

# Trend Monthly

2020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

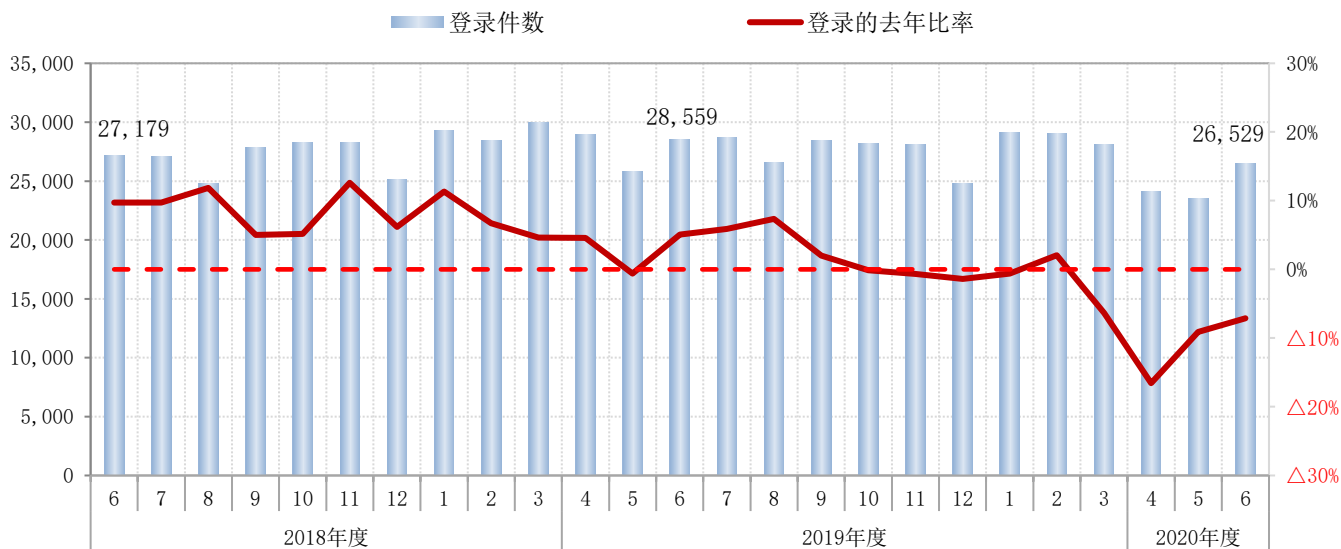
摘要			年月	实绩	去年同月・上月的比率	
信息量	REINS信息量	登录件数（件）	6月	26,529	去年同月的比率	△7.11% ↓
		销售库存数（件）	6月	84,680	去年同月的比率	△1.36% ↓
成交件数	REINS成交件数	公寓（件）	6月	3,107	去年同月的比率	△10.97% ↓
		土地・独立式住宅（件）	6月	1,634	去年同月的比率	△6.84% ↓
		合计（件）	6月	4,741	去年同月的比率	△9.59% ↓
	通过买卖的所有权移转登记个数（全国）		6月	52,979	去年同月的比率	△3.90% ↓
价格动向	REINS平均成交价格	公寓（万日元）	6月	3,541	上月的比率	7.43% ↑
		独立式住宅（万日元）	6月	2,975	上月的比率	11.51% ↑
		土地（万日元）	6月	2,583	上月的比率	△1.60% ↓
	REINS成交 ㎡单价	公寓（万日元/㎡）	6月	53.5	上月的比率	2.85% ↑
		土地（万日元/㎡）	6月	17.8	上月的比率	△1.39% ↓
	不动研住宅价格指数(2000年1月=100)(首都圏)		5月	93.1	上月的比率	0.22% →
	不动产价格指数(住宅)(2010年平均=100)(全国)		3月	151.7	上月的比率	0.53% →
	公告地价	住宅用地	2020年1月	-	去年比率	1.40% ↑
商业用地		2020年1月	-	去年比率	5.20% ↑	
新房市场	新建住宅动工户数	全国（户）	6月	71,101	去年同月的比率	△12.80% ↓
	首都圏公寓	供给户数（户）	6月	1,543	去年同月的比率	△31.70% ↓
		合同率	6月	73.2%	去年同月的比率	7.30pt ↑
		库存数（户）	6月	7,389	上月的比率	△4.94% ↓
		完成库存数（户）	6月	3,917	上月的比率	△3.97% ↓
		平均价格（万日元）	6月	6,389	上月的比率	△1.48% ↓
		平均㎡单价（万日元/㎡）	6月	96.9	上月的比率	△10.61% ↓
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	3.350%	上月的比率	0.05pt ↑
	住宅金融支援机构 融资基准利率（%）		2月1日当日	1.230%	上月的比率	0.01pt ↑
	长期优惠利率（%）		7月1日当日	1.05%	上月的比率	0.00pt →
	重贴现率（%）		2020/7/1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: %)



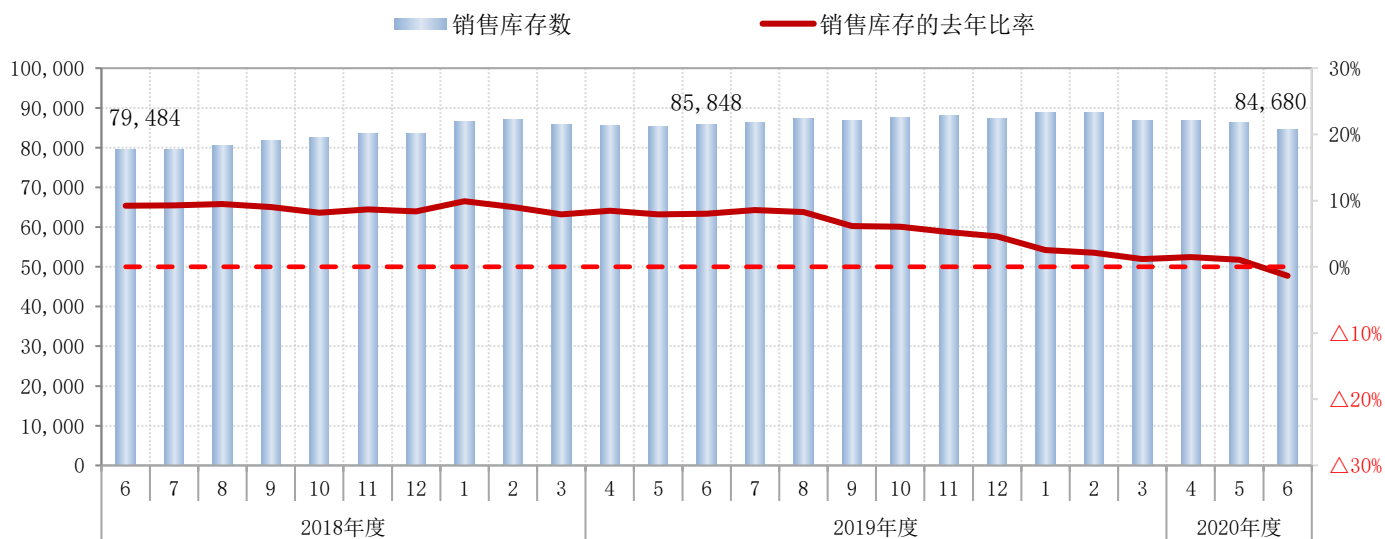
※不含新房

※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: %)



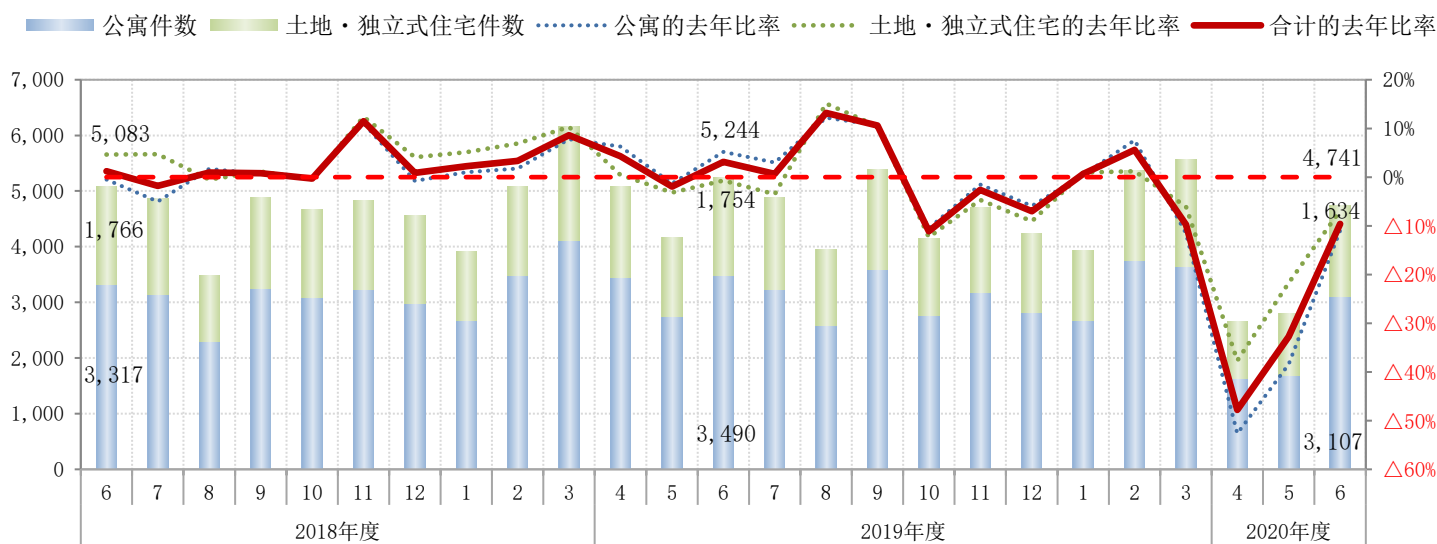
※不含新房

※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: %)



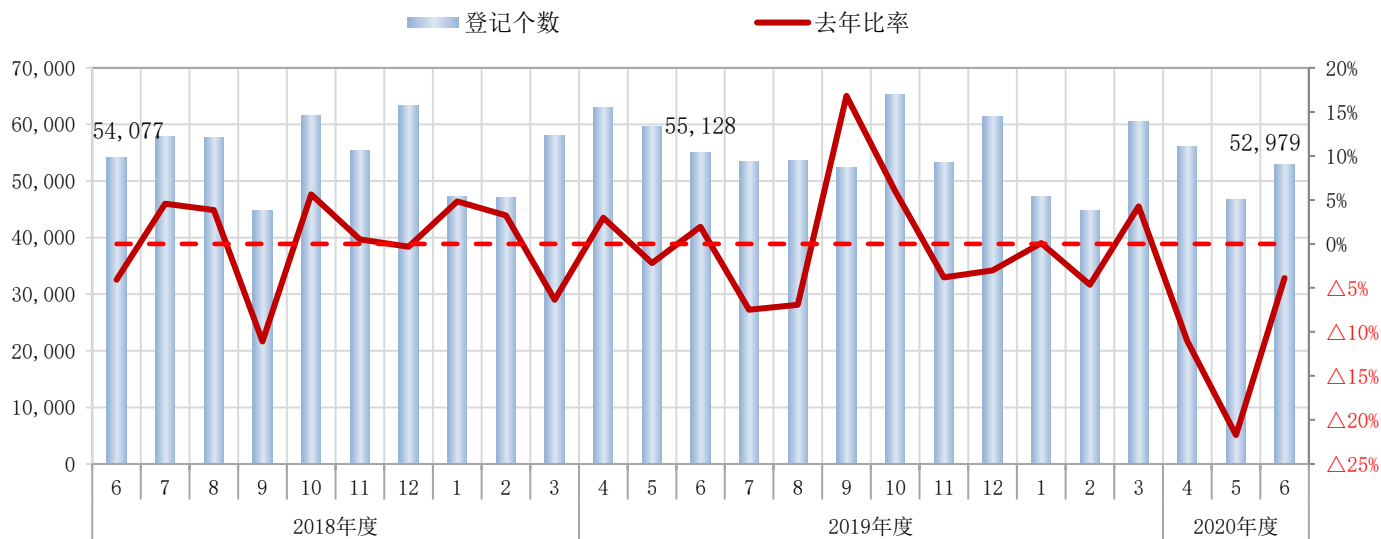
※不含新房

※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)

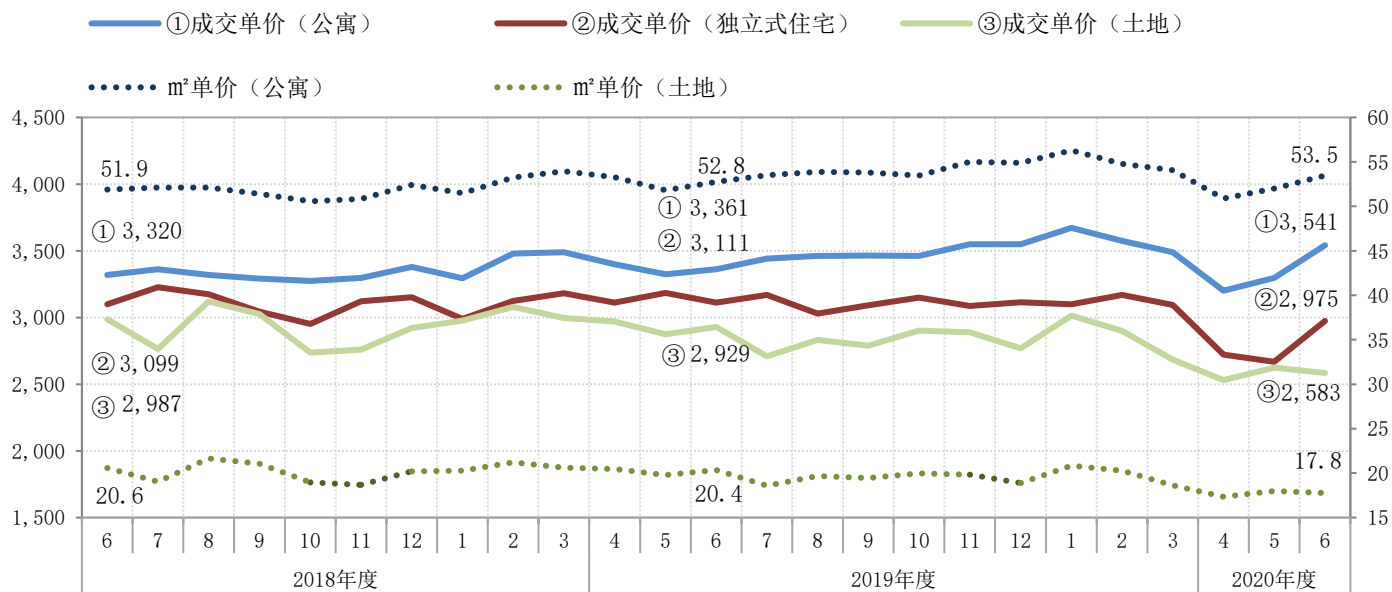
(单位: 个)

(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)

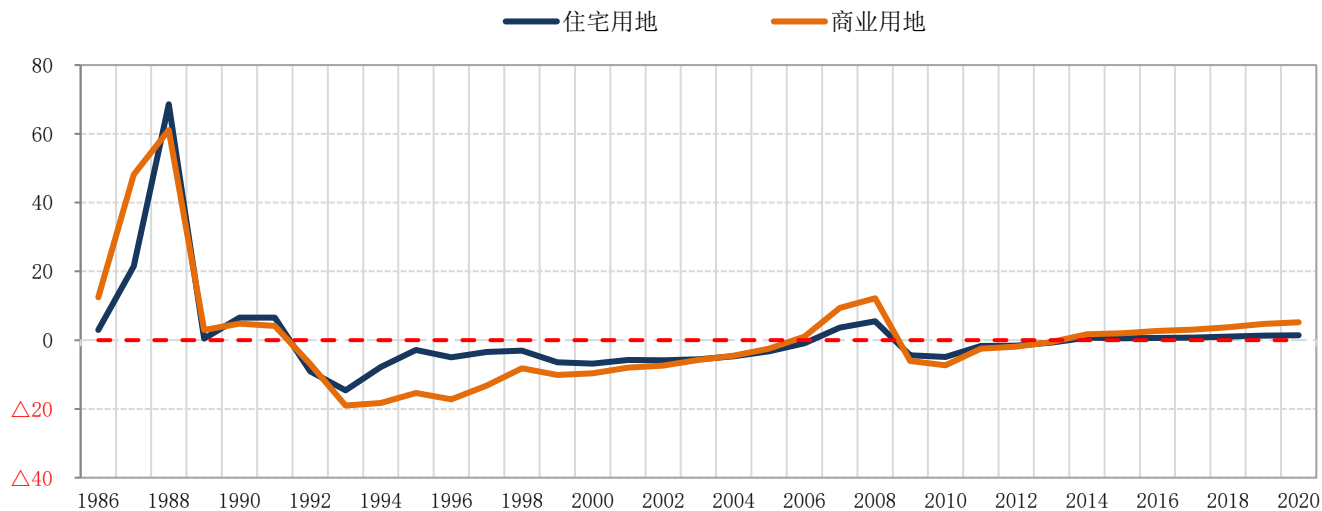
(单位: 万日元/m<sup>2</sup>)

※不含新房

※土地: 对象面积为100-200m<sup>2</sup>

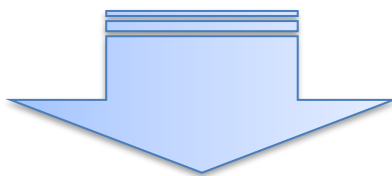
## (3) 价格动向 ②公告地价 (东京圈)

(单位: %)

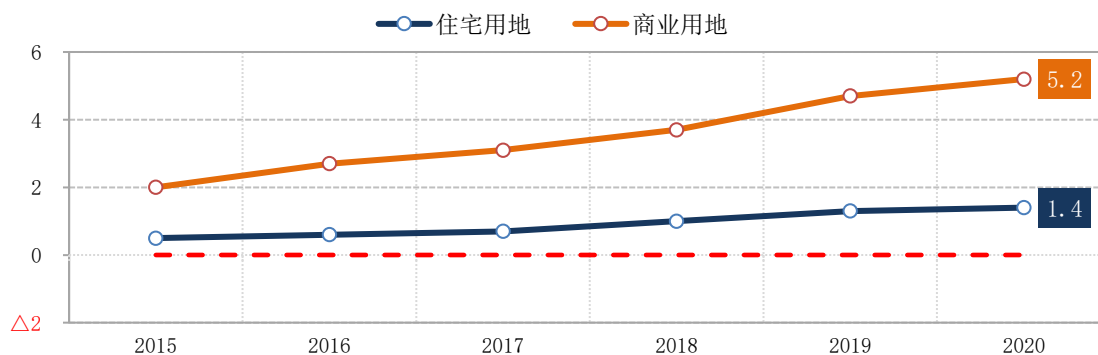


※公告地价：根据地价公告法，由国土交通省土地鉴定委员会每年3月下旬公告之标准价格。

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。

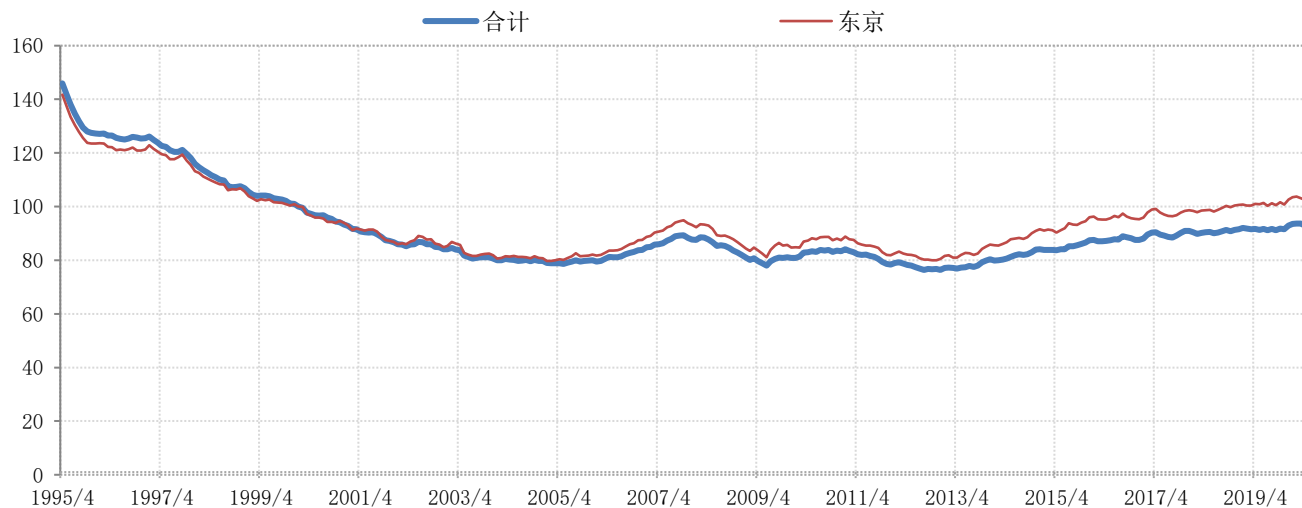


## ■最近5年的走势

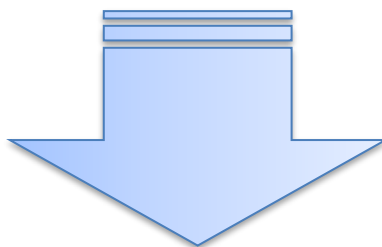


## (3) 价格动向 ③不动研住宅价格指数

(2000年1月=100)

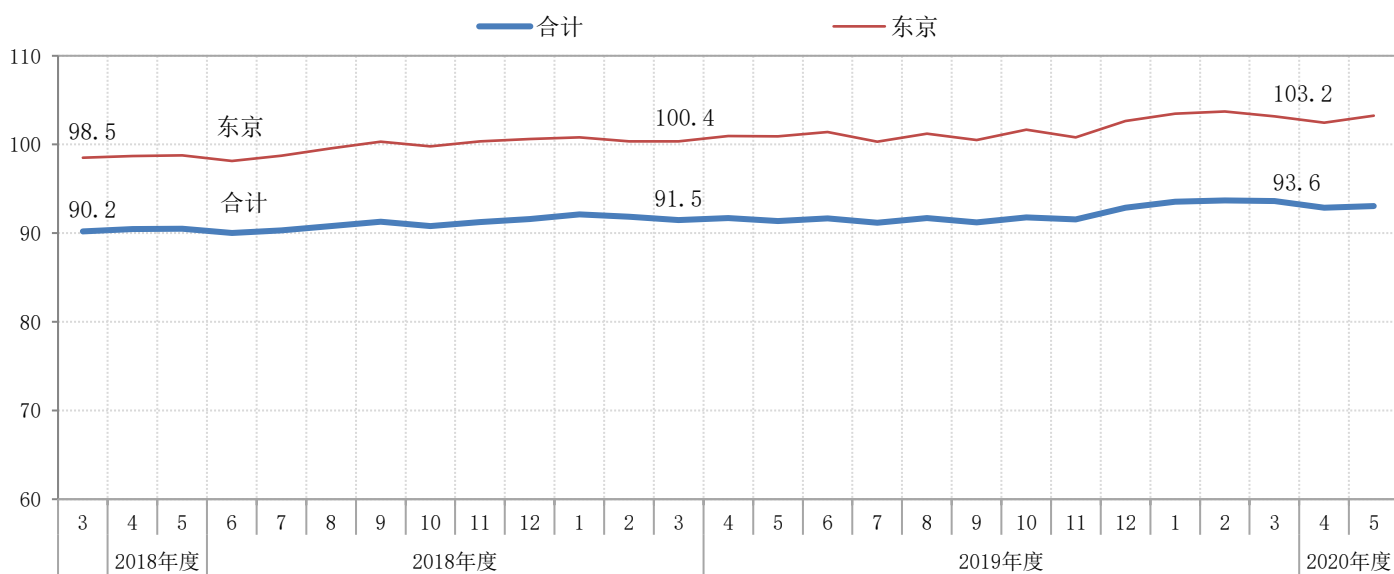


※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）的平均



## ■最近2年の走势

(2000年1月=100)

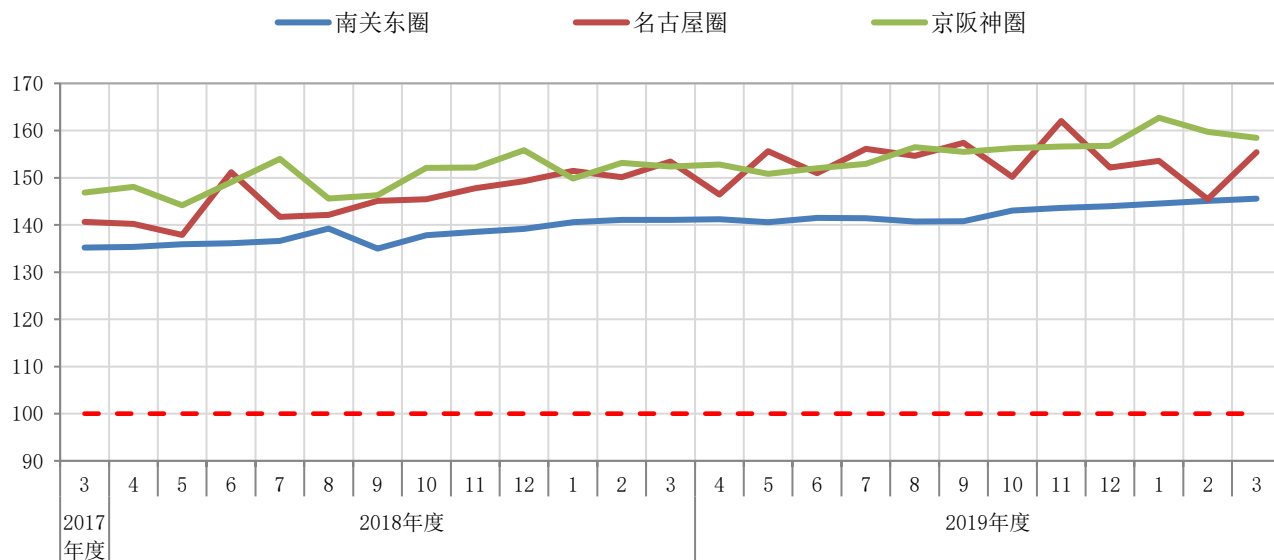


※合计：首都圏（东京・神奈川・千葉・埼玉）的平均



(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。

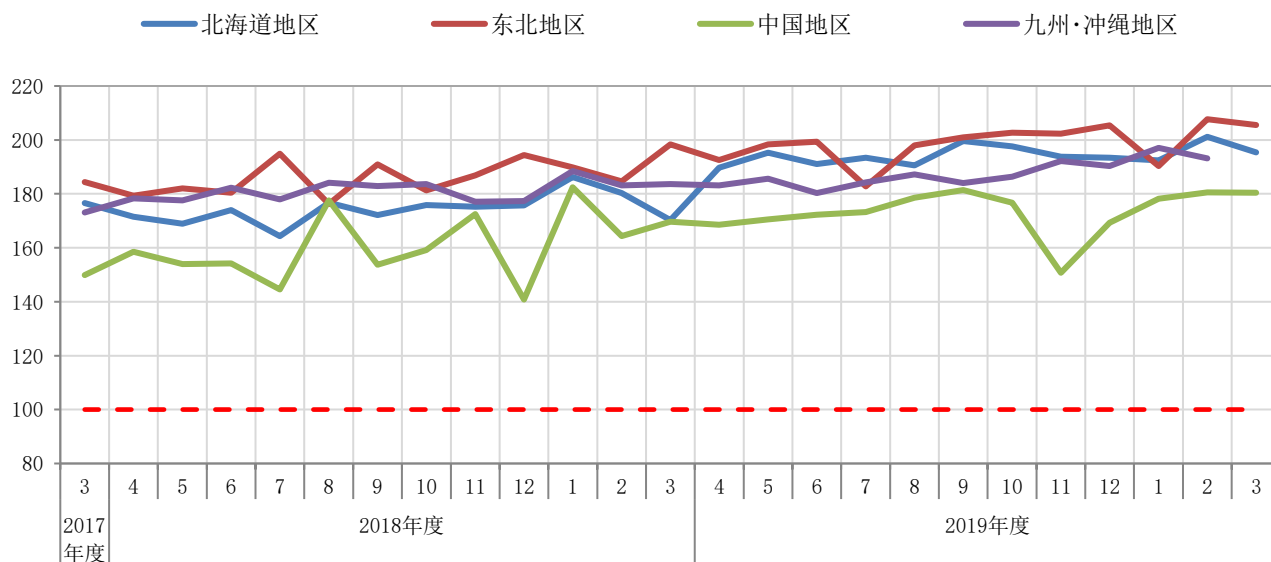
※南关东圈：东京・神奈川・千葉・埼玉

※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）

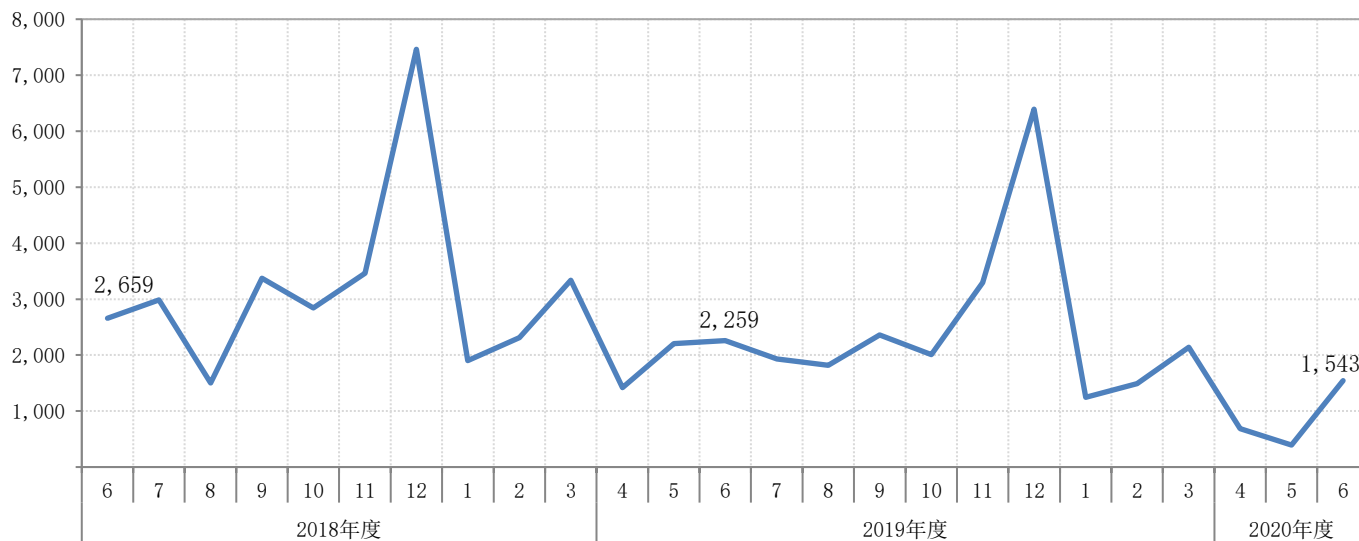
(2010年平均=100)



※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

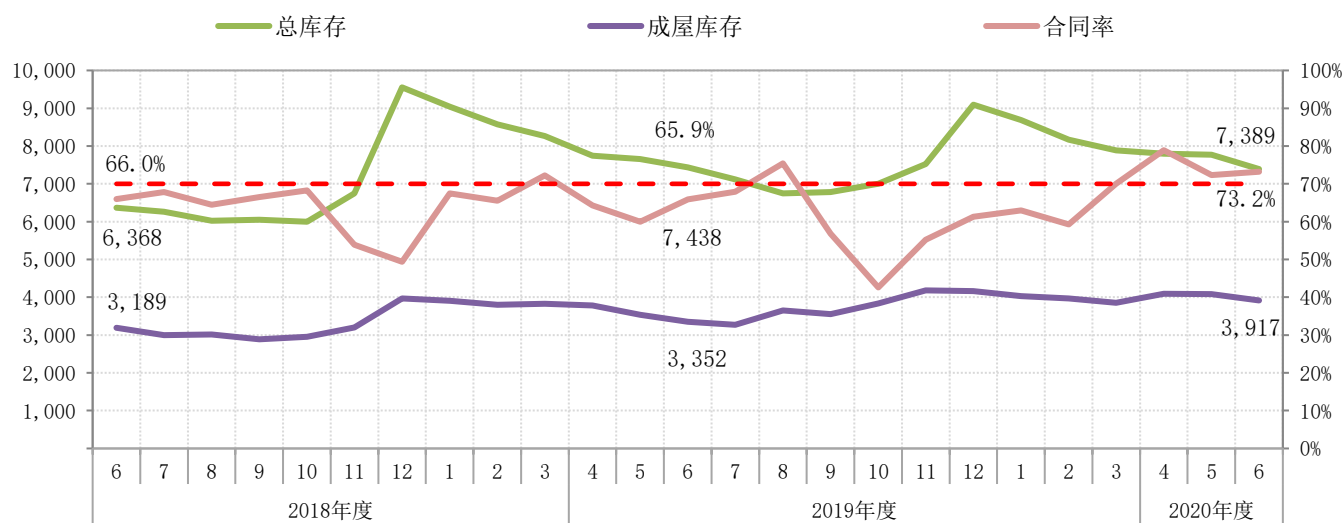
(单位：户)



(4) 新房市场 ②首都圈公寓合同率・销售库存

(单位：户)

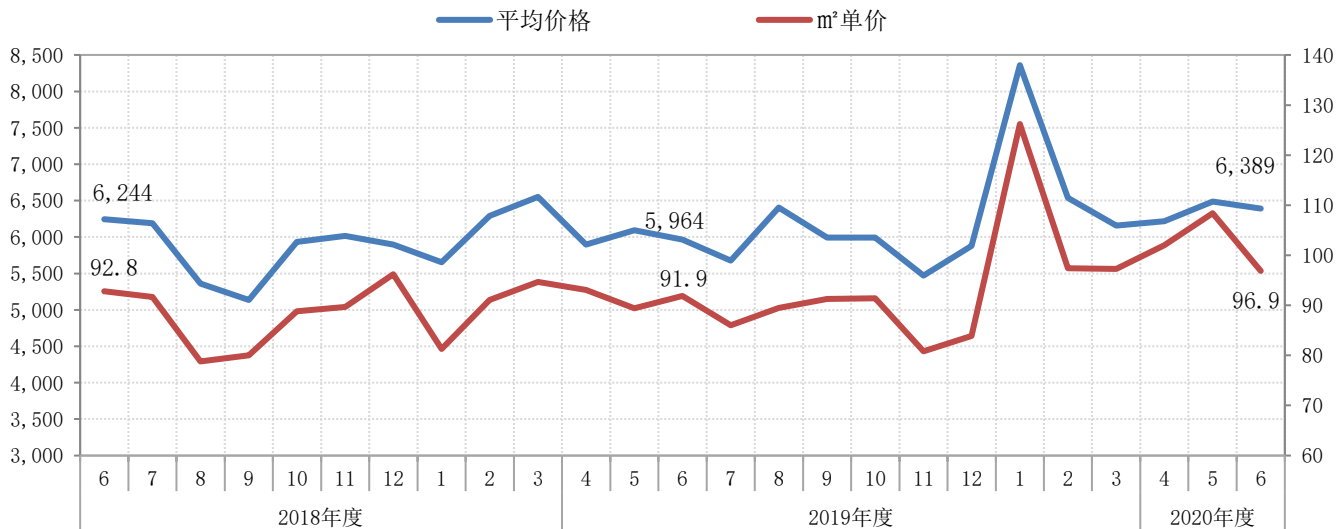
(单位：%)



(4) 新房市场 ③首都圈公寓平均价格

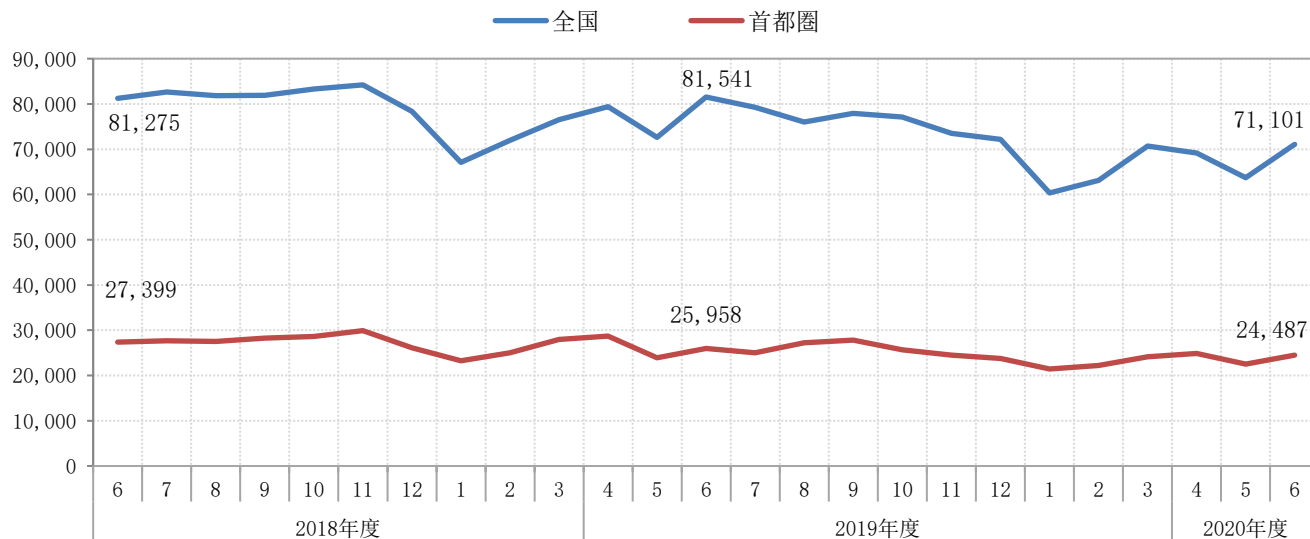
(单位: 万日元)

(单位: 万日元/m<sup>2</sup>)



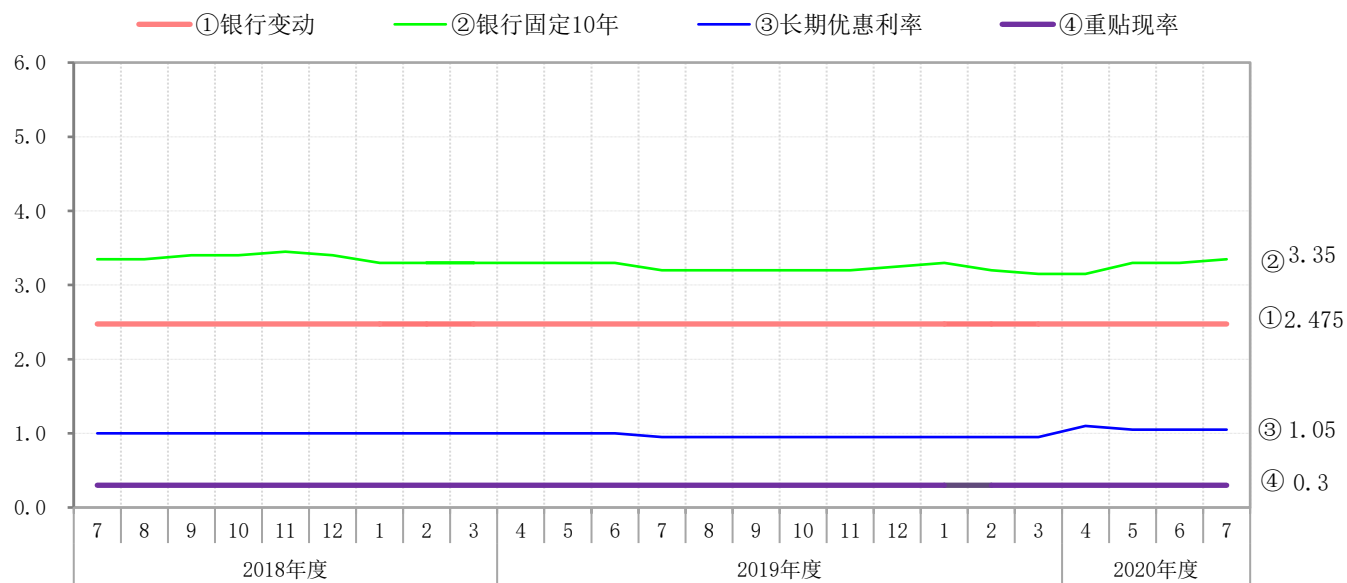
(4) 新房市场 ④住宅新屋开工户数推移 (全国・首都圈)

(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

2020年7月1日当日

## 2 办公大楼・建筑相关市场

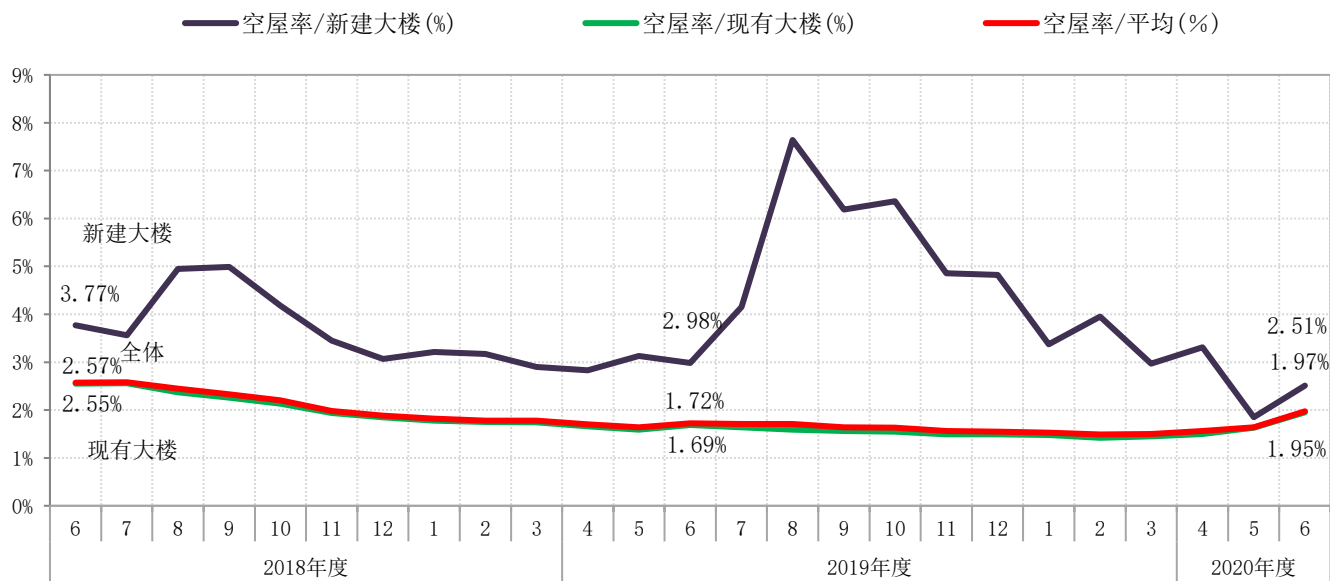
## ■办公大楼、建筑相关市场

摘要		年月	实绩	去年同月・上月的比率		
租赁	都心5区空屋率	新建大楼 (%)	6月	2.51%	上月的比率	0.66pt ↑
		现有大楼 (%)	6月	1.95%	上月的比率	0.32pt ↑
		全体平均 (%)	6月	1.97%	上月的比率	0.33pt ↑
	平均租金	新建大楼 (日元/坪)	6月	32,868	去年同月的比率	5.97% ↑
		现有大楼 (日元/坪)	6月	22,607	去年同月的比率	6.20% ↑
		全体平均 (日元/坪)	6月	22,880	去年同月的比率	6.33% ↑
建筑	建设工程订单金额 (百万日元)		6月	1,030,623	去年同月的比率	△ 13.45% ↓
	建设资材价格指数 (2010年度平均=100)		6月	105.1	上月的比率	△ 0.76% →
	建设工程费平减指数 (2011年度平均=100)		6月	116.2	上月的比率	4.03% ↑
投资	东证REIT指数		6月	1,667	上月的比率	△ 2.01% ↓

※ ↓ △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

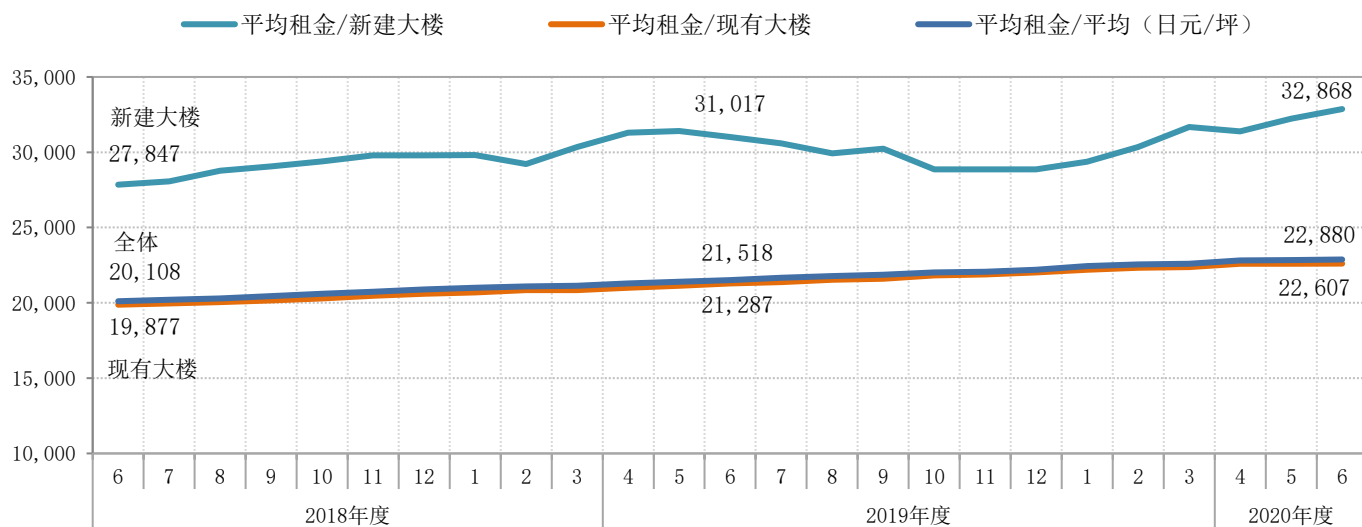
(单位：%)



※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)

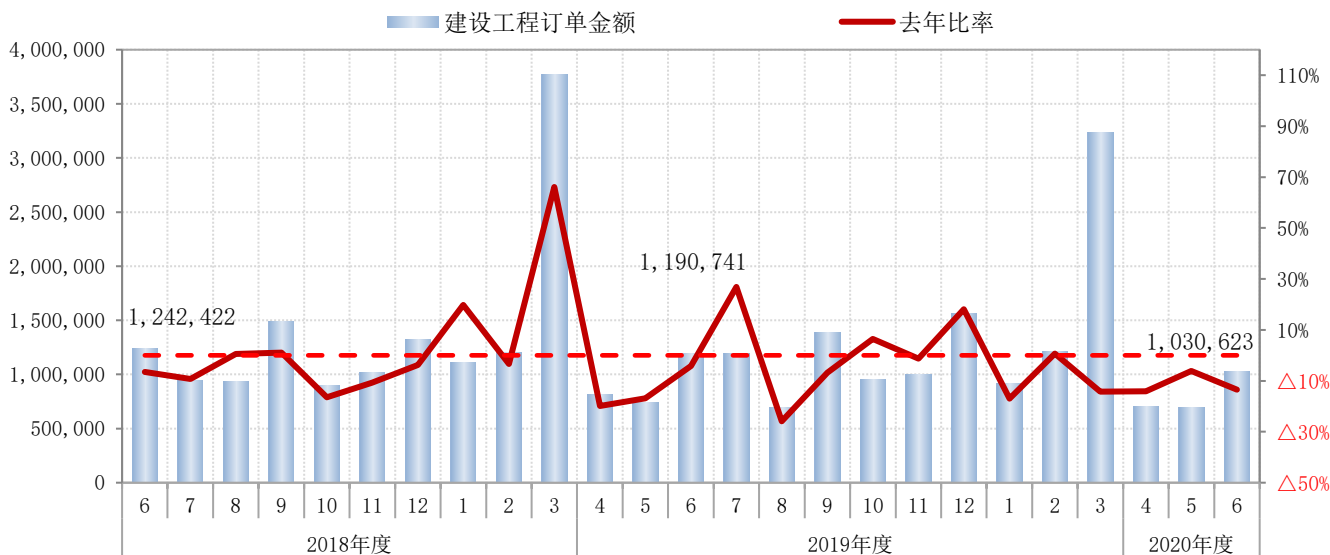


※调查对象、新建、现有的区别和空屋率相同

(2) 建筑 ①建设工程订单金额

(单位: 百万日元)

(单位: %)

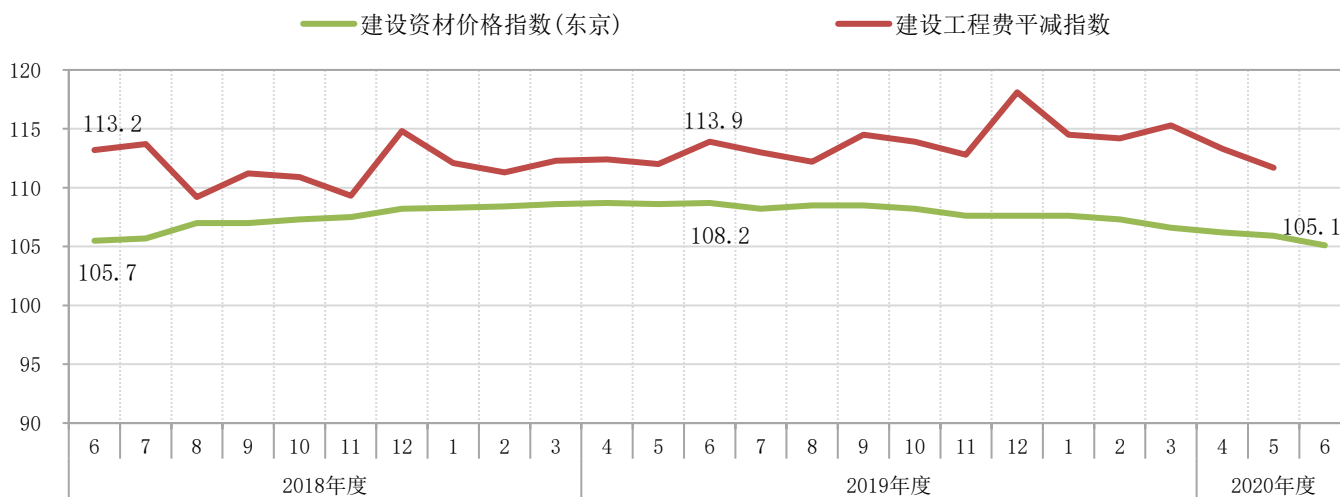


※建设工程订单金额: 50家大型建设公司的订单金额之合计。包括民间的建设工程和国家或地方自治体的公共工程两者。

(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: 2011年度平均=100)

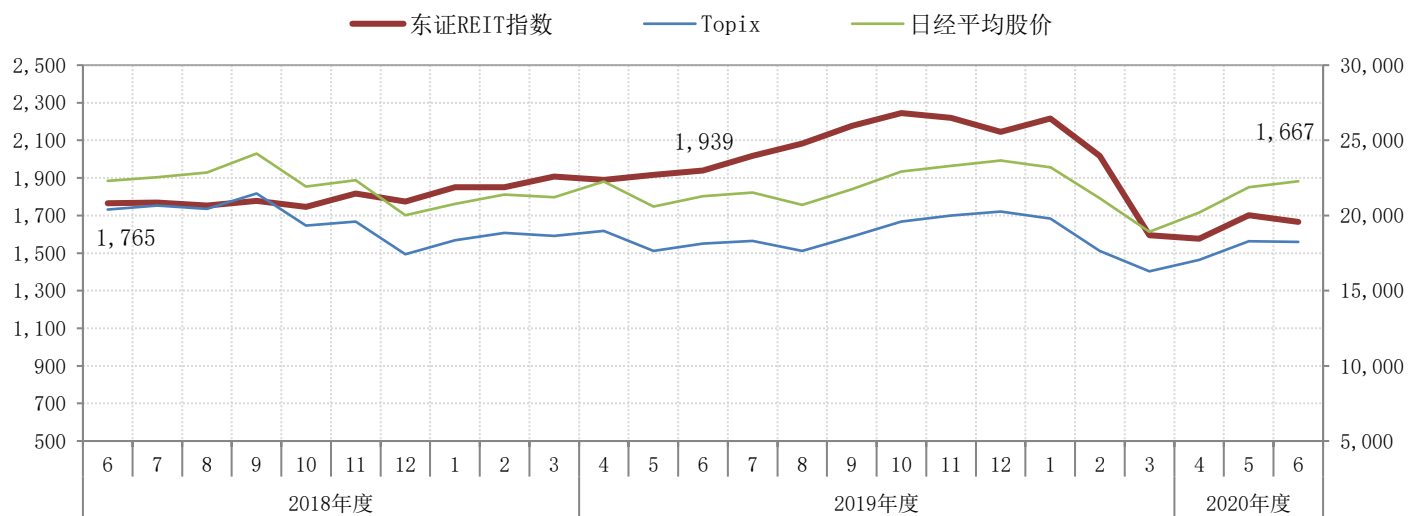


※建设工程费平减指数: 由国土交通省编制, 用来将名目工程金额换算为实质工程金额的指数, 也作为建筑费指数使用。

## (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	：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	：(株)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(株)“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	：(株)东京证券交易所