

Trend Monthly

2019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、㎡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

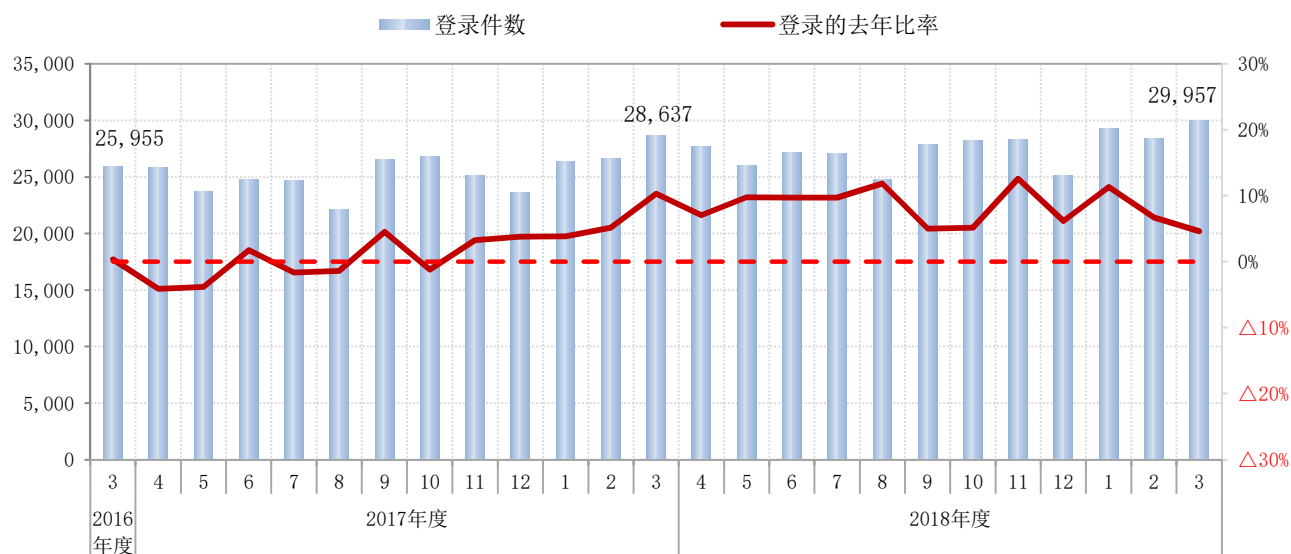
摘要			年月	实绩	去年同月・上月的比率	
信息量	REINS信息量	登录件数（件）	3月	29,957	去年同月的比率	4.61% ↑
		销售库存数（件）	3月	85,772	去年同月的比率	7.93% ↑
成交件数	REINS成交件数	公寓（件）	3月	4,117	去年同月的比率	7.80% ↑
		土地・独立式住宅（件）	3月	2,045	去年同月的比率	10.30% ↑
		合计（件）	3月	6,162	去年同月的比率	8.62% ↑
	通过买卖的所有权移转登记个数（全国）		2月	47,011	去年同月的比率	3.23% ↑
价格动向	REINS平均成交价格	公寓（万日元）	3月	3,490	上月的比率	0.32% →
		独立式住宅（万日元）	3月	3,182	上月的比率	1.86% ↑
		土地（万日元）	3月	2,996	上月的比率	△ 2.73% ↓
	REINS成交 m²单价	公寓（万日元/m²）	3月	54.0	上月的比率	1.33% ↑
		土地（万日元/m²）	3月	20.6	上月的比率	△ 2.87% ↓
	不动研住宅价格指数(2000年1月=100)(首都圏)		1月	92.1	上月的比率	0.47% →
	不动产价格指数(住宅)(2010年平均=100)(全国)		11月	142.6	上月的比率	△ 0.29% →
	公告地价	住宅用地	2019年1月	—	去年比率	1.30% ↑
		商业用地	2019年1月	—	去年比率	4.70% ↑
新房市场	新建住宅动工户数	全国（户）	2月	71,966	去年同月的比率	4.19% ↑
	首都圏公寓	供给户数（户）	3月	3,337	去年同月的比率	△ 7.74% ↓
		合同率	3月	72.2%	去年同月的比率	△ 2.50pt ↓
		库存数（户）	3月	8,267	上月的比率	△ 3.56% ↓
		完成库存数（户）	3月	3,825	上月的比率	0.68% →
		平均价格（万日元）	3月	6,552	上月的比率	4.13% ↑
		平均m²单价（万日元/m²）	3月	94.7	上月的比率	3.95% ↑
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	3.300%	上月的比率	0.00pt →
	住宅金融支援机构 融资基准利率（%）		4月1日当日	1.230%	上月的比率	0.03pt ↑
	长期优惠利率（%）		4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: %)



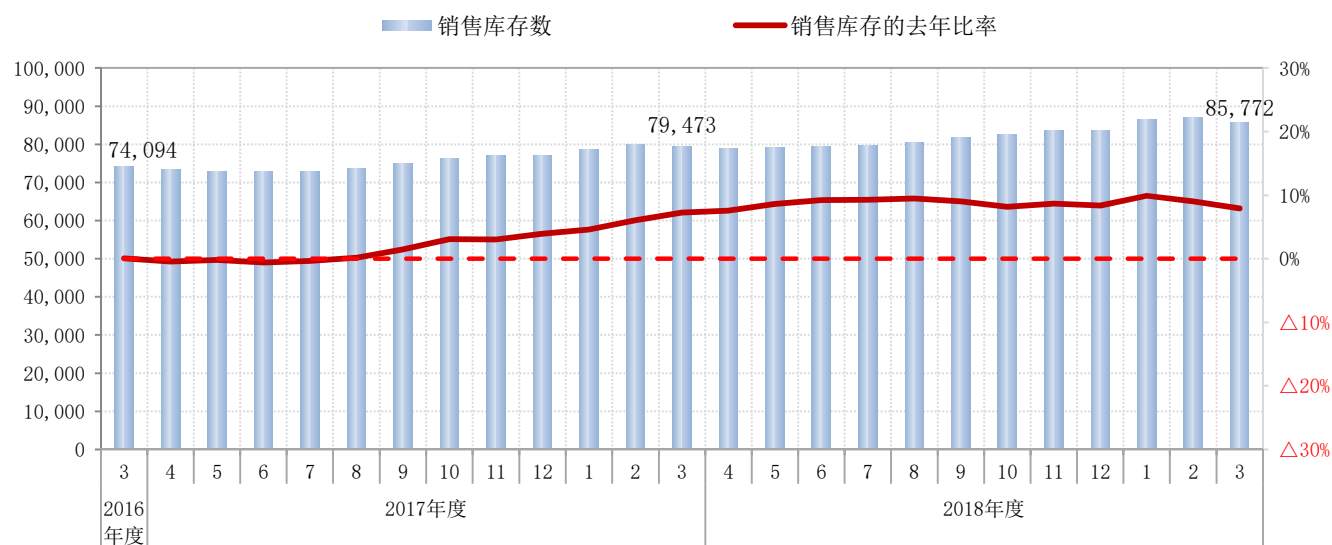
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200m²

(1) 信息量 ②REINS销售库存走势

(单位: 件)

(单位: %)



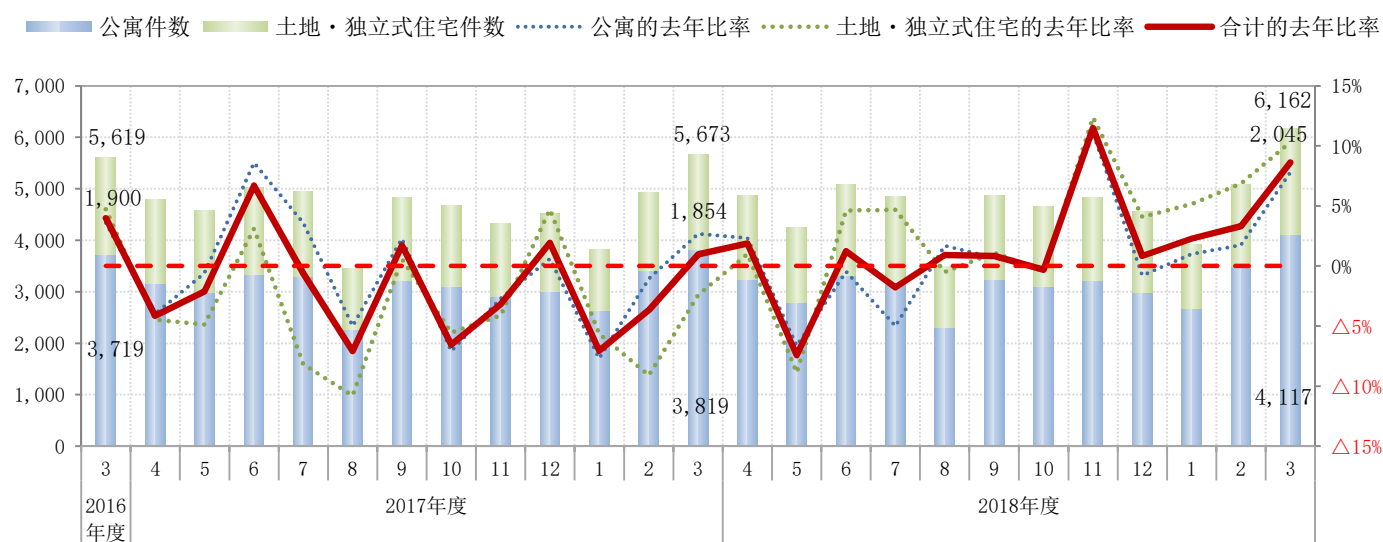
※不含新房

※土地: 対象面积为100-200m²

(2) 成文件数 ①REINS成文件数走势

(单位: 件)

(单位: %)



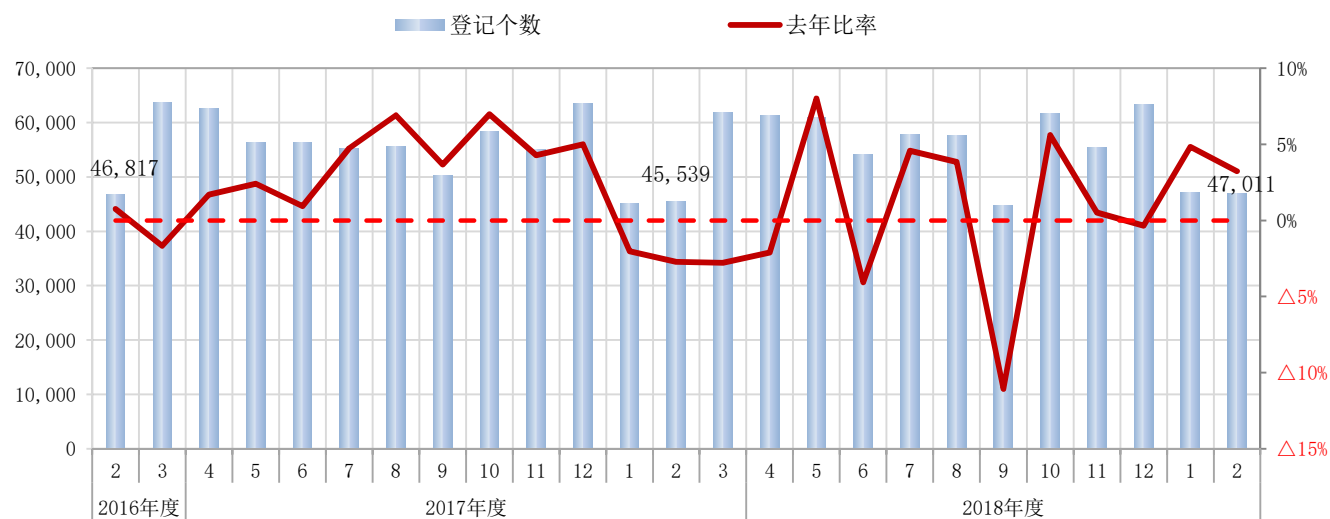
※不含新房

※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)

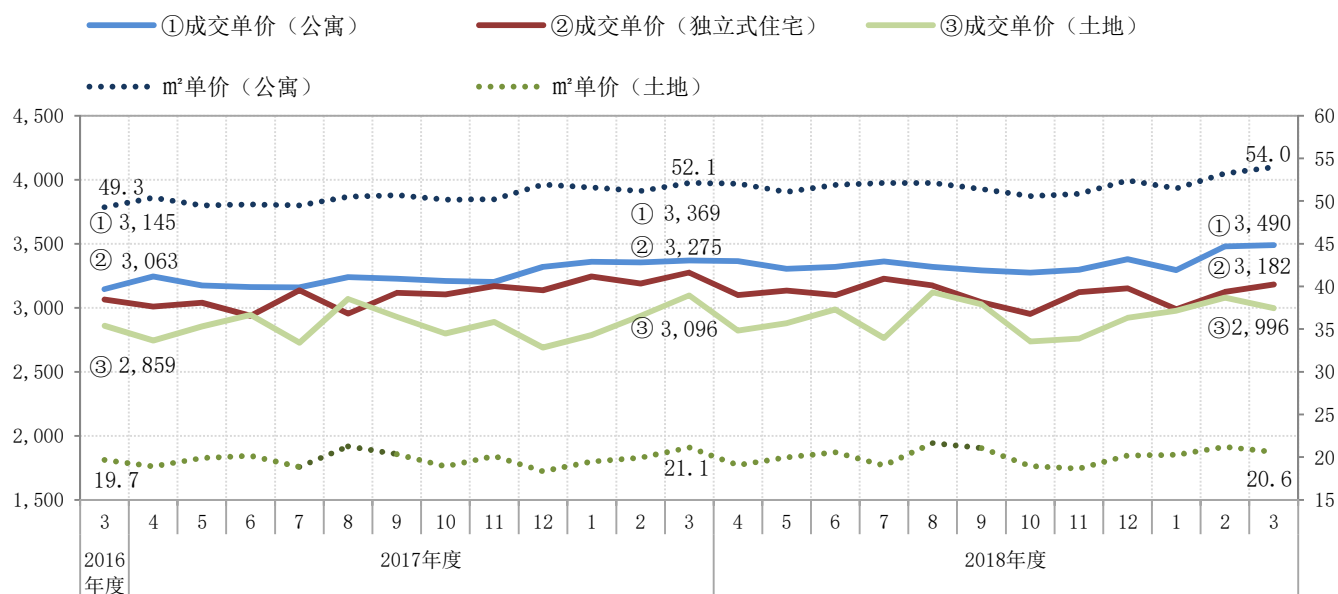
(单位: 个)

(单位: %)



(3) 价格动向 ①REINS成交单价 平均m²单价

(单位: 万日元)

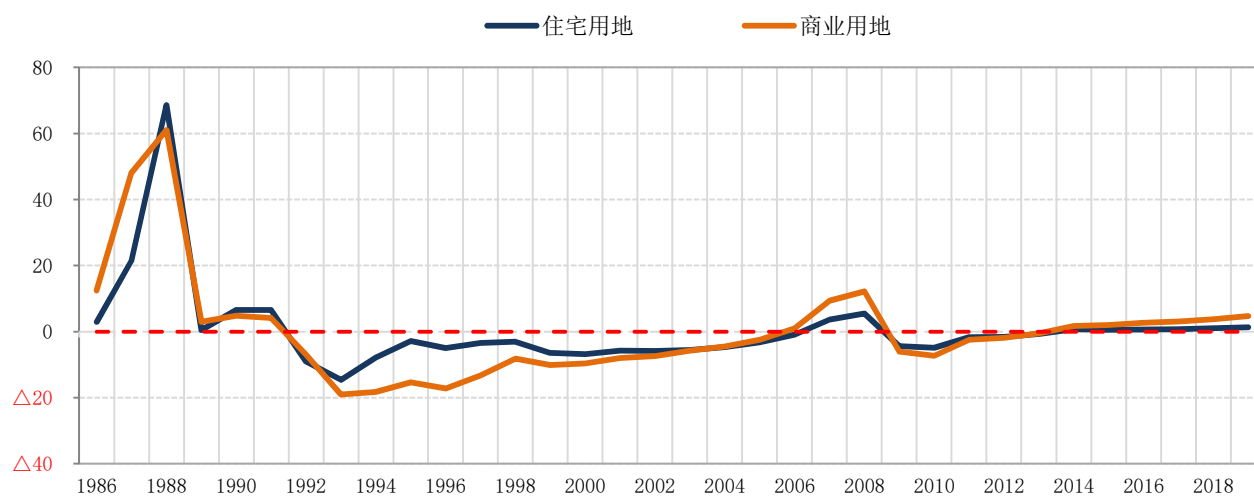
(单位: 万日元/m²)

※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m²

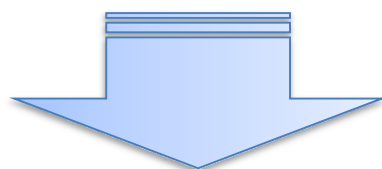
(3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

(单位: %)

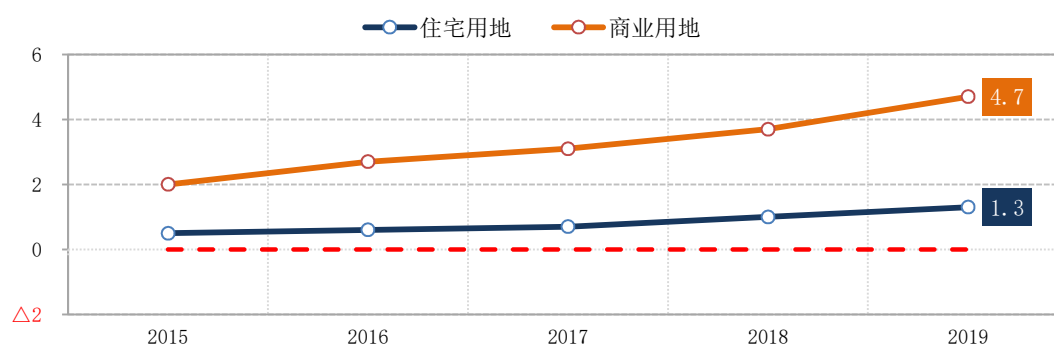


※公告地价: 根据地价公告法, 由国土交通省土地鉴定委员会每年3月下旬公告之标准价格。

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。

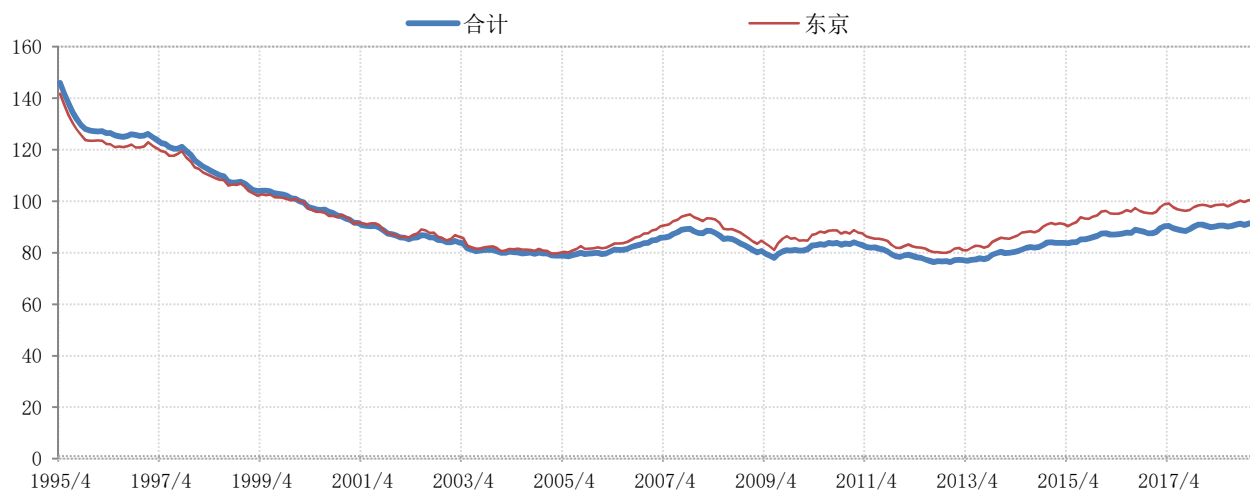


■最近5年的走势

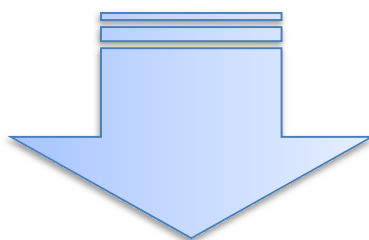


(3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)

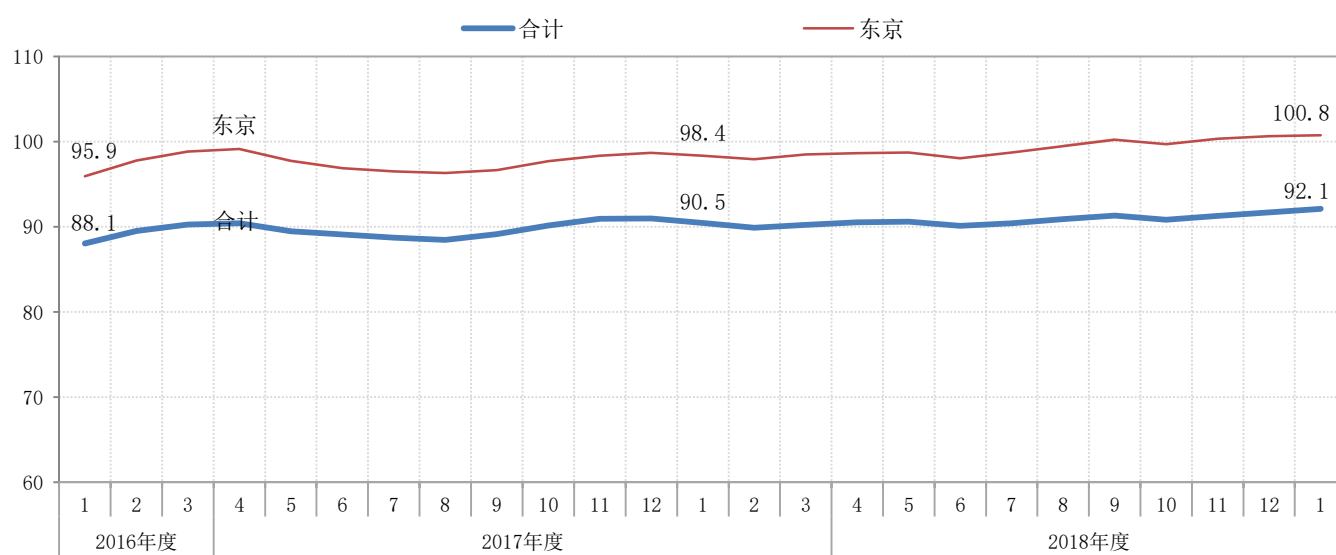


※合計：首都圏（東京・神奈川・千葉・埼玉）の平均



■最近2年の走势

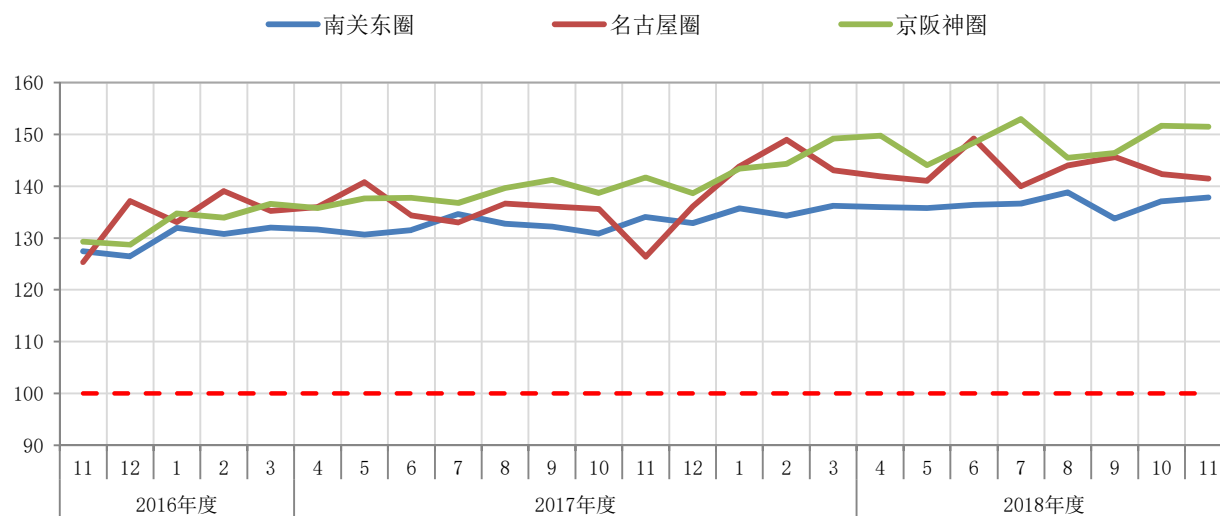
(2000年1月=100)



※合計：首都圏（東京・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。

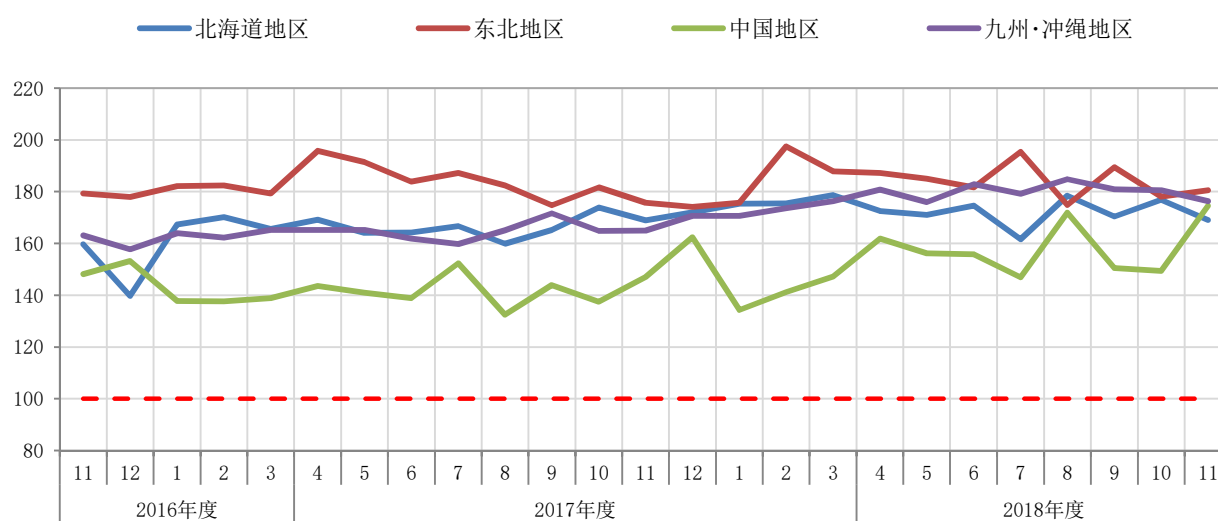
※南关东圈：东京・神奈川・千葉・埼玉

※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）

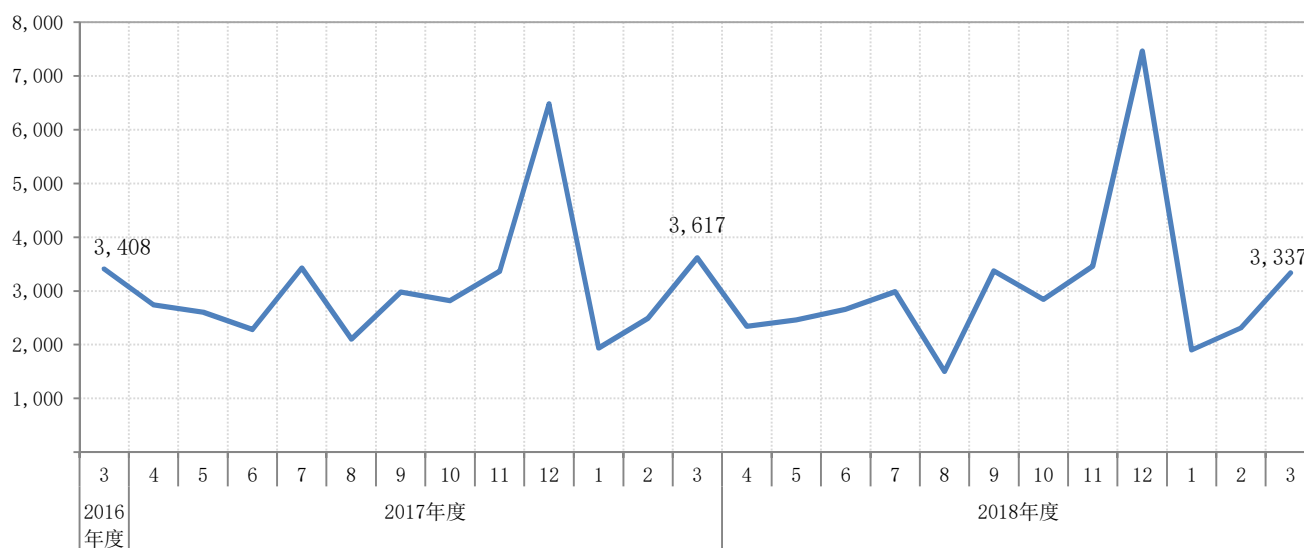
(2010年平均=100)



※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

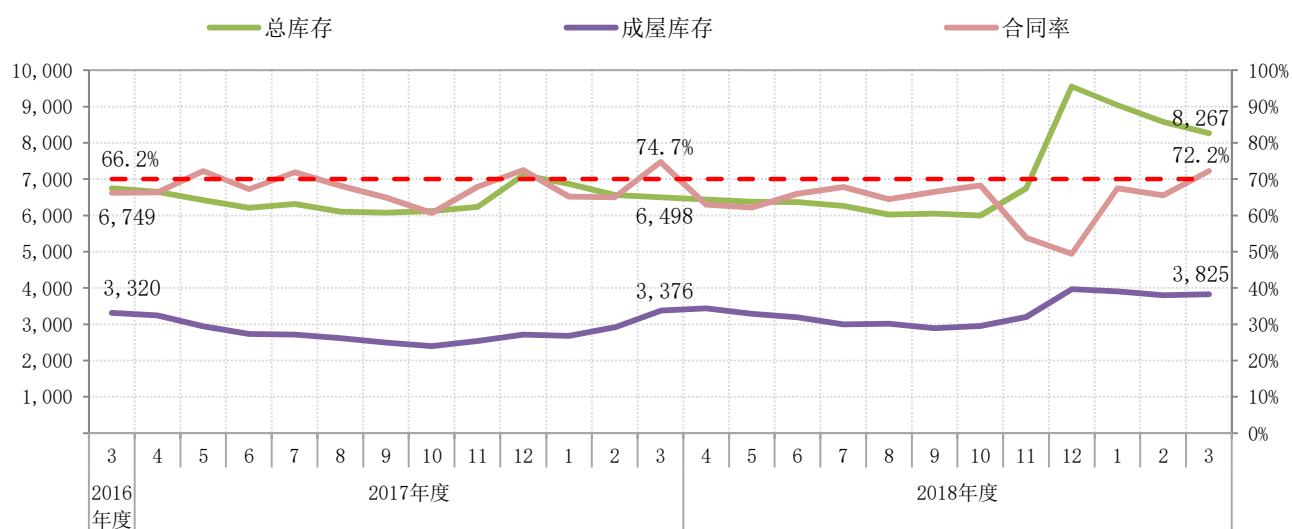
(单位：户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

(单位：户)

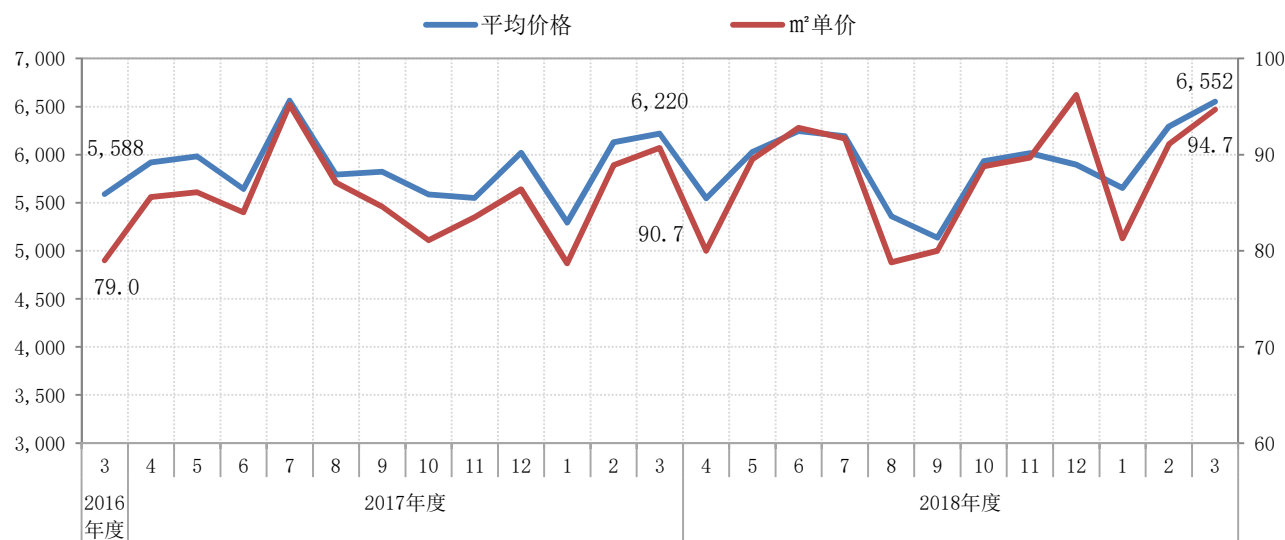
(单位：%)



(4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

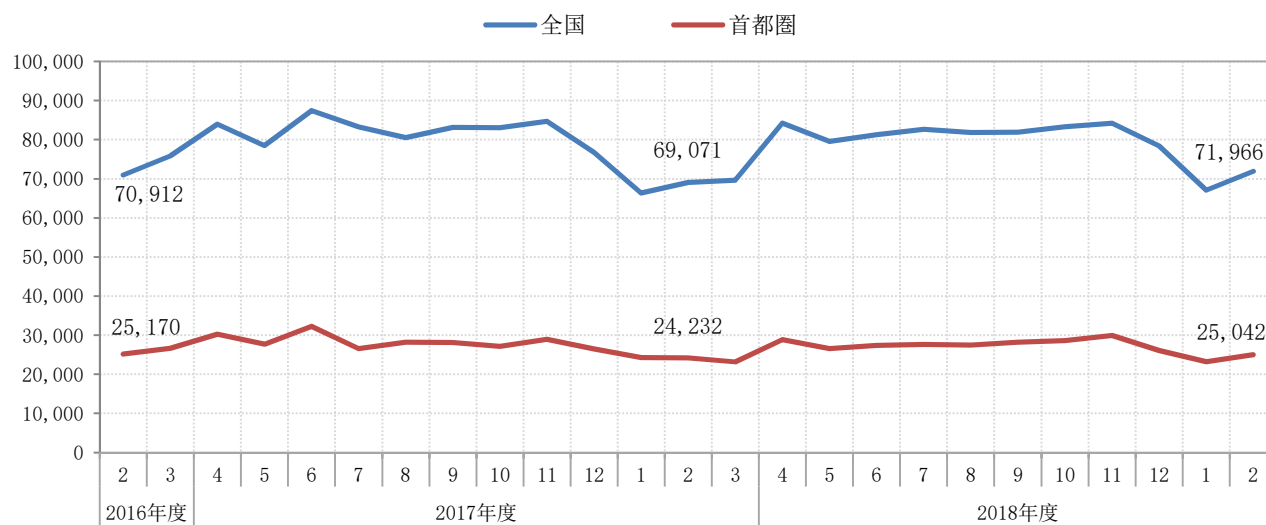
(单位: 万日元)

(单位: 万日元/㎡)



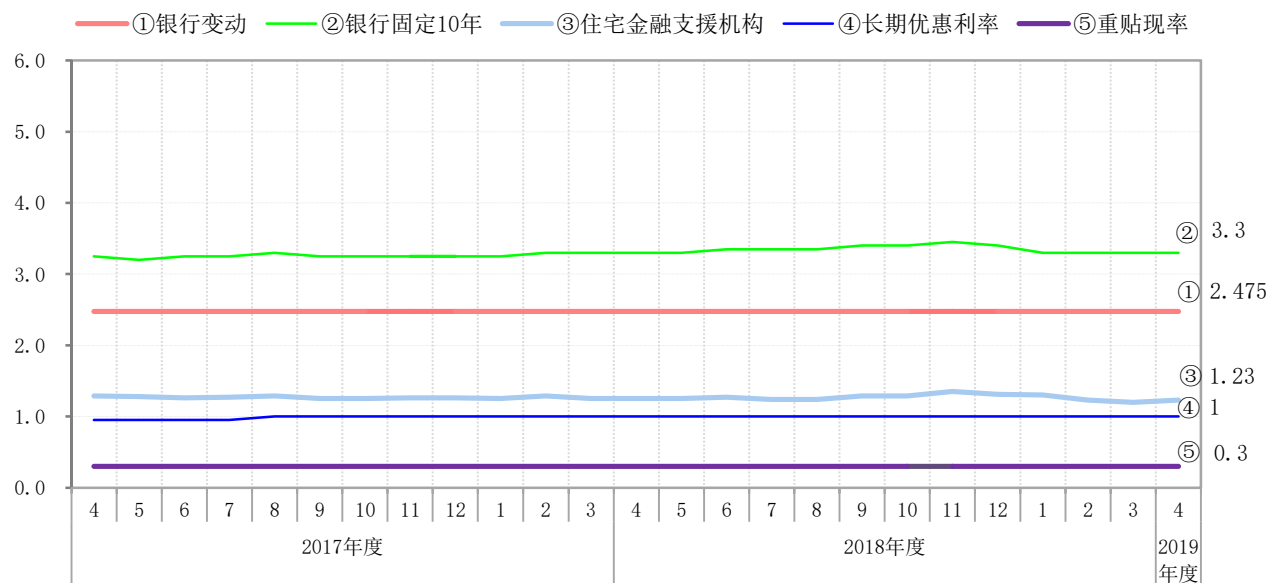
(4) 新房市场 ④住宅新屋开工户数推移 (全国・首都圏)

(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

2019年4月1日当日

※每月1日当日的利率

2 办公大楼・建筑相关市场

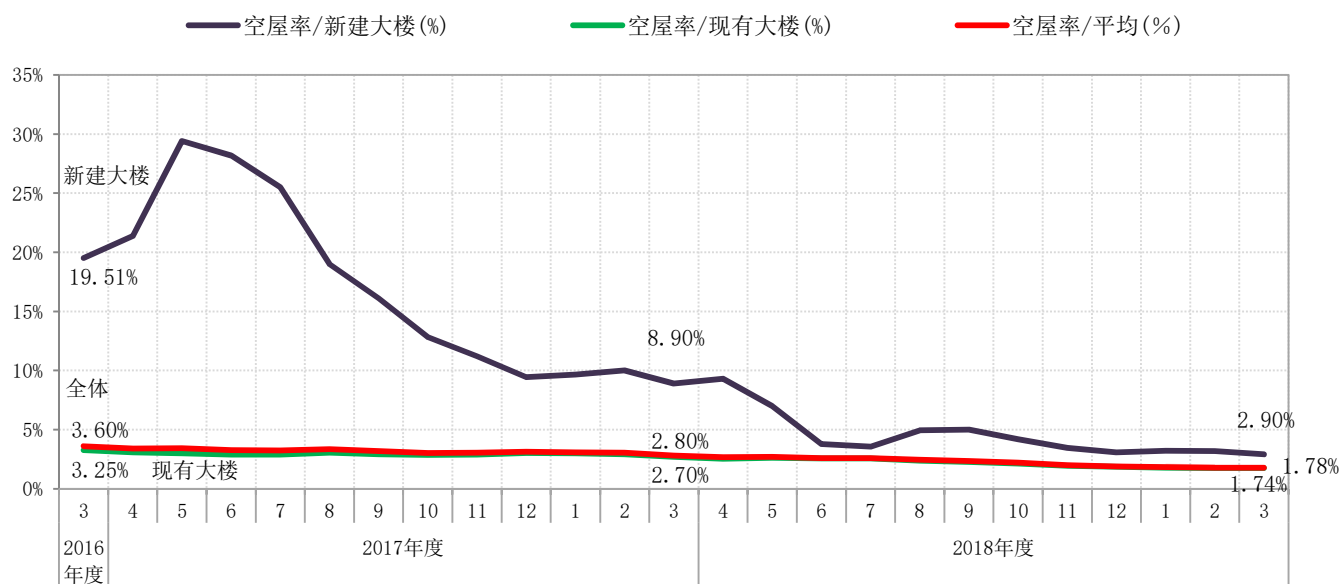
■办公大楼、建筑相关市场

摘要			年月	实绩	去年同月・上月的比率	
租赁	都心5区空屋率	新建大楼（％）	3月	2.90%	上月的比率	△ 0.27pt ↓
		现有大楼（％）	3月	1.74%	上月的比率	△ 0.01pt ↓
		全体平均（％）	3月	1.78%	上月的比率	0.00pt →
	平均租金	新建大楼（日元/坪）	3月	30,354	去年同月的比率	10.73% ↑
		现有大楼（日元/坪）	3月	20,855	去年同月的比率	7.10% ↑
		全体平均（日元/坪）	3月	21,134	去年同月的比率	7.28% ↑
建筑	建设工程订单金额（百万日元）		2月	1,205,498	去年同月的比率	△ 3.39% ↓
	建设资材价格指数（2010年度平均＝100）		3月	112.8	上月的比率	0.36% →
	建设工程费平减指数（2011年度平均＝100）		1月	112.1	上月的比率	△ 2.44% ↓
投资	东证REIT指数		3月	1,907	上月的比率	3.10% ↑

※ ↓ △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：%)

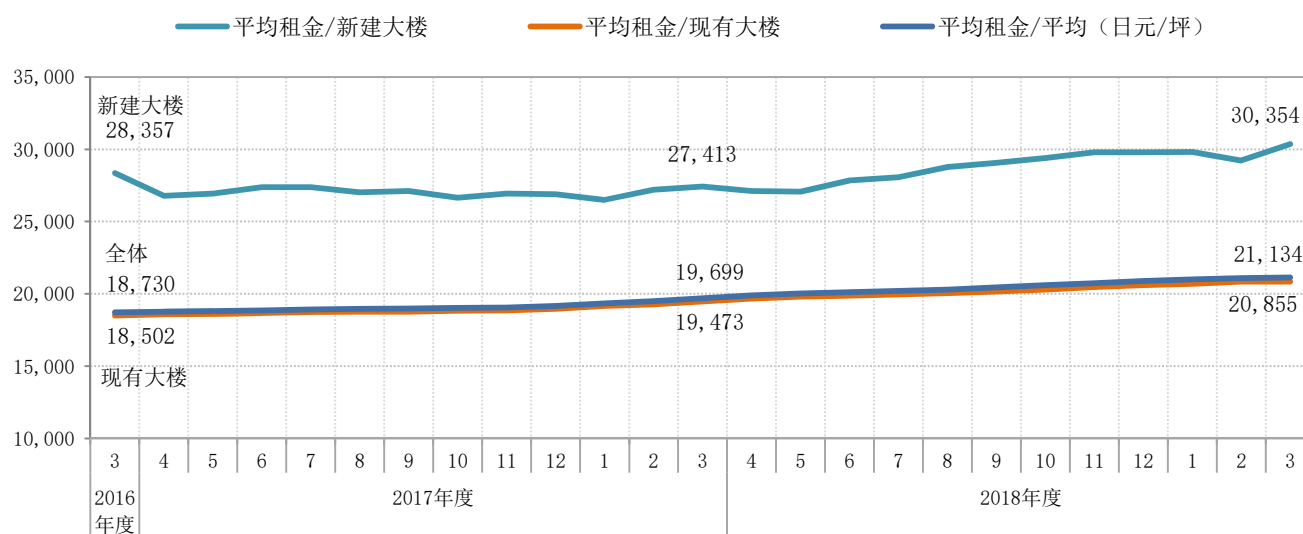


※调查对象 地区：东京商业地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、涩谷区）内基准层面积100坪（约330平米）以上的主要租赁办公大楼

※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)

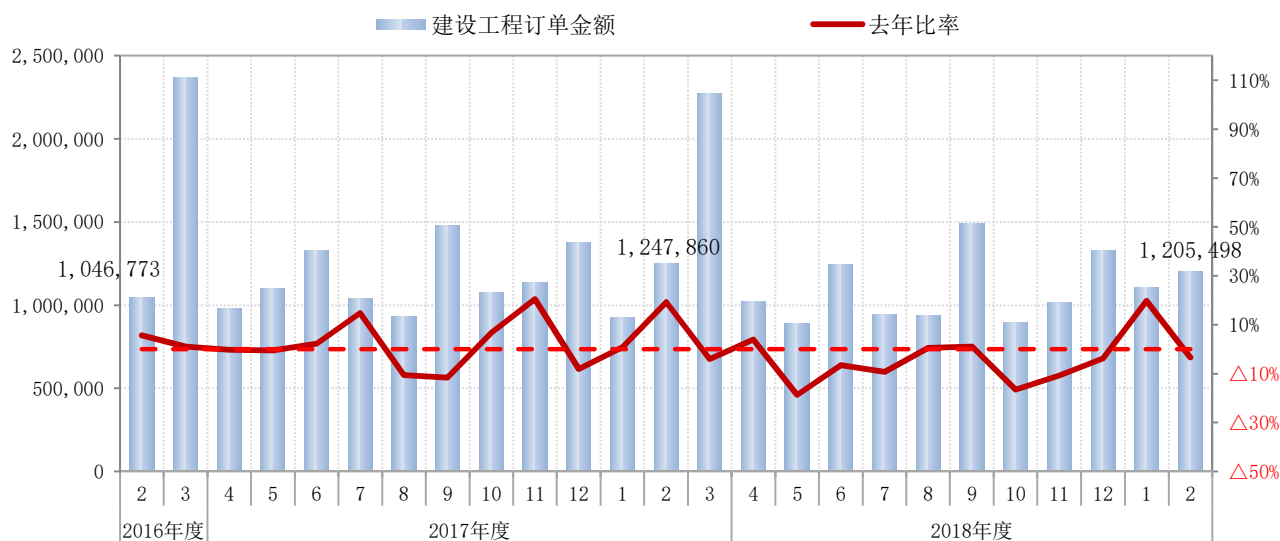


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位：百万日元)

(单位：%)

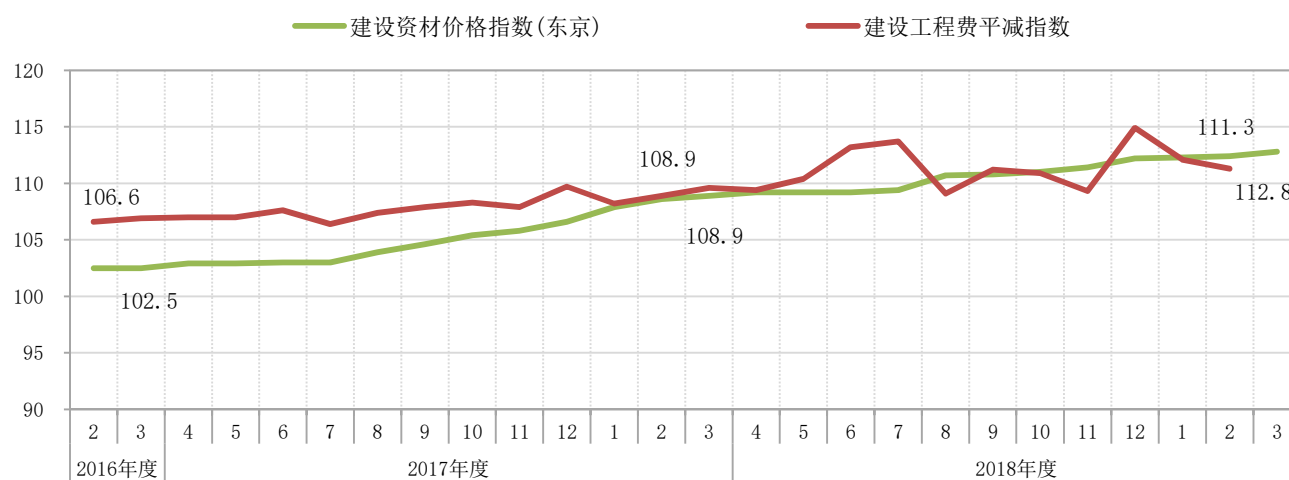


※建设工程订单金额：50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(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)

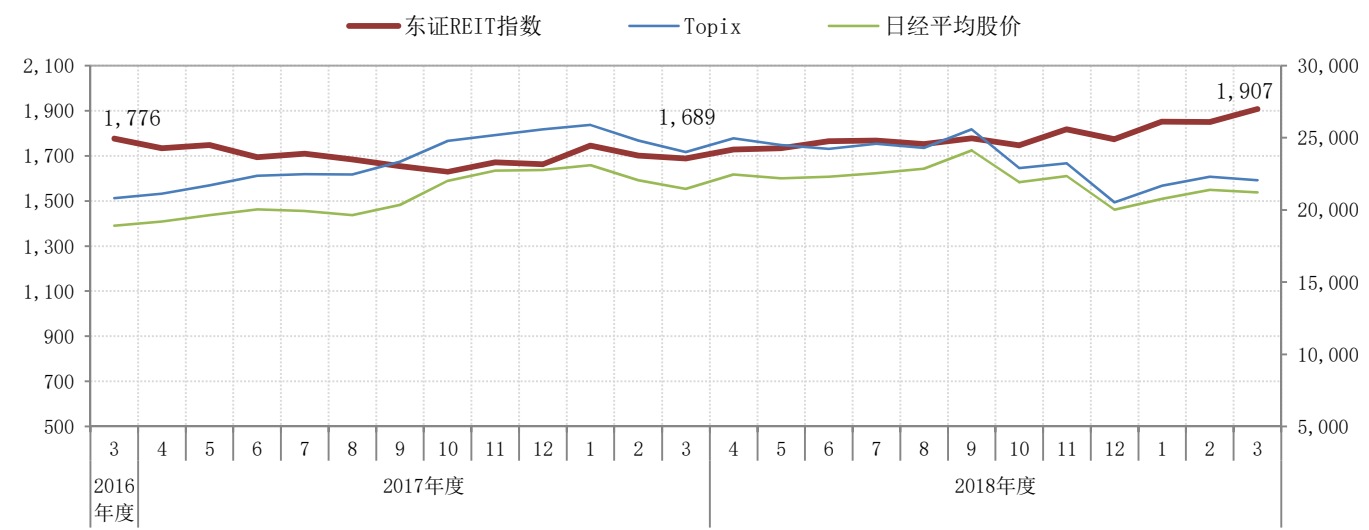
(建设工程费平减指数：2011年度平均=100)



※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）



出处一览

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