

# Trend Monthly

2017年

10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、㎡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

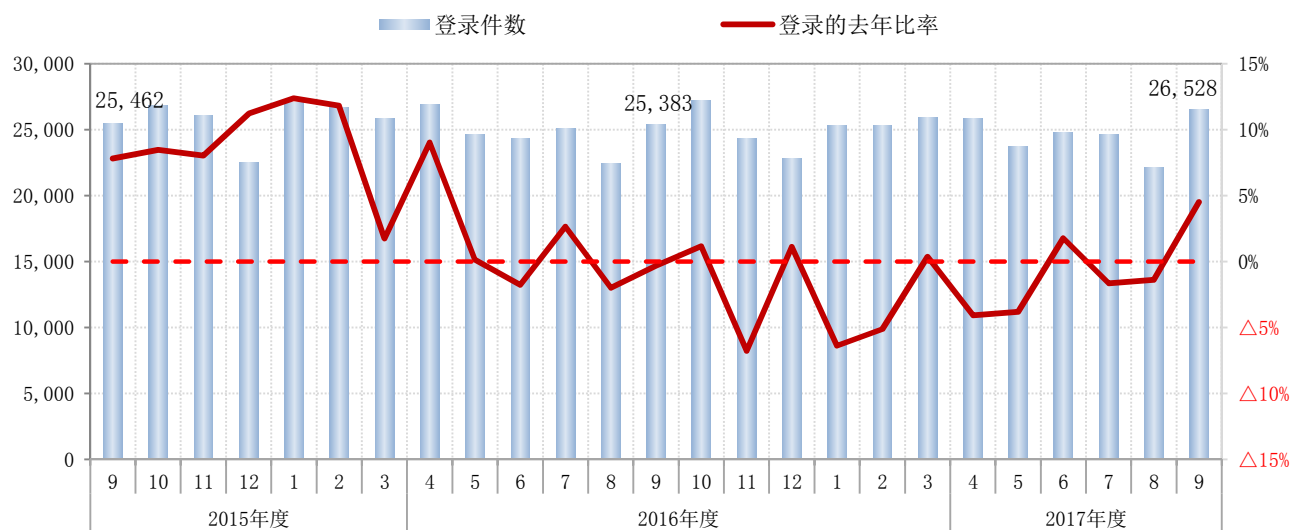
| 摘要     |                              |                                          | 年月           | 实绩     | 去年同月・上月的比率 |            |
|--------|------------------------------|------------------------------------------|--------------|--------|------------|------------|
| 信息量    | REINS信息量                     | 登录件数（件）                                  | 9月           | 26,528 | 去年同月的比率    | 4.5% ↑     |
|        |                              | 销售库存数（件）                                 | 9月           | 74,946 | 去年同月的比率    | 1.5% ↑     |
| 成交件数   | REINS成交件数                    | 公寓（件）                                    | 9月           | 3,222  | 去年同月的比率    | 2.29% ↑    |
|        |                              | 土地・独立式住宅（件）                              | 9月           | 1,614  | 去年同月的比率    | 0.56% →    |
|        |                              | 合计（件）                                    | 9月           | 4,836  | 去年同月的比率    | 1.70% ↑    |
|        | 通过买卖的所有权移转登记个数（全国）           |                                          | 8月           | 55,528 | 去年同月的比率    | 6.92% ↑    |
| 价格动向   | REINS平均成交价格                  | 公寓（万日元）                                  | 9月           | 3,226  | 上月的比率      | △ 0.37% →  |
|        |                              | 独立式住宅（万日元）                               | 9月           | 3,116  | 上月的比率      | 5.52% ↑    |
|        |                              | 土地（万日元）                                  | 9月           | 2,930  | 上月的比率      | △ 4.50% ↓  |
|        | REINS成交<br>m <sup>2</sup> 单价 | 公寓（万日元/m <sup>2</sup> ）                  | 9月           | 50.7   | 上月的比率      | 0.34% →    |
|        |                              | 土地（万日元/m <sup>2</sup> ）                  | 9月           | 20.4   | 上月的比率      | △ 4.28% ↓  |
|        | 不动研住宅价格指数(2000年1月=100)(首都圈)  |                                          | 7月           | 88.7   | 上月的比率      | △ 0.42% →  |
|        | 不动产价格指数（住宅）(2010年平均=100)(全国) |                                          | 5月           | 134.7  | 上月的比率      | △ 0.69% →  |
|        | 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）                                    | 8月           | 80,562 | 去年同月的比率    | △ 2.04% ↓  |
|        | 首都圈公寓                        | 供给户数（户）                                  | 9月           | 2,978  | 去年同月的比率    | △ 13.03% ↓ |
|        |                              | 合同率                                      | 9月           | 64.9%  | 去年同月的比率    | △ 7.10pt ↓ |
|        |                              | 库存数（户）                                   | 9月           | 6,081  | 上月的比率      | △ 0.43% →  |
|        |                              | 完成库存数（户）                                 | 9月           | 2,497  | 上月的比率      | △ 4.51% ↓  |
|        |                              | 平均价格（万日元）                                | 9月           | 5,823  | 上月的比率      | 0.50% →    |
|        |                              | 平均m <sup>2</sup> 单价（万日元/m <sup>2</sup> ） | 9月           | 84.6   | 上月的比率      | △ 2.87% ↓  |
|        |                              |                                          |              |        |            |            |
| 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      | 3.250% | 上月的比率      | 0.00pt →   |
|        | 住宅金融支援机构 融资基准利率（%）           |                                          | 10月1日当日      | 1.250% | 上月的比率      | 0.00pt →   |
|        | 长期优惠利率（%）                    |                                          | 10月1日当日      | 1.00%  | 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: %)



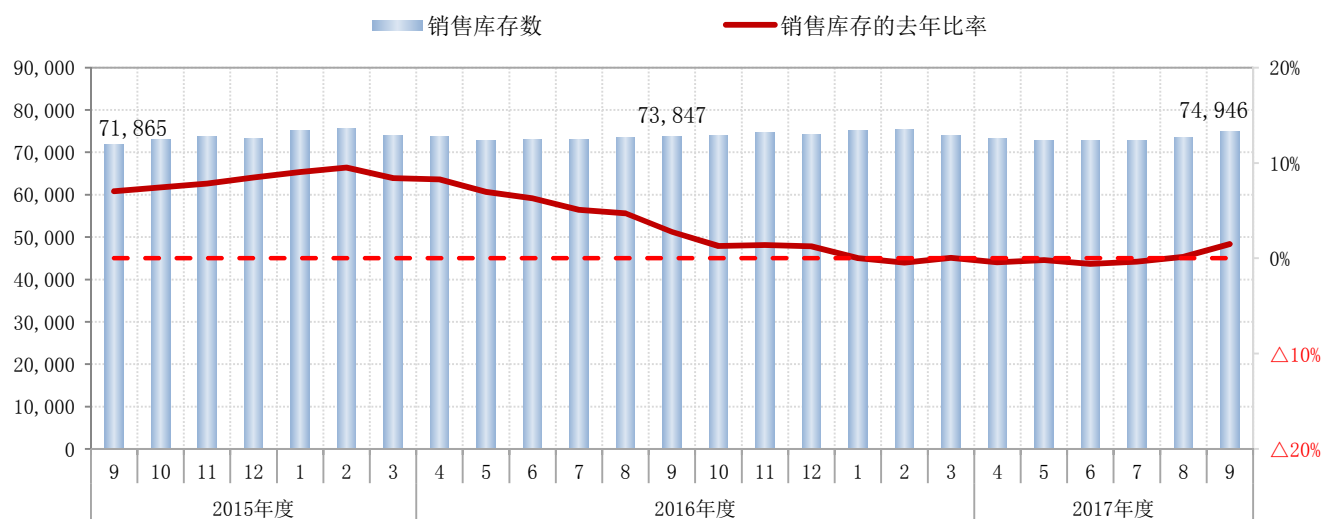
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200㎡

## (1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位: 件)

(单位: %)



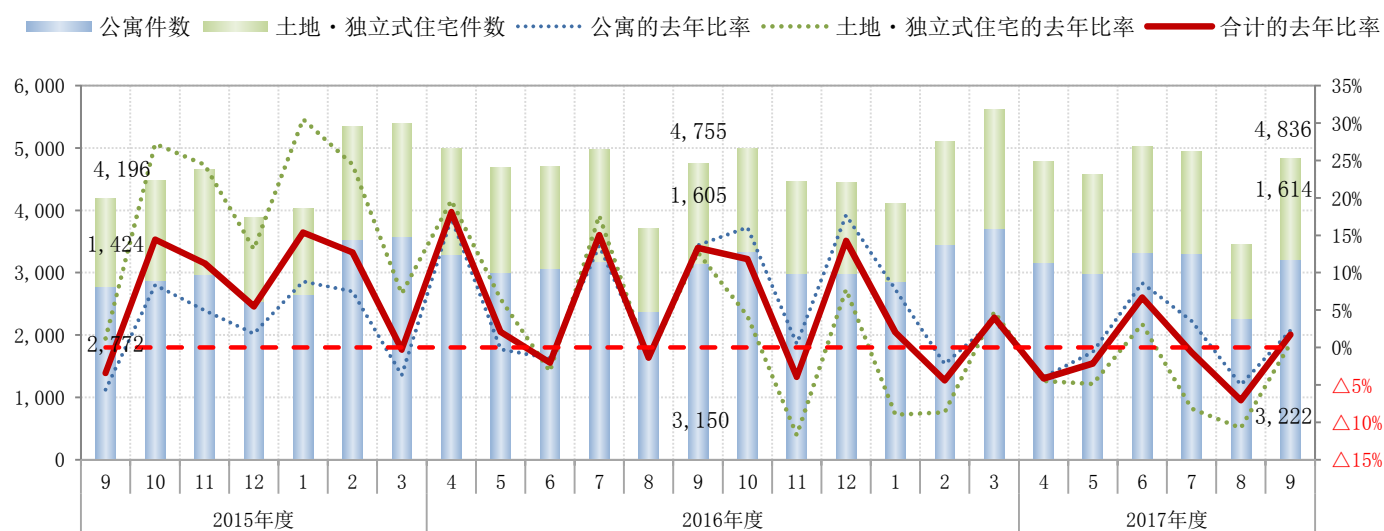
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200㎡

## (2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

(单位: %)



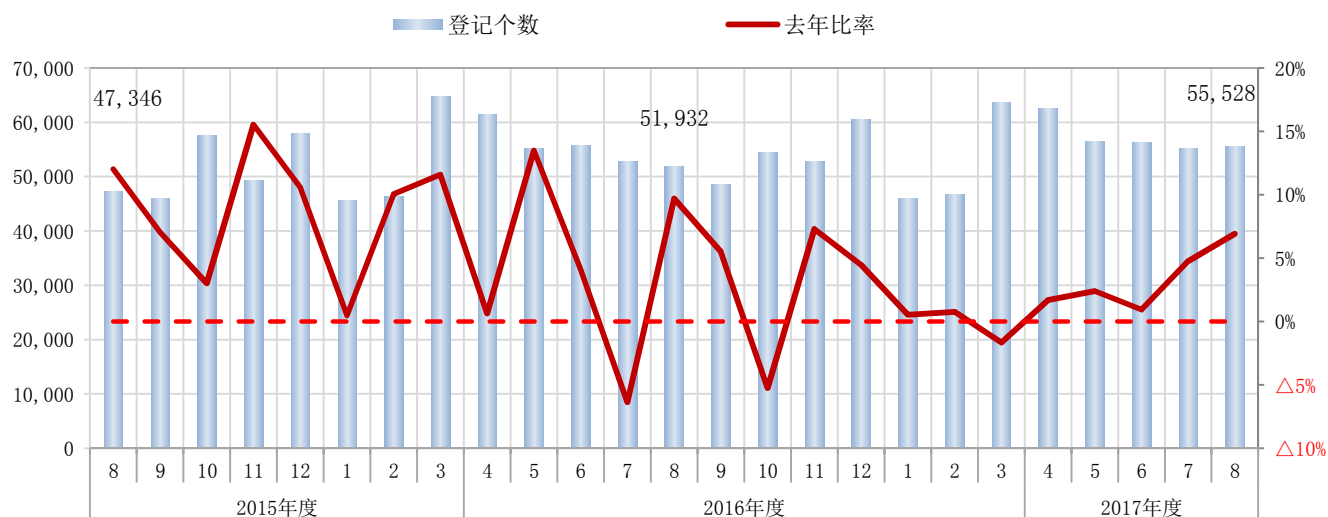
※不含新房

※土地: 対象面积为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)

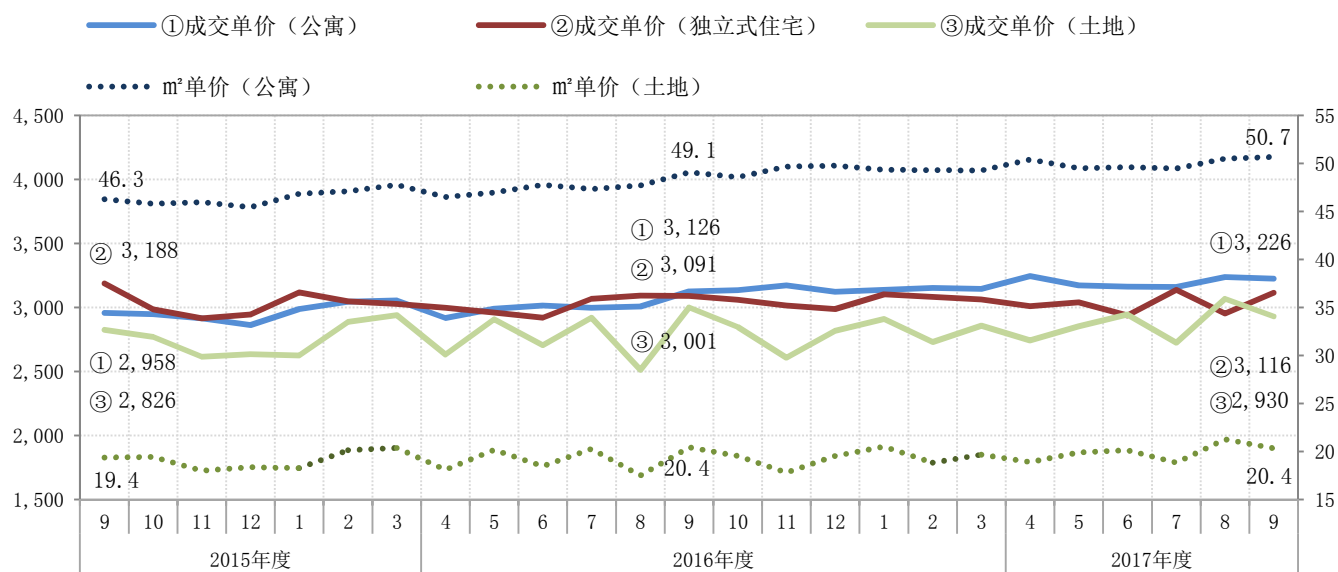
(单位: 个)

(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)

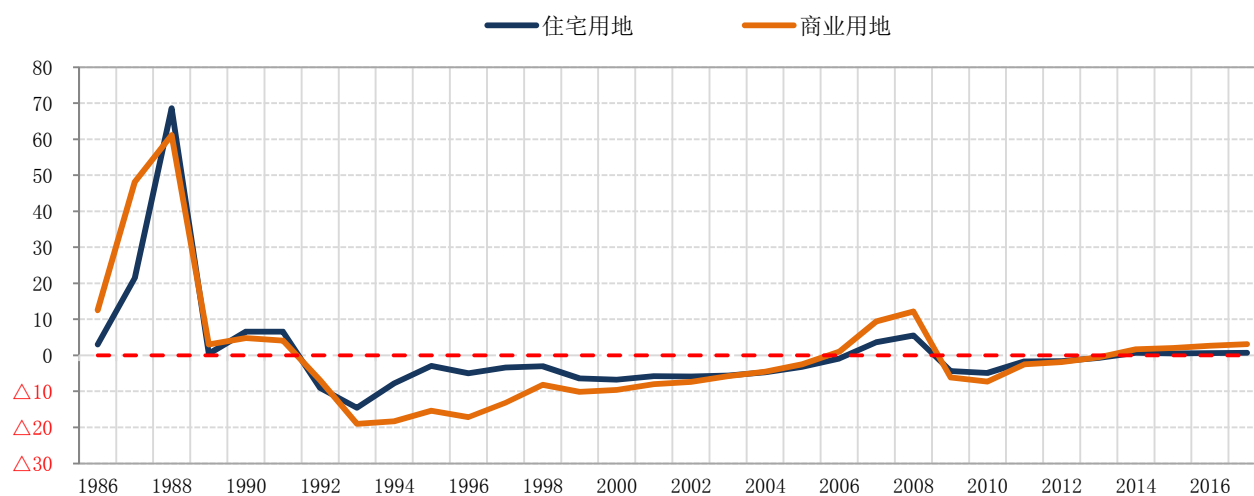
(单位: 万日元/m<sup>2</sup>)

※不含新房

※土地: 対象面积为100-200m<sup>2</sup>

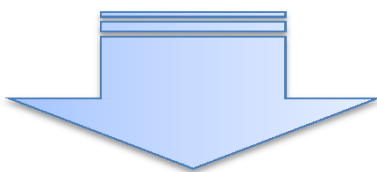
## (3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

(单位: %)

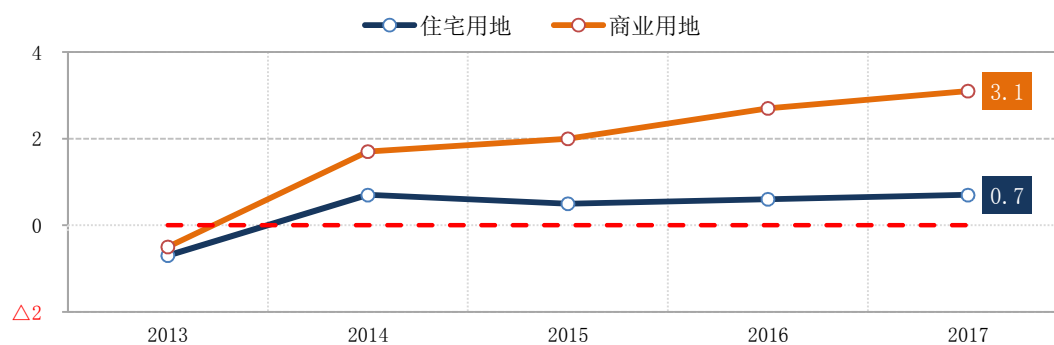


※公告地价: 根据地价公告法, 由国土交通省土地鉴定委员会每年3月下旬公告之标准价格。

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。

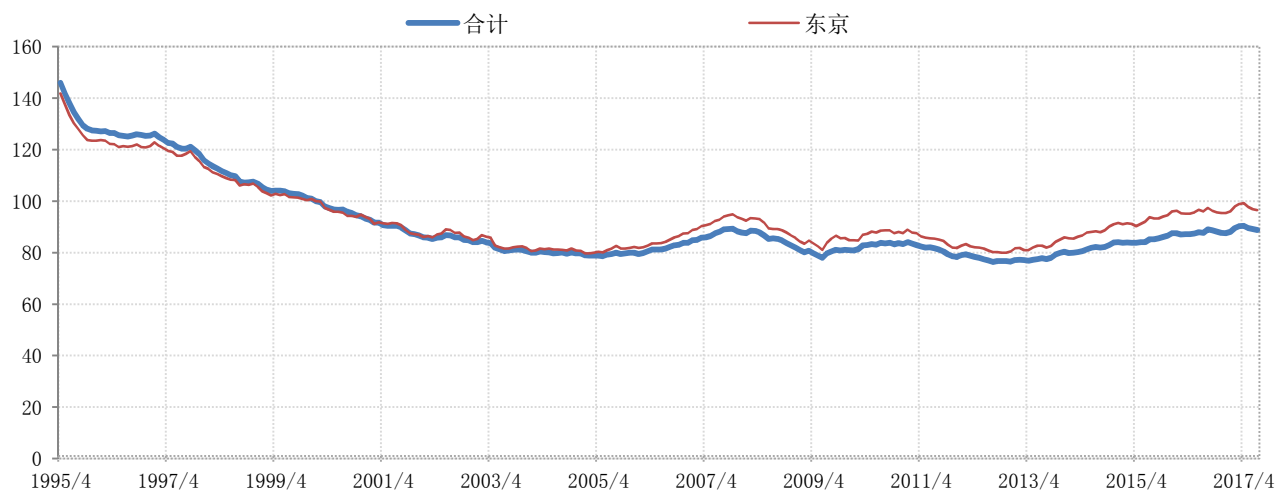


## ■最近5年的走势

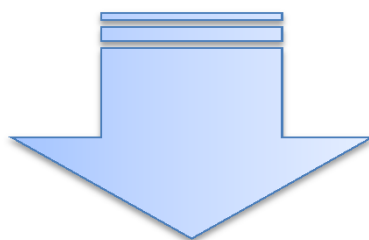


## (3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)

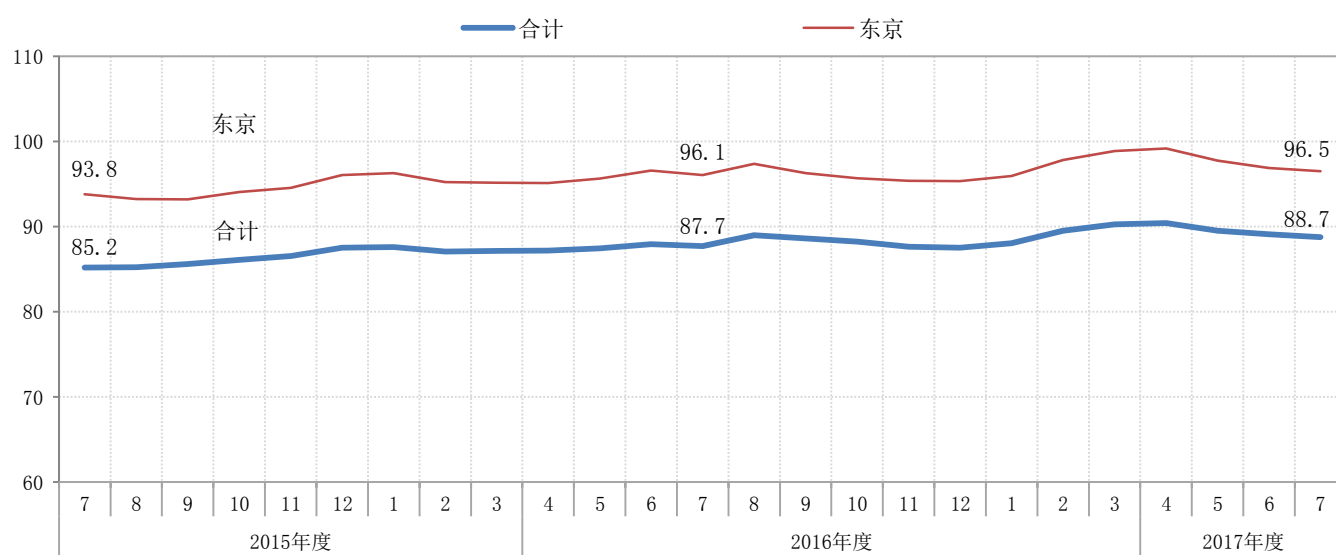


※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）の平均



## ■最近2年の走势

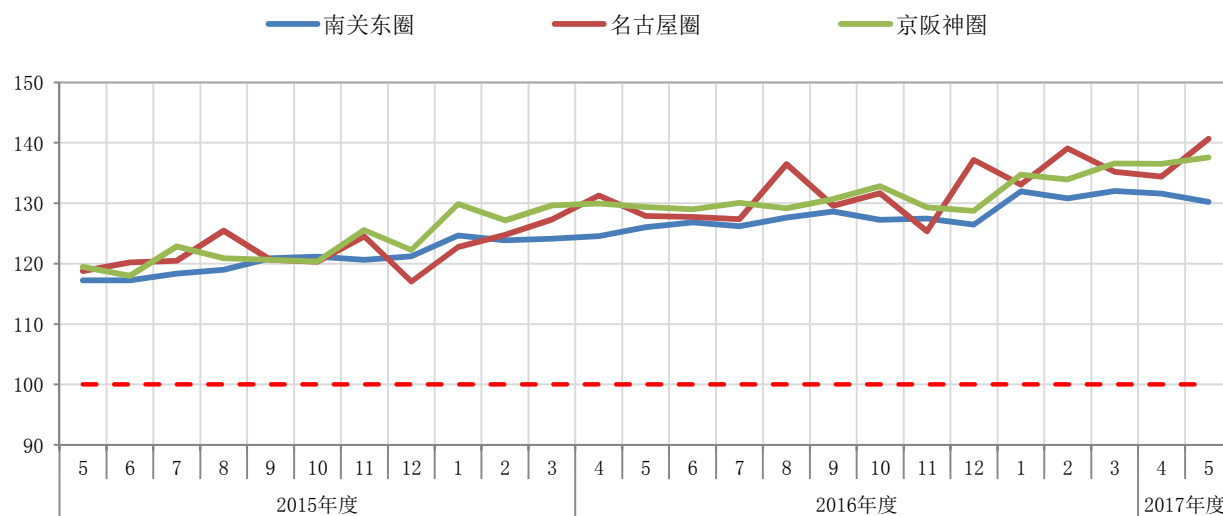
(2000年1月=100)



※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）の平均

## (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。

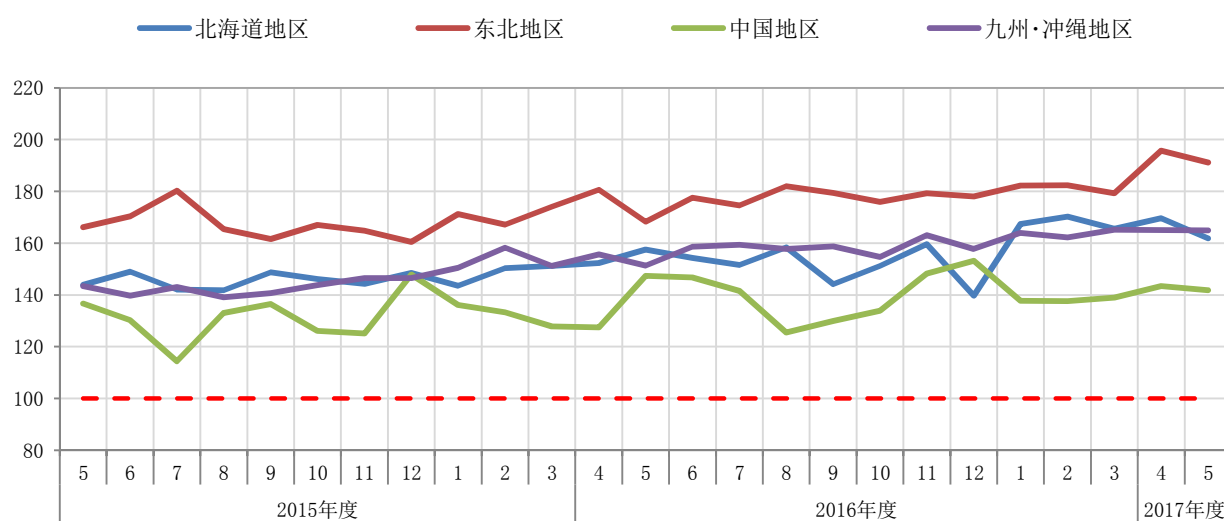
※南关东圈：东京・神奈川・千叶・埼玉

※名古屋圈：爱知・岐阜・三重

※京阪神圈：大阪・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）

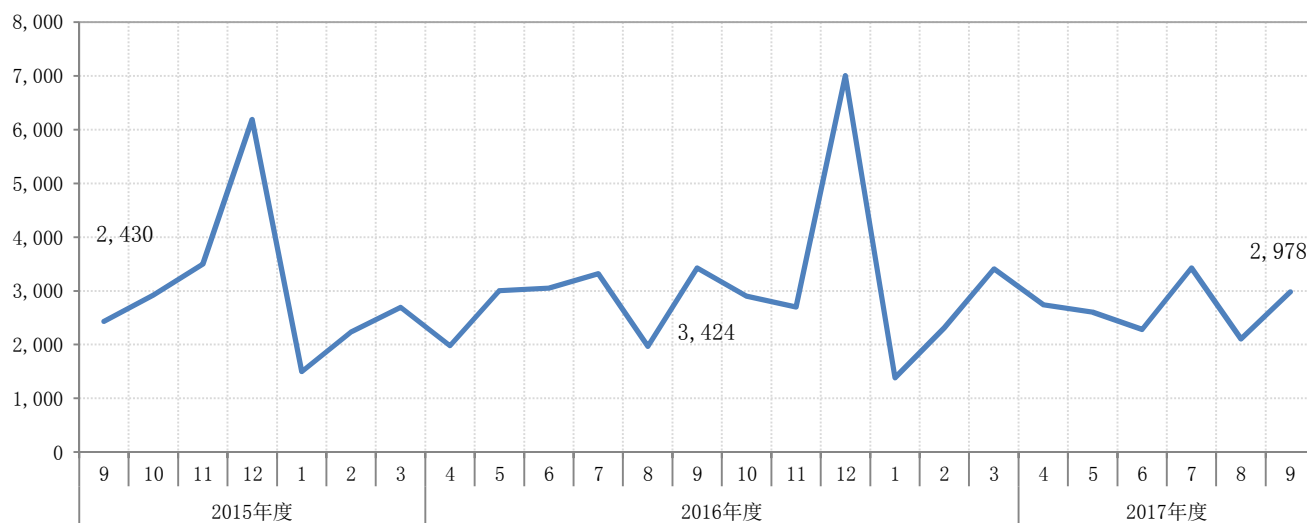
(2010年平均=100)



※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

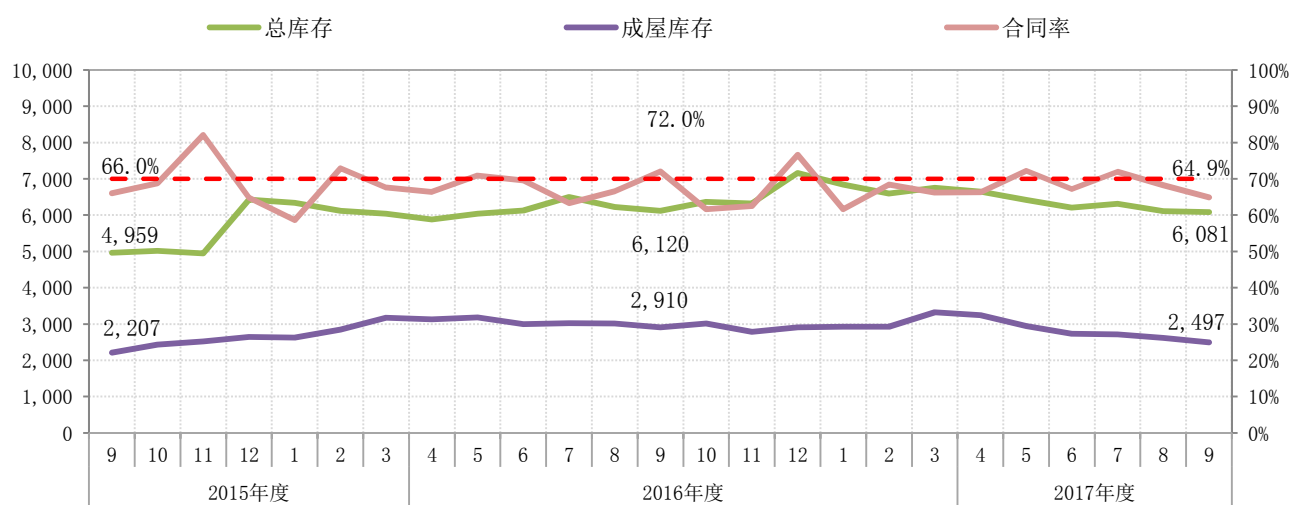
(单位: 户)



## (4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

(单位: 户)

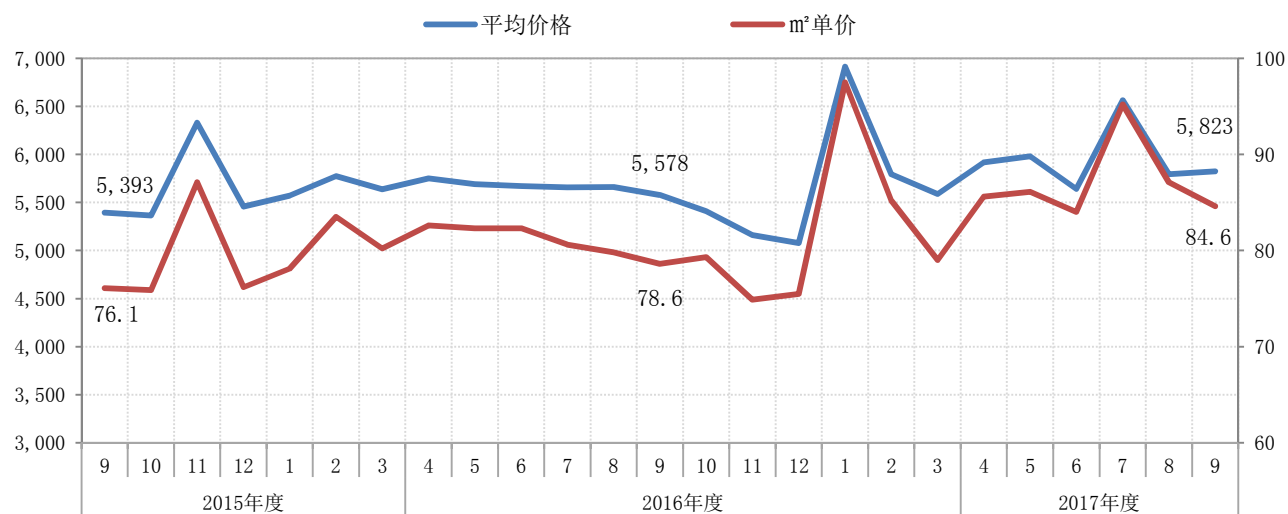
(单位: %)



## (4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

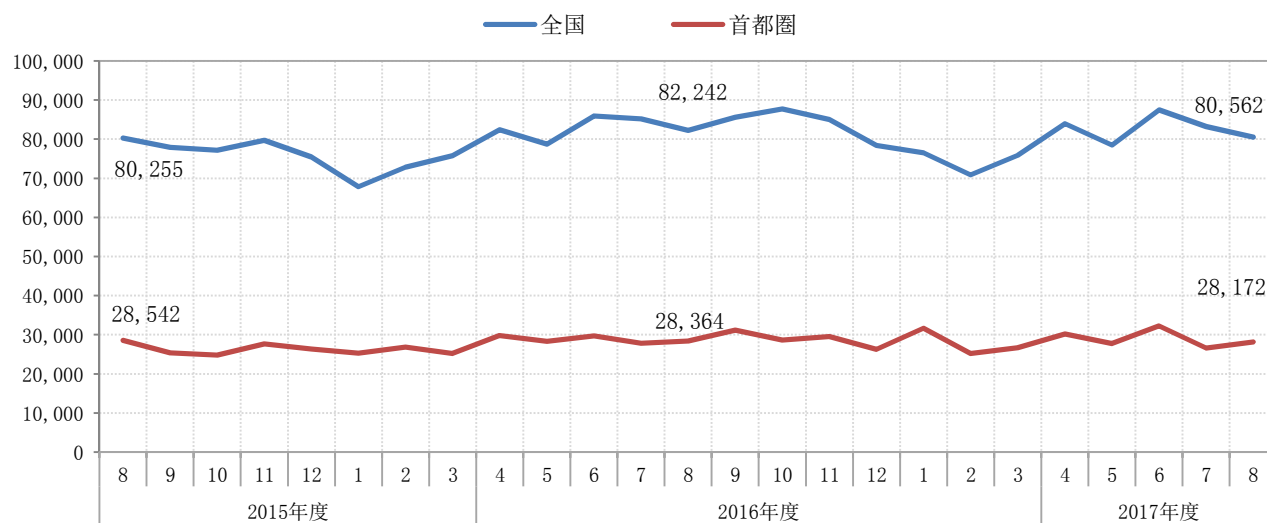
(单位: 万日元)

(单位: 万日元/㎡)



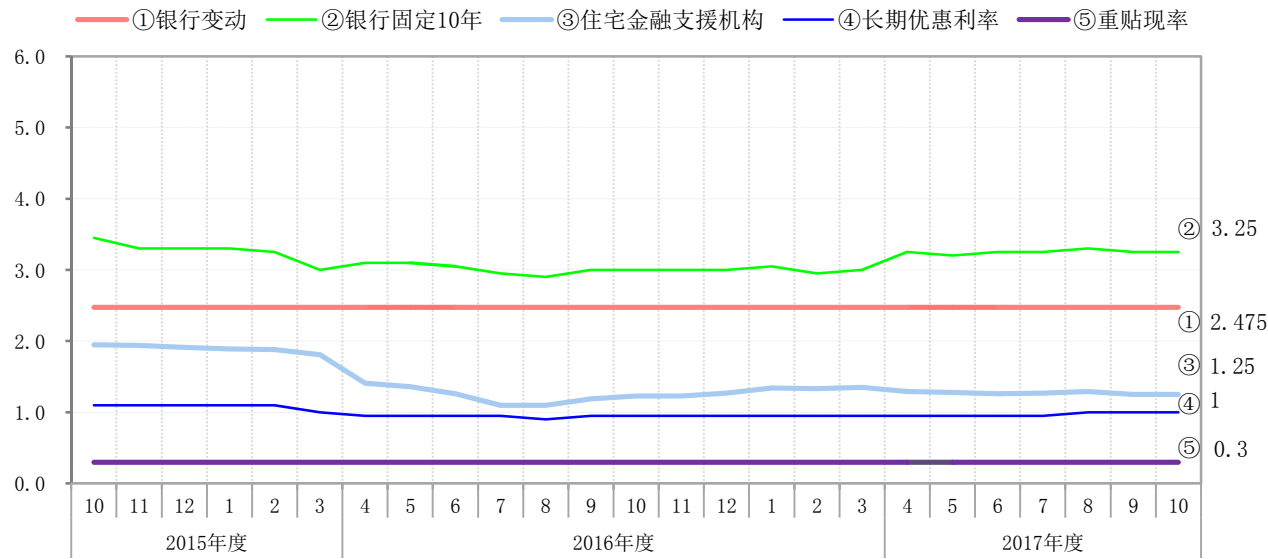
## (4) 新房市场 ④住宅新屋开工户数推移 (全国・首都圏)

(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10月1日当日

## 2 办公大楼・建筑相关市场

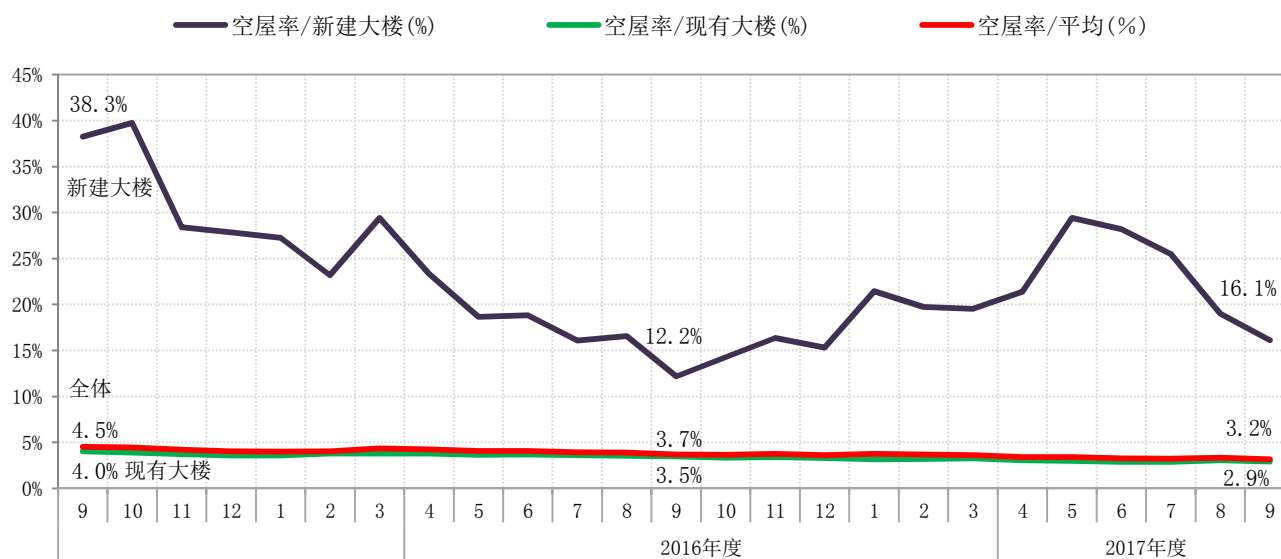
## ■办公大楼、建筑相关市场

| 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（％）    | 9月 | 16.1%   | 上月的比率      | △ 2.88pt ↓ |
|    |                         | 现有大楼（％）    | 9月 | 2.9%    | 上月的比率      | △ 0.15pt ↓ |
|    |                         | 全体平均（％）    | 9月 | 3.2%    | 上月的比率      | △ 0.18pt ↓ |
|    | 平均租金                    | 新建大楼（日元/坪） | 9月 | 27,108  | 去年同月的比率    | △ 3.55% ↓  |
|    |                         | 现有大楼（日元/坪） | 9月 | 18,774  | 去年同月的比率    | 3.53% ↑    |
|    |                         | 全体平均（日元/坪） | 9月 | 18,995  | 去年同月的比率    | 3.59% ↑    |
| 建筑 | 建设工程订单金额（百万日元）          |            | 8月 | 933,868 | 去年同月的比率    | △ 10.58% ↓ |
|    | 建设资材价格指数（2010年度平均＝100）  |            | 9月 | 104.6   | 上月的比率      | 0.67% →    |
|    | 建设工程费平减指数（2011年度平均＝100） |            | 7月 | 106.5   | 上月的比率      | △ 2.29% ↓  |
| 投资 | 东证REIT指数                |            | 9月 | 1,654   | 上月的比率      | △ 1.79% ↓  |

※ ↓ △1%以下      → △1%以上～未满1%      ↑ 1%以上  
 ↓ △0.01pt以下      → △0.01pt以上～未满0.01pt      ↑ 0.01pt以上

## (1) 租赁 ①都心5区办公室空屋率

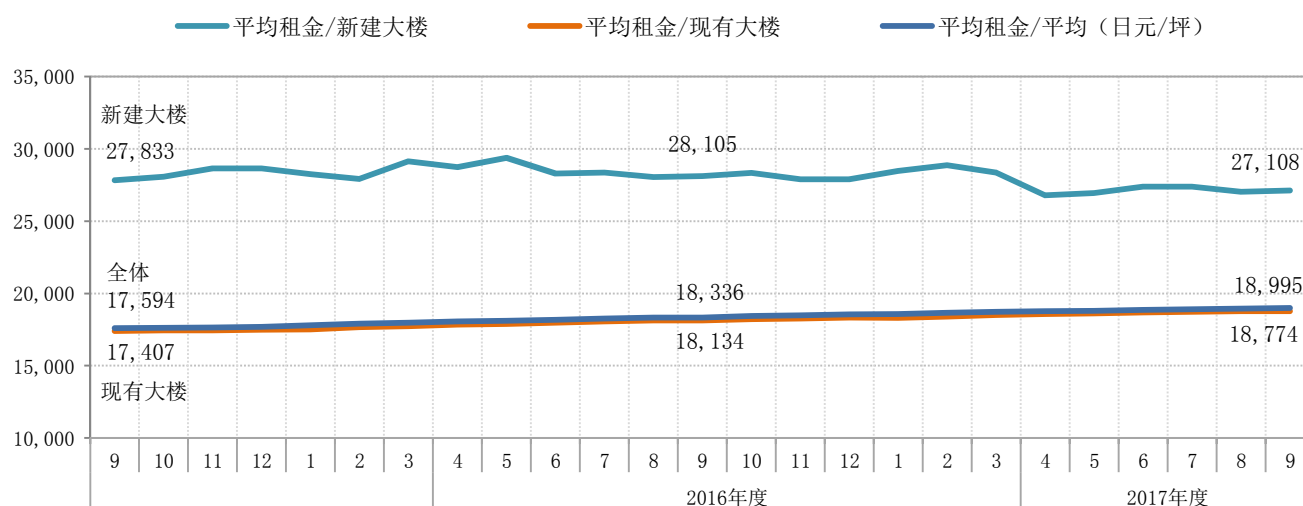
(单位：%)



※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)

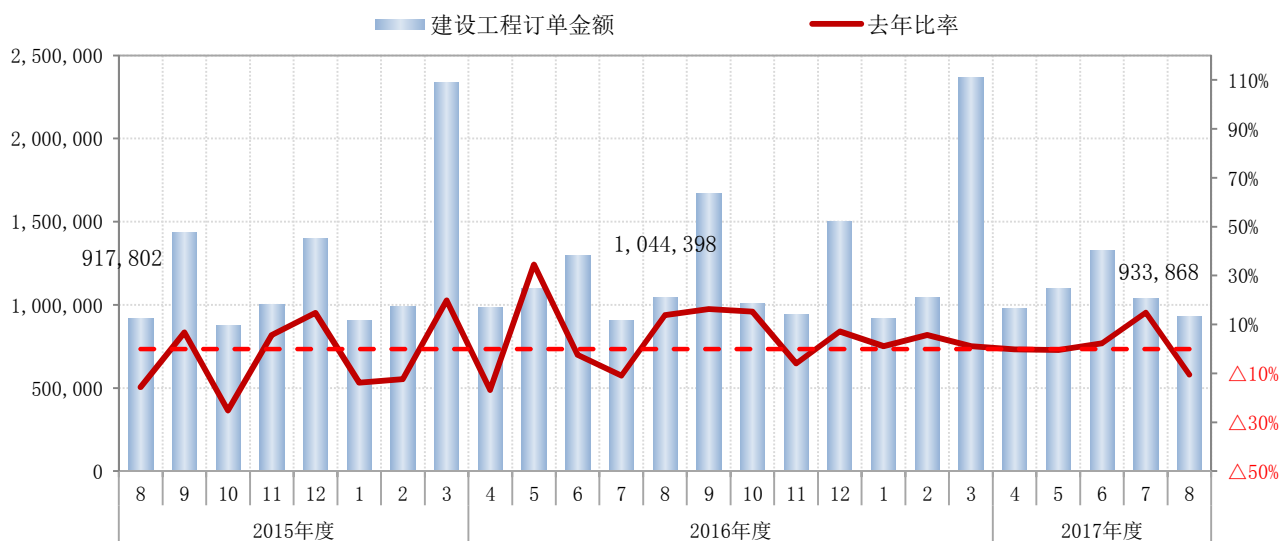


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

## (2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位：百万日元)

(单位：%)

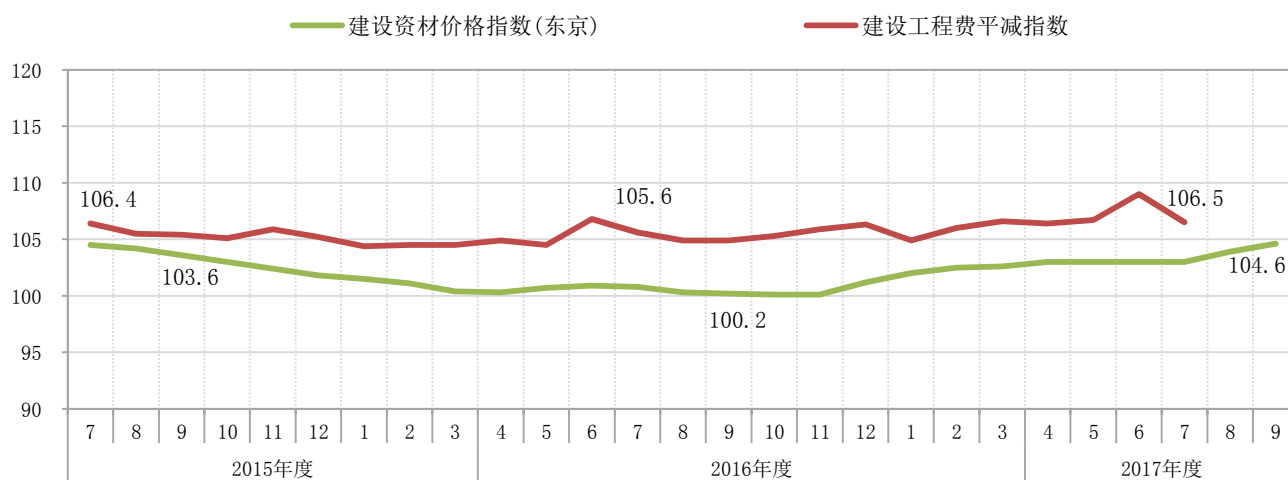


※建设工程订单金额：50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

## (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：2011年度平均=100)

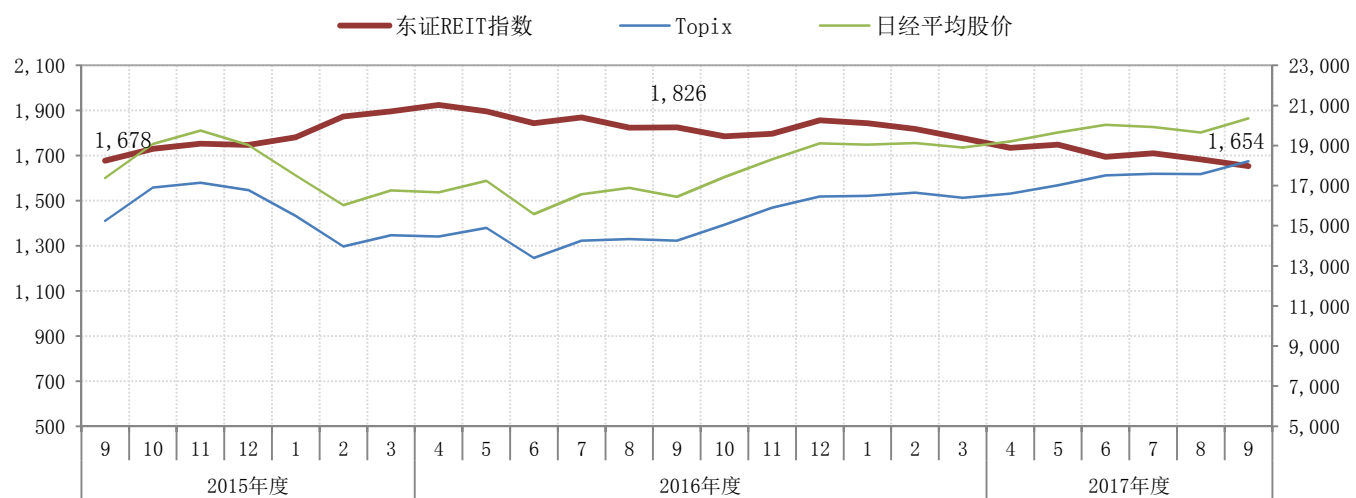


※建设工程费平减指数：由国土交通省编制，用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数，也作为建筑费指数使用。

## (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)



## 出处一覧

---

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| REINS登録件数、销售在庫、成件数、平均成交价格 | ：（公財）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            | ：法務省“登記统计”                    |
| 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                 | ：（一財）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                  | ：（財）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                     |