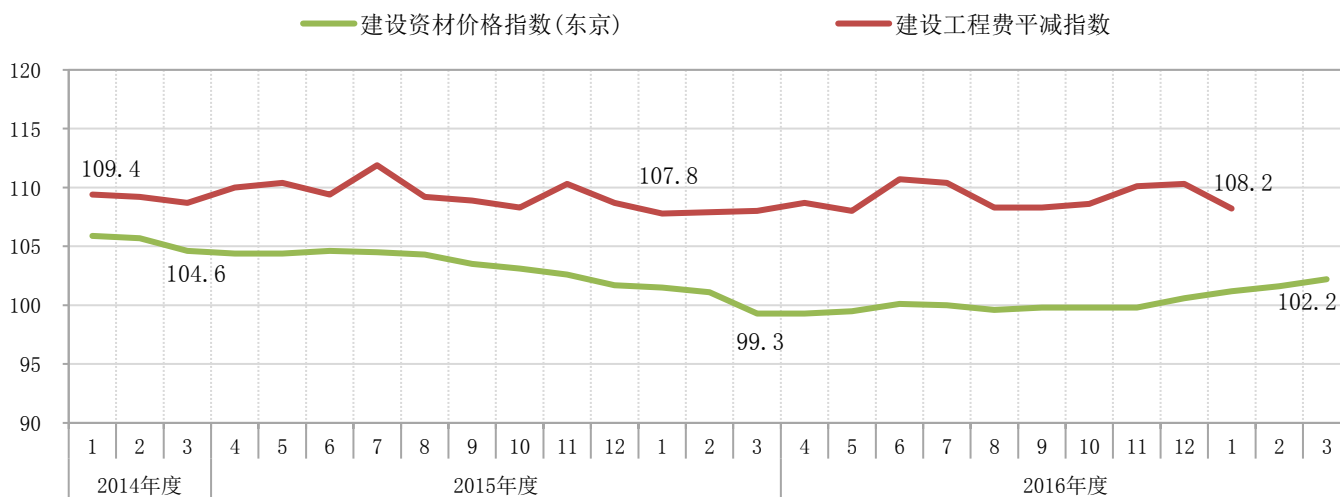


※建设工程订单金额: 50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(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)



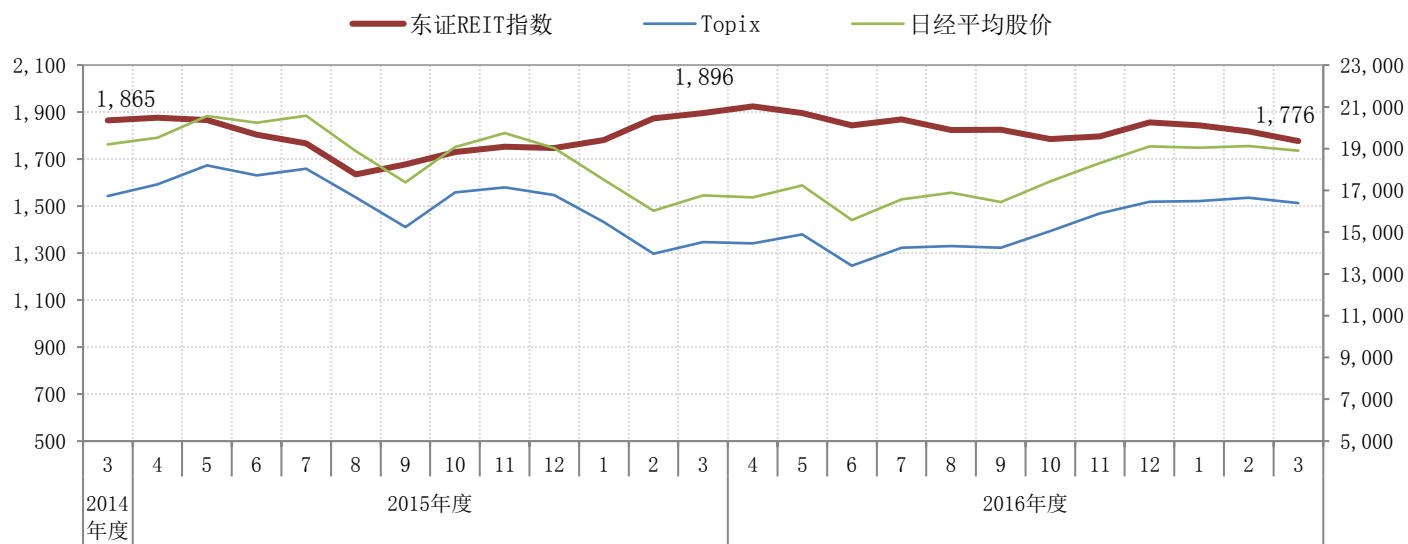
※建设工程费平减指数: 由国土交通省编制, 用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数, 也作为建筑费指数使用。



## (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