

Trend Monthly

2018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

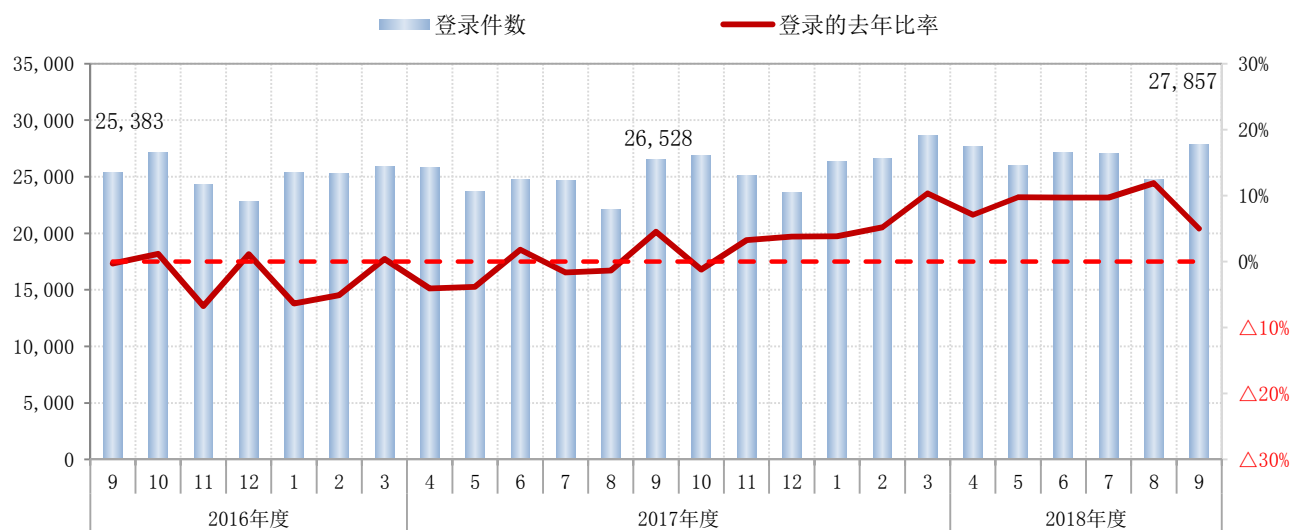
摘要			年月	实绩	去年同月・上月的比率	
信息量	REINS信息量	登录件数（件）	9月	27,857	去年同月的比率	5.01% ↑
		销售库存数（件）	9月	81,727	去年同月的比率	9.05% ↑
成交件数	REINS成交件数	公寓（件）	9月	3,244	去年同月的比率	0.68% →
		土地・独立式住宅（件）	9月	1,632	去年同月的比率	1.12% ↑
		合计（件）	9月	4,876	去年同月的比率	0.83% →
	通过买卖的所有权移转登记个数（全国）		8月	57,668	去年同月的比率	3.85% ↑
价格动向	REINS平均成交价格	公寓（万日元）	9月	3,292	上月的比率	△ 0.78% →
		独立式住宅（万日元）	9月	3,044	上月的比率	△ 4.07% ↓
		土地（万日元）	9月	3,026	上月的比率	△ 3.01% ↓
	REINS成交 m ² 单价	公寓（万日元/m ² ）	9月	51.4	上月的比率	△ 1.36% ↓
		土地（万日元/m ² ）	9月	21.1	上月的比率	△ 2.68% ↓
	不动研住宅价格指数(2000年1月=100)(首都圏)		7月	90.4	上月的比率	0.34% →
	不动产价格指数（住宅）(2010年平均=100)(全国)		5月	140.4	上月的比率	△ 0.97% →
	公告地价	住宅用地	2018年1月	—	去年比率	1.00% ↑
		商业用地	2018年1月	—	去年比率	3.70% ↑
新房市场	新建住宅动工户数	全国（户）	8月	81,860	去年同月的比率	1.61% ↑
	首都圏公寓	供给户数（户）	9月	3,372	去年同月的比率	13.23% ↑
		合同率	9月	66.5%	去年同月的比率	1.60pt ↑
		库存数（户）	9月	6,050	上月的比率	0.45% →
		完成库存数（户）	9月	2,888	上月的比率	△ 4.31% ↓
		平均价格（万日元）	9月	5,136	上月的比率	△ 4.18% ↓
		平均m ² 单价（万日元/m ² ）	9月	80.0	上月的比率	1.52% ↑
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	3.400%	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	1.290%	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: %)



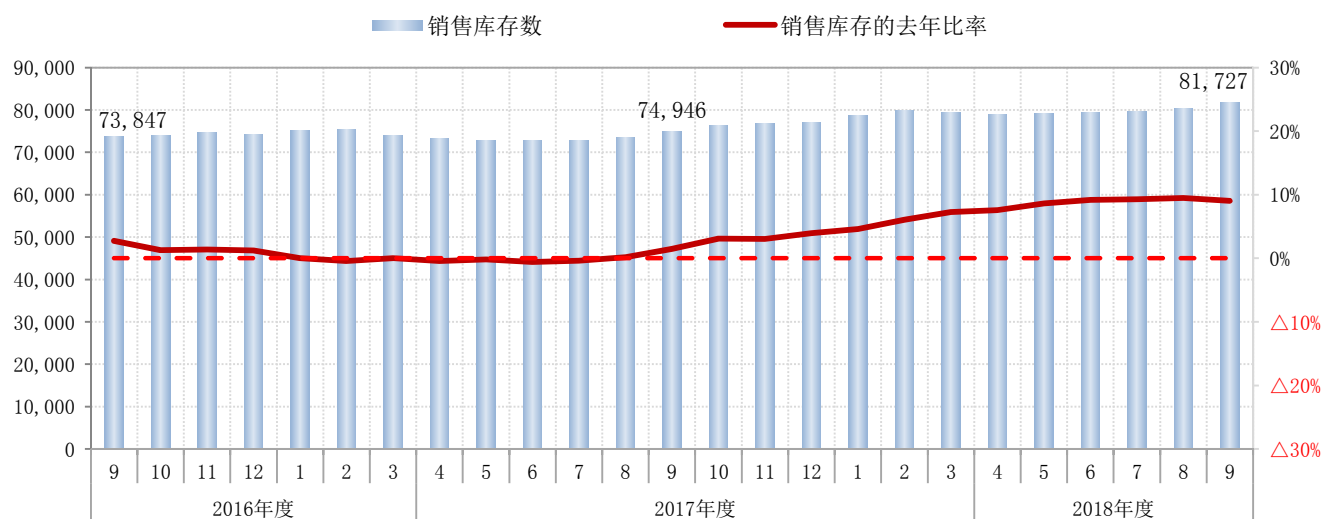
※不含新房

※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: %)



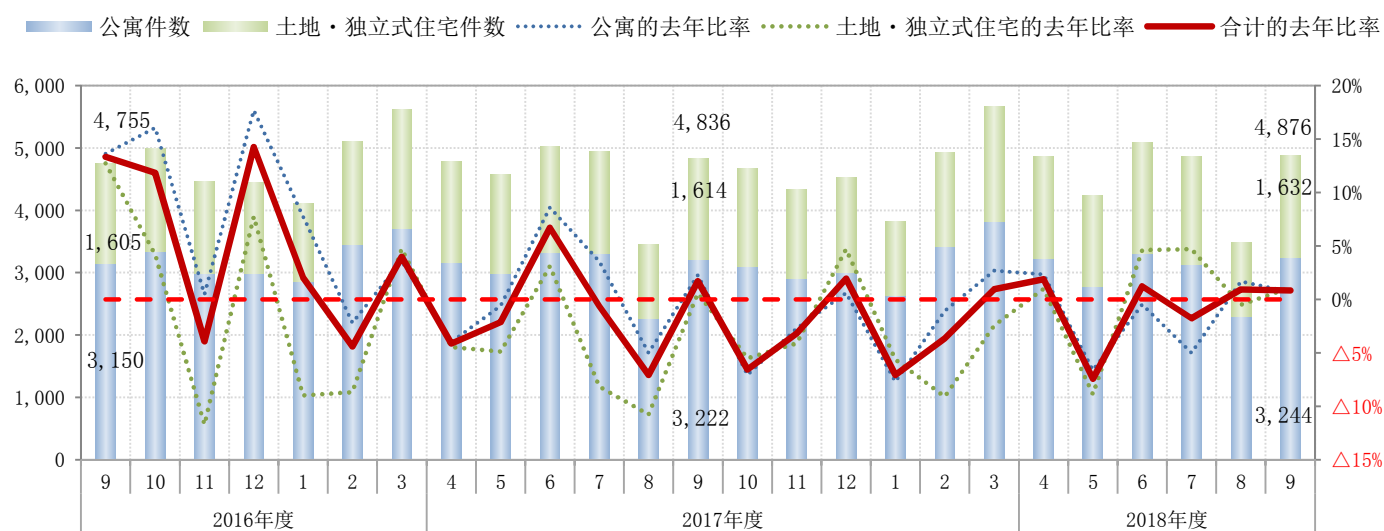
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200㎡

(2) 成物件数 ①REINS成物件数走势

(单位: 件)

(单位: %)



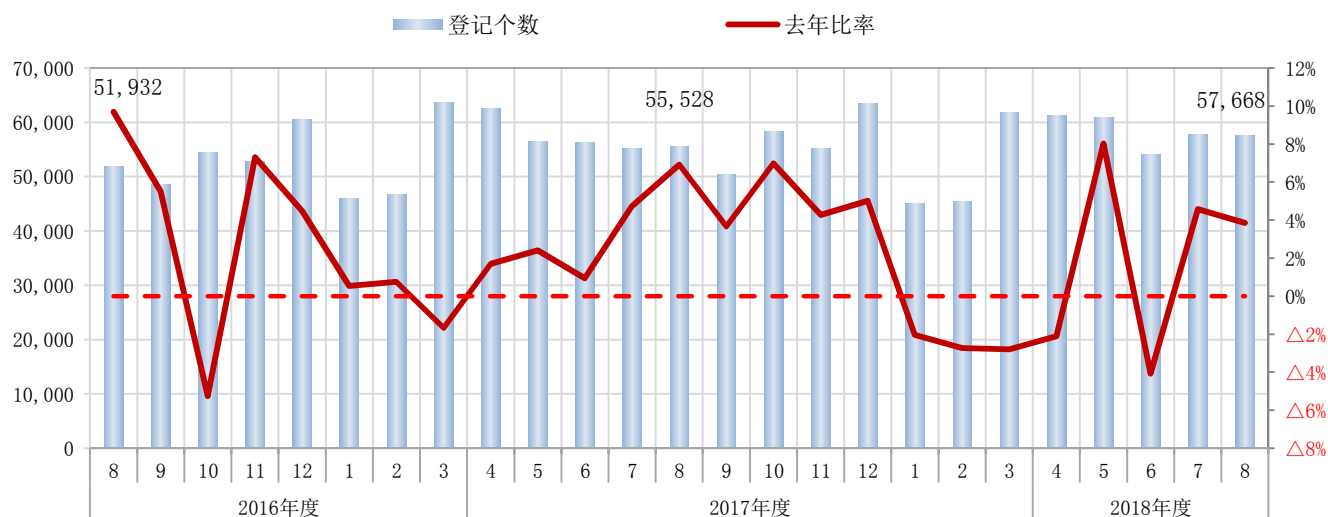
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200㎡

(2) 成物件数 ②通过建筑物买卖的所有权移转登记个数(全国)

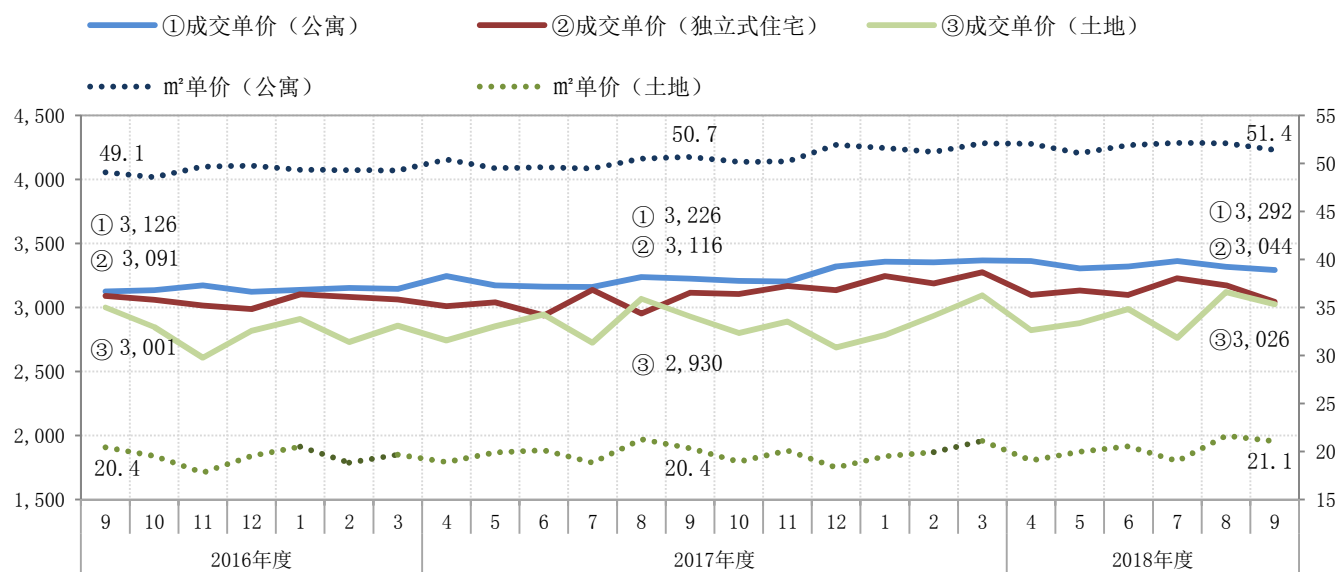
(单位: 个)

(单位: %)



(3) 价格动向 ①REINS成交单价 平均m²单价

(单位: 万日元)

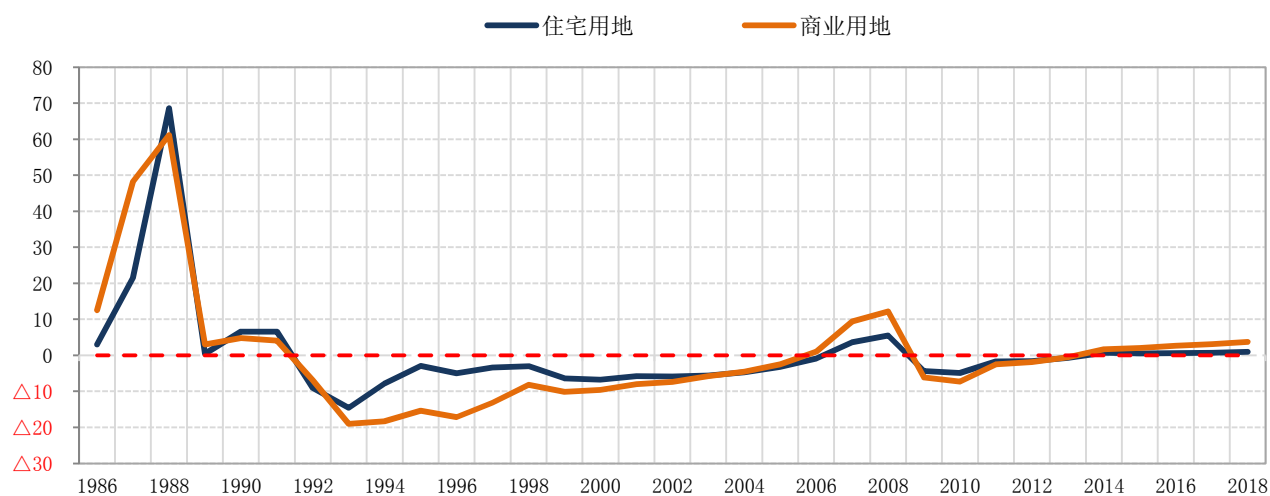
(单位: 万日元/m²)

※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m²

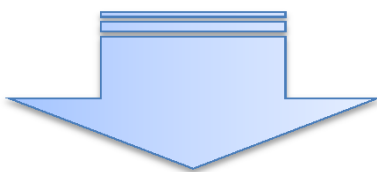
(3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

(单位: %)

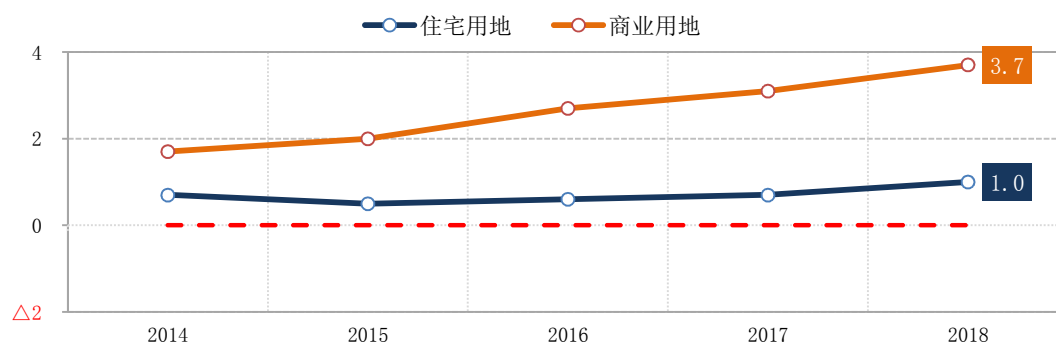


※公告地价: 根据地价公告法, 由国土交通省土地鉴定委员会每年3月下旬公告之标准价格。

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。

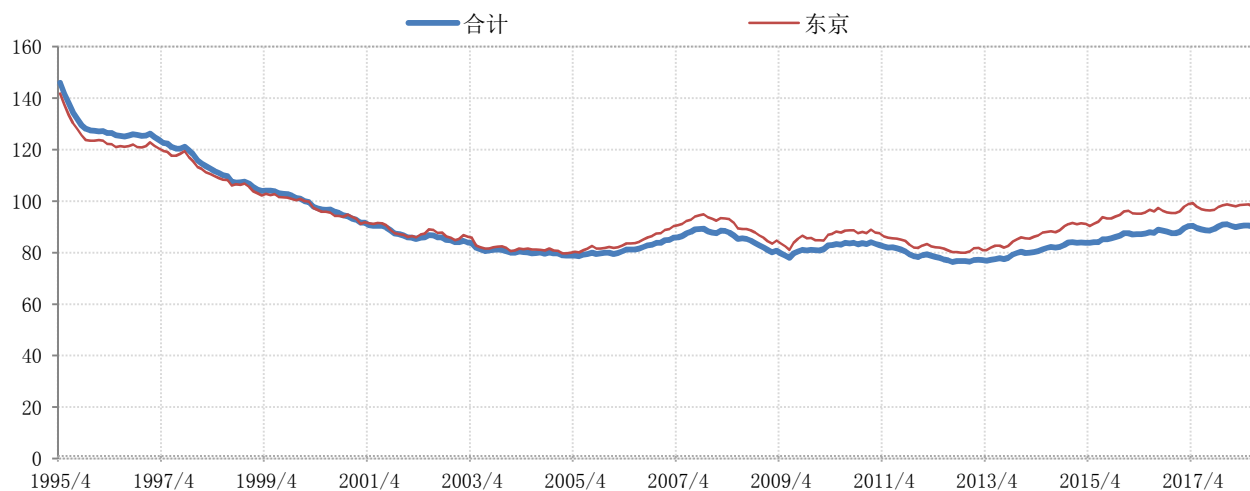


■最近5年的走势

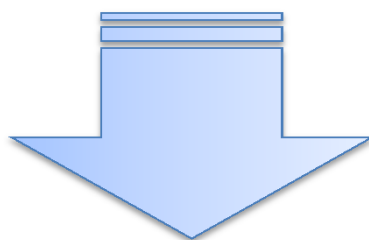


(3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)

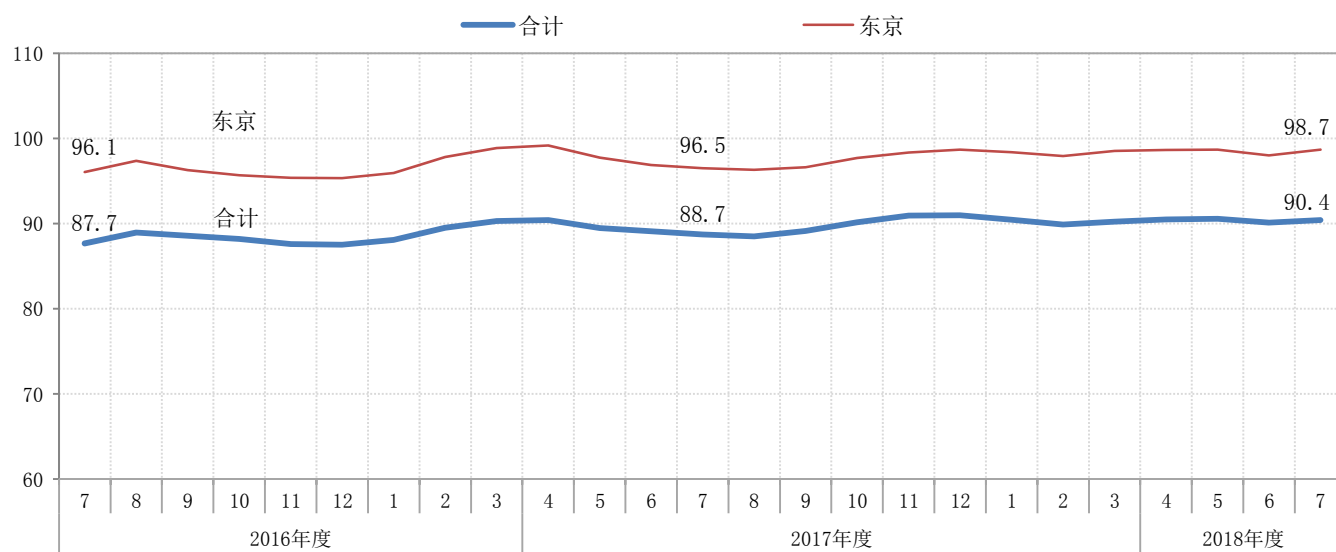


※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）の平均



■最近2年の走势

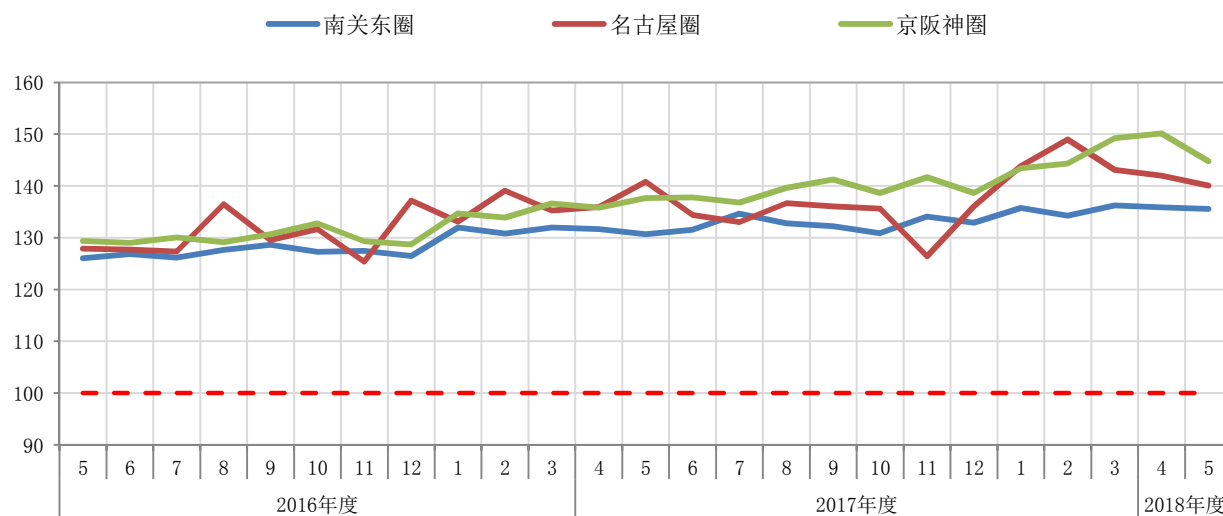
(2000年1月=100)



※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。

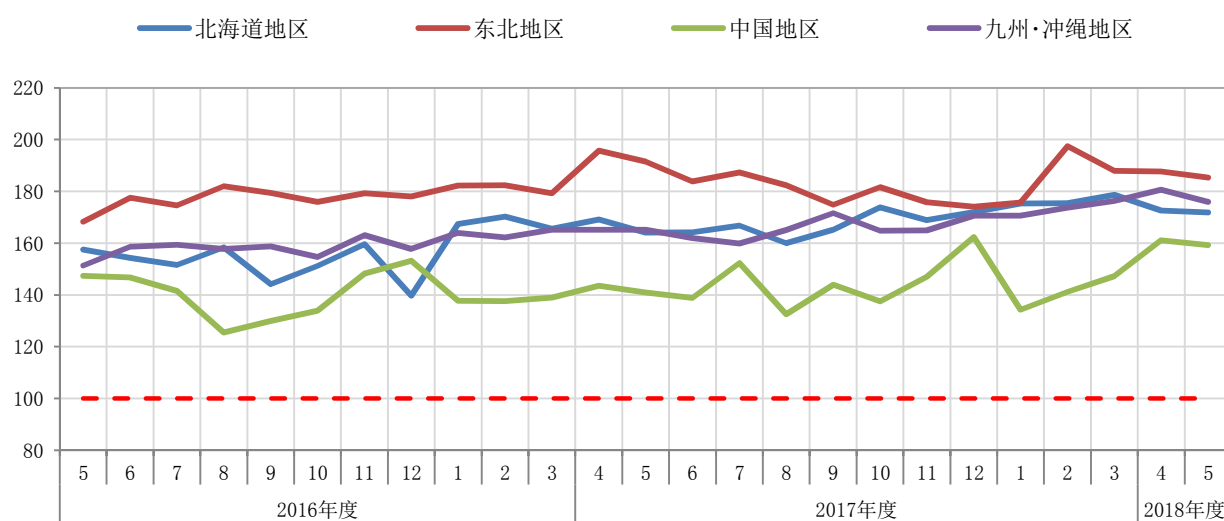
※南关东圈：东京・神奈川・千叶・埼玉

※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）

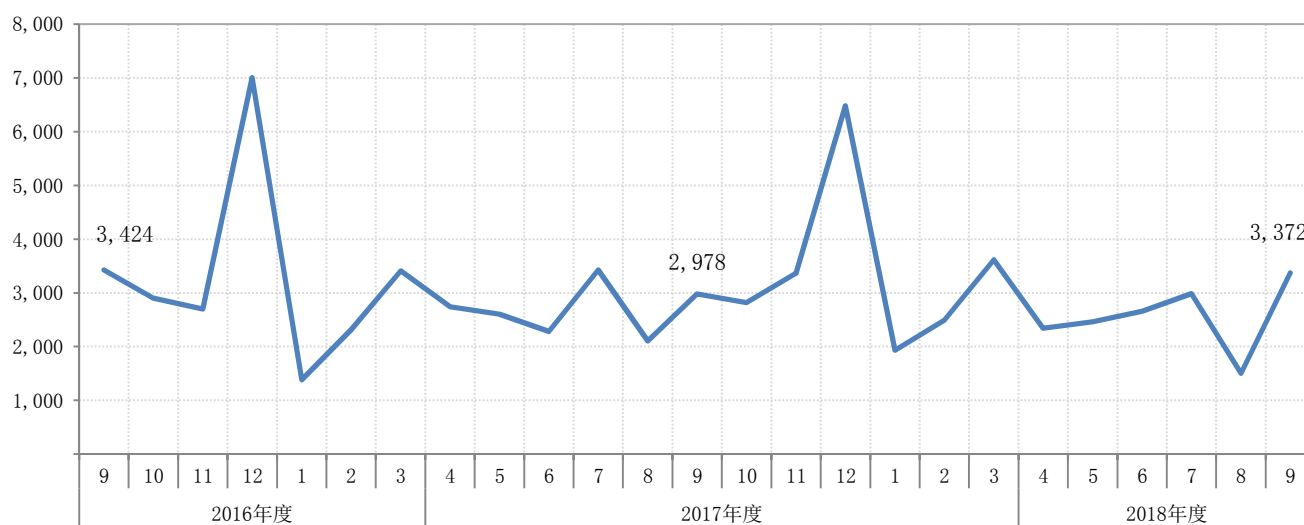
(2010年平均=100)



※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

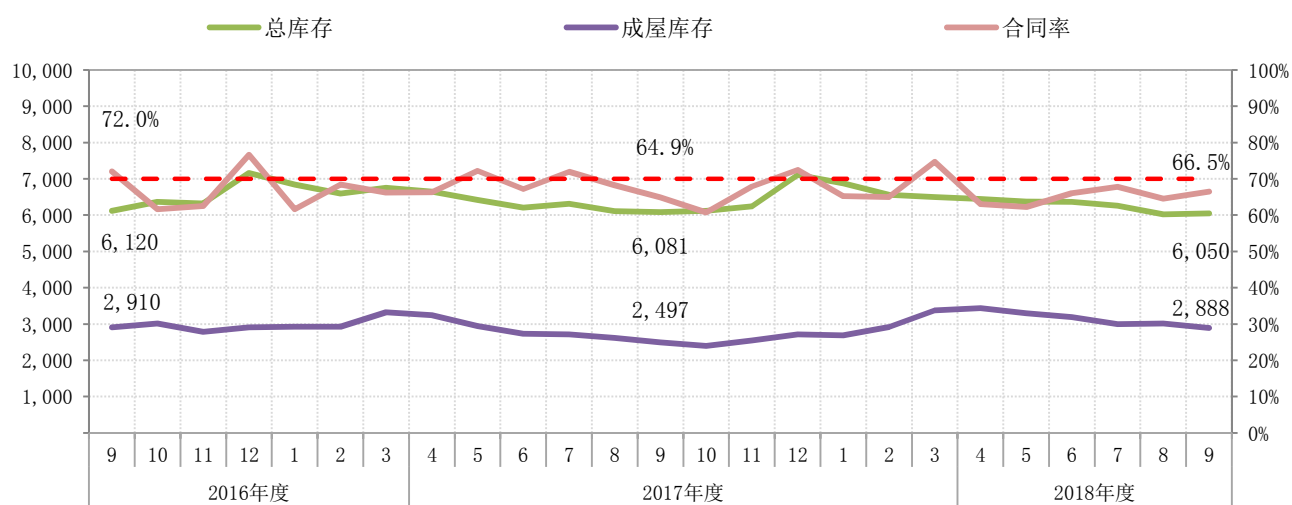
(单位: 户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

(单位: 户)

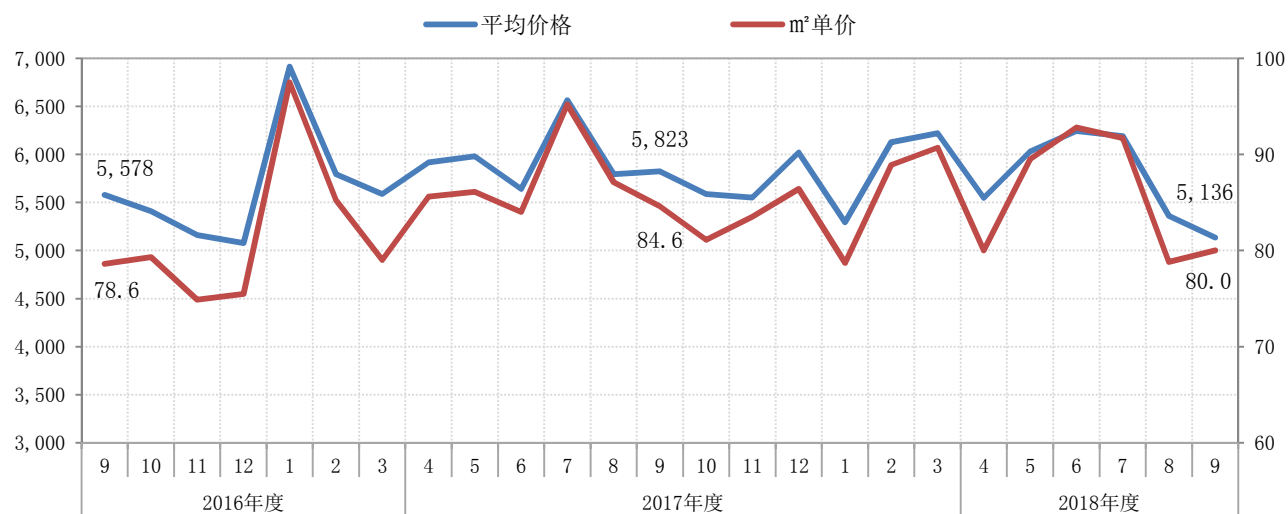
(单位: %)



(4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

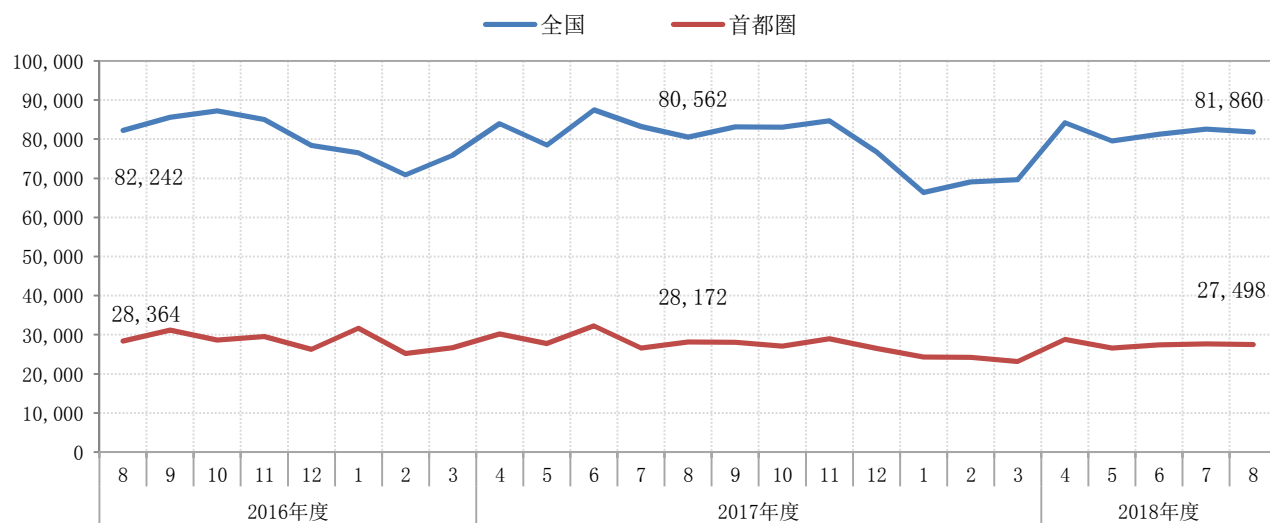
(单位: 万日元)

(单位: 万日元/㎡)



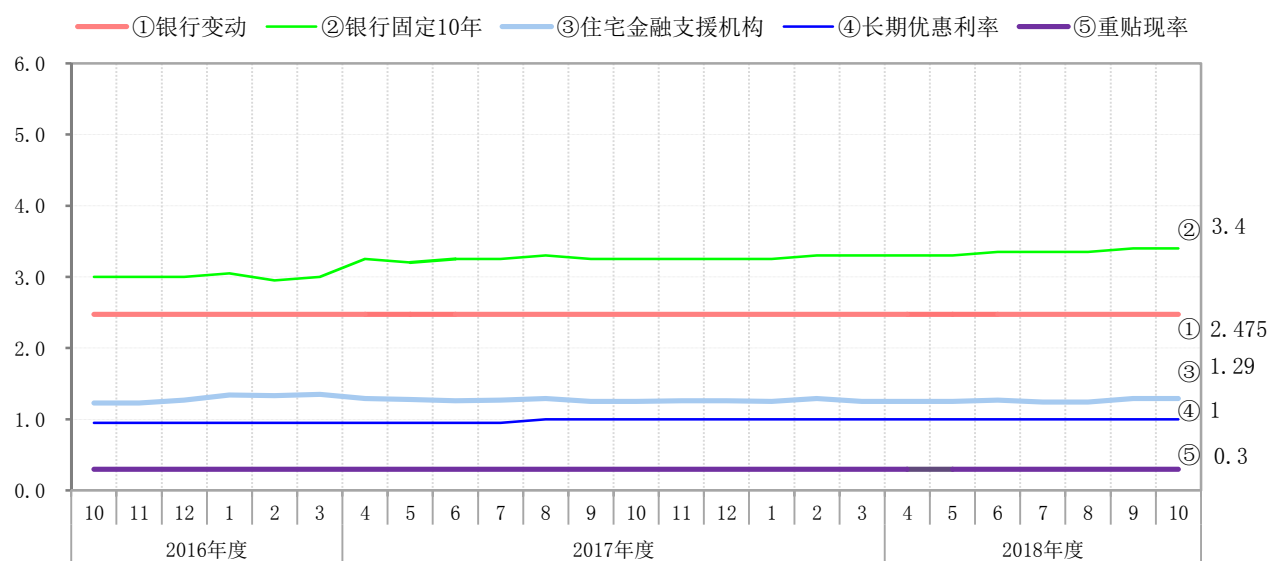
(4) 新房市场 ④住宅新屋开工户数推移 (全国・首都圏)

(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

2018年10月1日当日

2 办公大楼・建筑相关市场

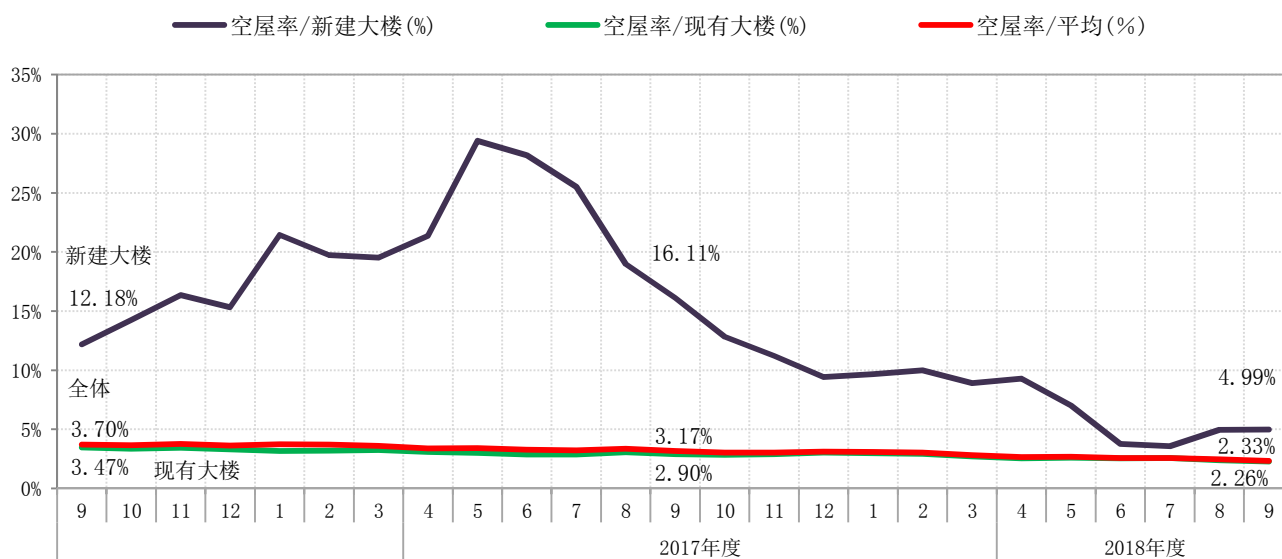
■办公大楼、建筑相关市场

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	4.99%	上月的比率	0.04pt ↑
		现有大楼（％）	9月	2.26%	上月的比率	△ 0.11pt ↓
		全体平均（％）	9月	2.33%	上月的比率	△ 0.12pt ↓
	平均租金	新建大楼（日元/坪）	9月	29,065	去年同月的比率	7.22% ↑
		现有大楼（日元/坪）	9月	20,171	去年同月的比率	7.44% ↑
		全体平均（日元/坪）	9月	20,438	去年同月的比率	7.60% ↑
建筑	建设工程订单金额（百万日元）		8月	939,004	去年同月的比率	0.55% →
	建设资材价格指数（2010年度平均＝100）		9月	110.8	上月的比率	0.09% →
	建设工程费平减指数（2011年度平均＝100）		7月	113.9	上月的比率	△ 0.61% →
投资	东证REIT指数		9月	1,777	上月的比率	1.40% ↑

※ ↓ △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

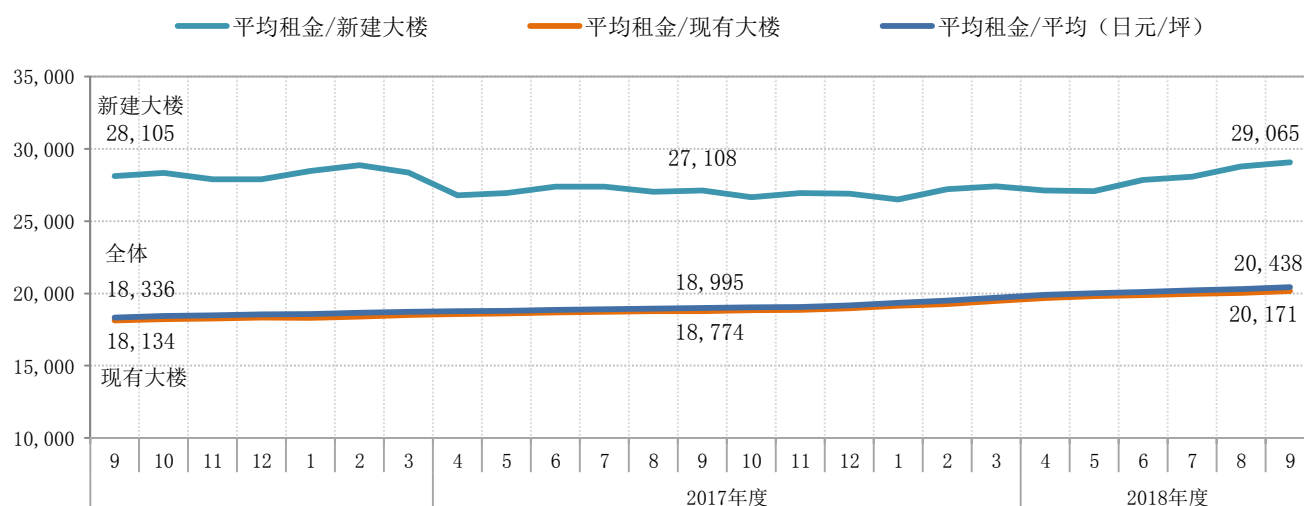
(单位: %)



※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)

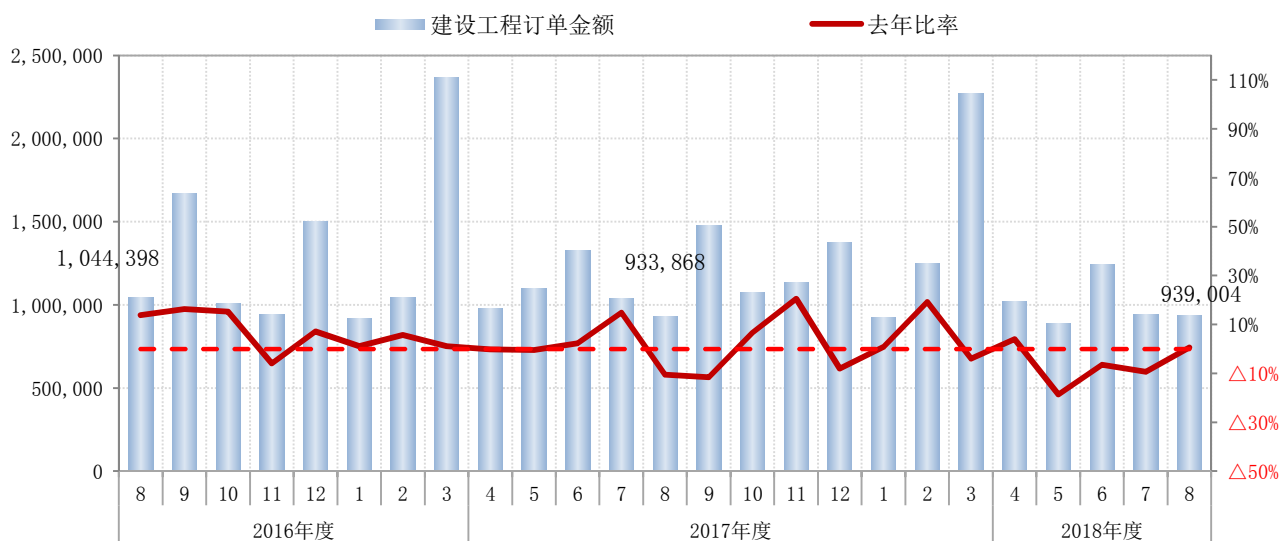


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位: 百万日元)

(单位: %)

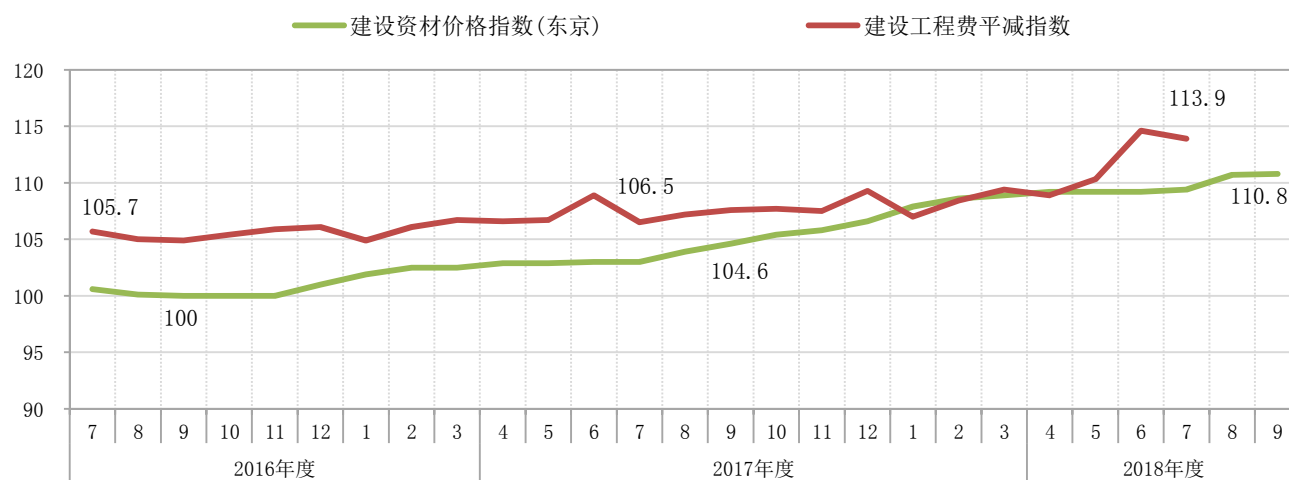


※建设工程订单金额: 50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(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)

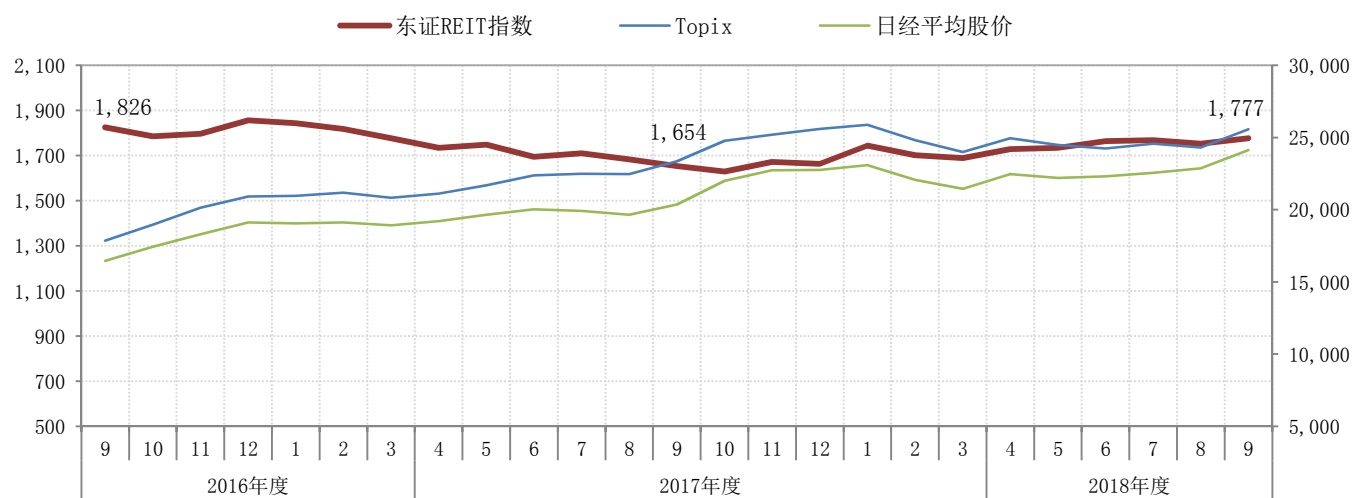


※建设工程费平减指数: 由国土交通省编制, 用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数, 也作为建筑费指数使用。

(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	： 法务省“登记统计”
公告地价	： 国土交通省“土地价格公告”
不动产价格指数（住宅）	： 国土交通省“不动产价格指数”
不动研住宅价格指数	： （一财）日本不动产研究所“不动研住宅价格指数”
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“首都圈公寓市场动向, 以及一户建市场的建筑贩卖动向”
新建住宅动工户数	： 国土交通省“建筑施工统计调查”
办公室空屋率・租金	： 三鬼商事㈱“办公室市场信息”
建设工程订单金额	： 国土交通省“建筑施工的承包动态统计调查(排名的前50家公司)”
建设资材价格指数	： （一财）经济调查会“建设资材价格指数”
建设工程费平减指数	： 国土交通省“建设工程费平减指数”
东证REIT指数	： ㈱东京证券交易所