Trend Monthly

2016年

4月号

三井不动产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

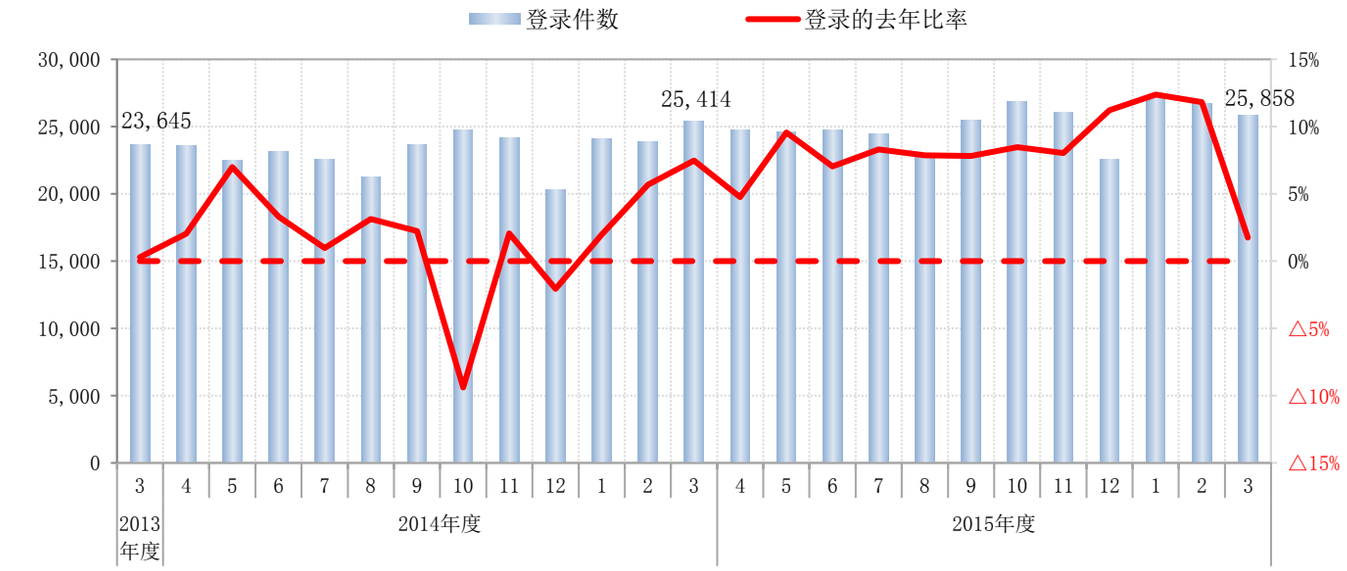
1　住宅市场

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	25,858	去年同月的比率	1.7% ↑
		销售库存数（件）	3月	74,059	去年同月的比率	8.4% ↑
成交件数	REINS成交件数	公寓（件）	3月	3,590	去年同月的比率	△ 3.70% ↓
		土地・独立式住宅（件）	3月	1,814	去年同月的比率	7.21% ↑
		合计（件）	3月	5,404	去年同月的比率	△ 0.30% →
	通过买卖的所有权移转登记个数（全国）		2月	46,468	去年同月的比率	10.05% ↑
价格动向	REINS平均成交价格	公寓（万日元）	3月	3,056	上月的比率	0.36% →
		独立式住宅（万日元）	3月	3,027	上月的比率	△ 0.66% →
		土地（万日元）	3月	2,941	上月的比率	1.80% ↑
	REINS成交㎡单价	公寓（万日元/㎡）	3月	47.8	上月的比率	1.40% ↑
		土地（万日元/㎡）	3月	20.4	上月的比率	1.19% ↑
	不动研住宅价格指数(2000年1月＝100)(首都圈)		1月	87.6	上月的比率	0.14% →
	不动产价格指数（住宅）(2010年平均＝100)(全国)		12月	123.4	上月的比率	△ 0.09% →
	公告地价	住宅用地	2016年1月	-	上月的比率	0.60% →
		商业用地	2016年1月	-	上月的比率	2.70% ↑
新房市场	新建住宅动工户数	全国（户）	2月	72,831	去年同月的比率	7.81% ↑
	首都圈公寓	供给户数（户）	3月	2,693	去年同月的比率	△ 39.58% ↓
		合同率	3月	67.6%	去年同月的比率	△ 12.00pt ↓
		库存数（户）	3月	6,039	上月的比率	△ 1.31% ↓
		完成库存数（户）	3月	3,217	上月的比率	11.12% ↑
		平均价格（万日元）	3月	5,638	上月的比率	△ 2.34% ↓
		平均㎡单价（万日元/㎡）	3月	80.2	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	3.100%	上月的比率	0.10pt ↑
	住宅金融支援机构　融资基准利率（%）		4月1日当日	1.410%	上月的比率	△ 0.40pt ↓
	长期优惠利率（%）		4月1日当日	0.95%	上月的比率	△ 0.05pt ↓
	重贴现率（%）		2008/12/19当日	0.30%	上月的比率	0.00pt →

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

(1) 信息量　①REINS登录件数走势

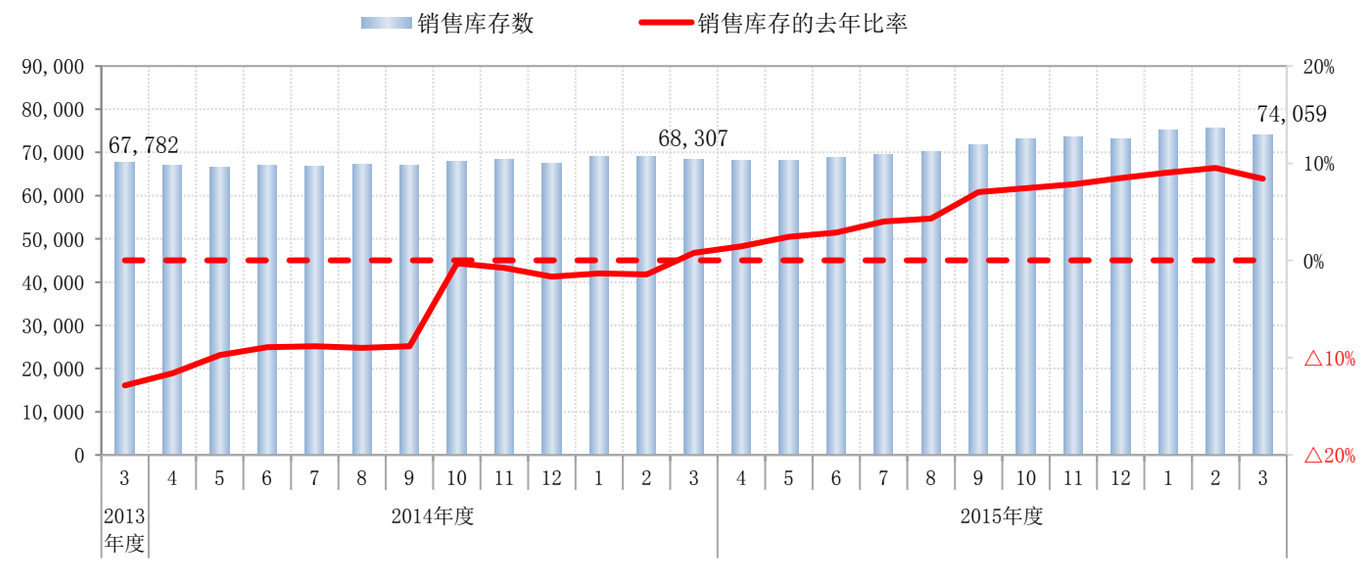
（单位：件）　（单位：％）



※不含新房
※土地：对象面积為100-200㎡

(1) 信息量　②REINS销售库存走势

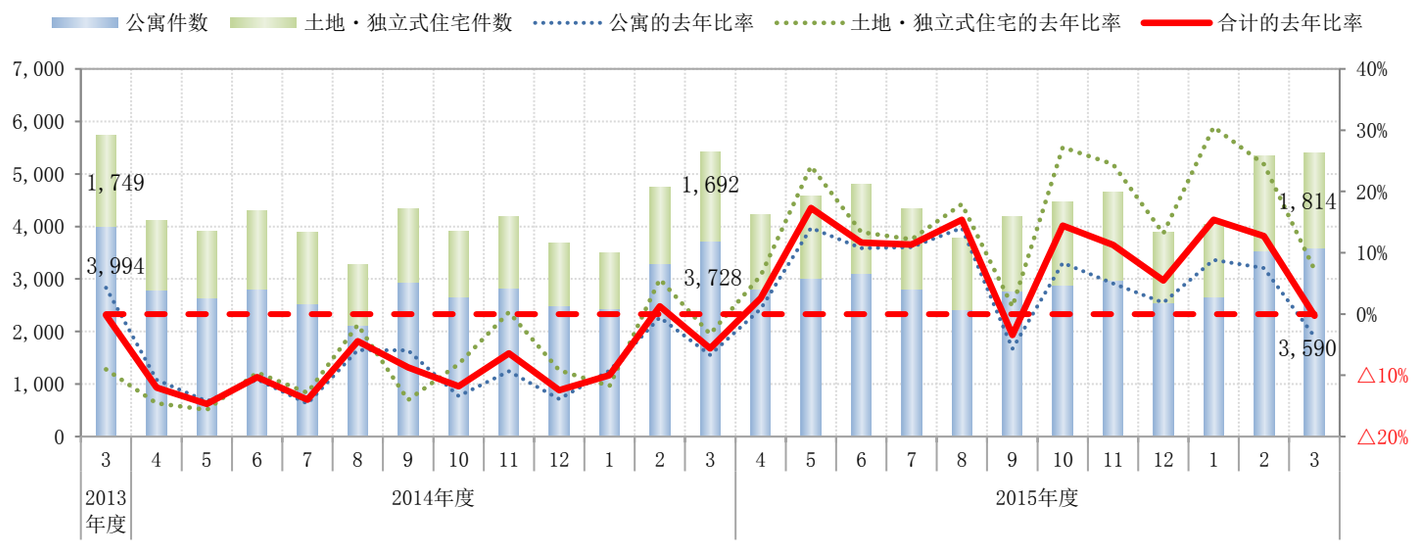
（单位：件）　（单位：％）



※不含新房
※土地：对象面积為100-200㎡

(2) 成交件数　①REINS成交件数走势

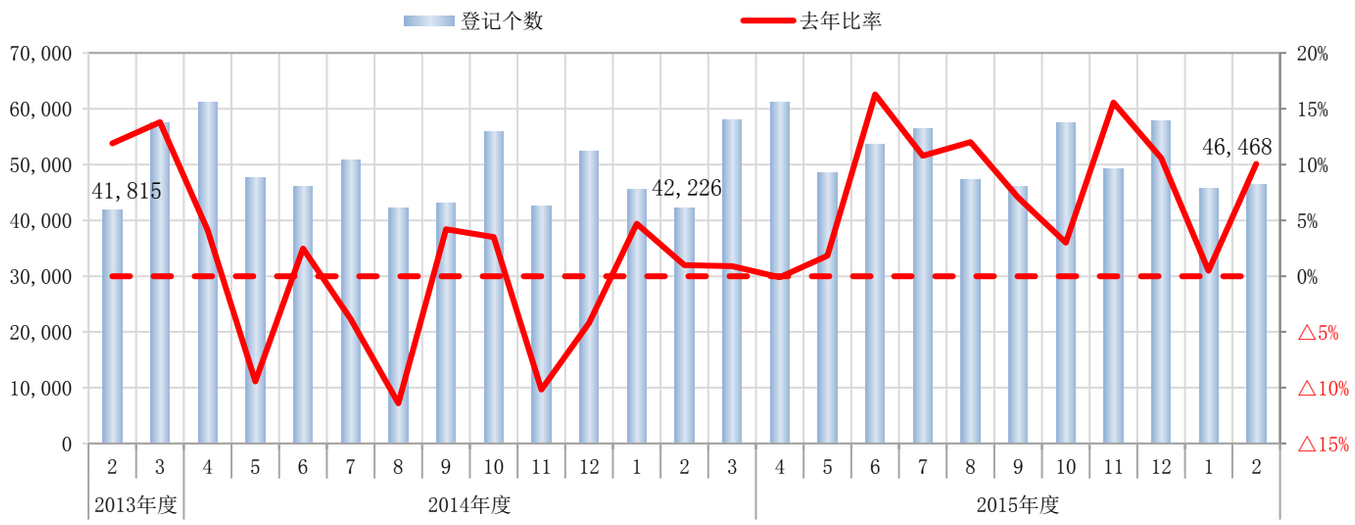
（单位：件）　　（单位：％）



※不含新房
※土地：对象面积為100-200㎡

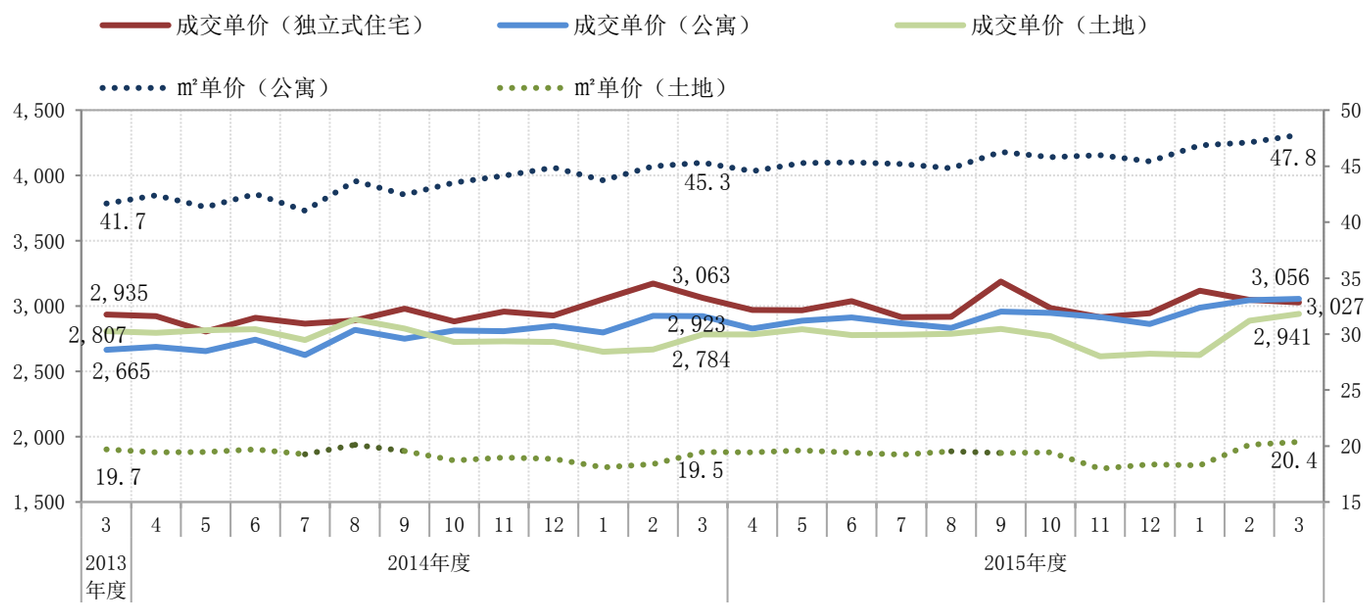
(2) 成交件数　②通过建筑物买卖的所有权移转登记个数（全国）

（单位：个）　　（单位：％）



(3) 价格动向　①REINS成交单价　平均㎡单价

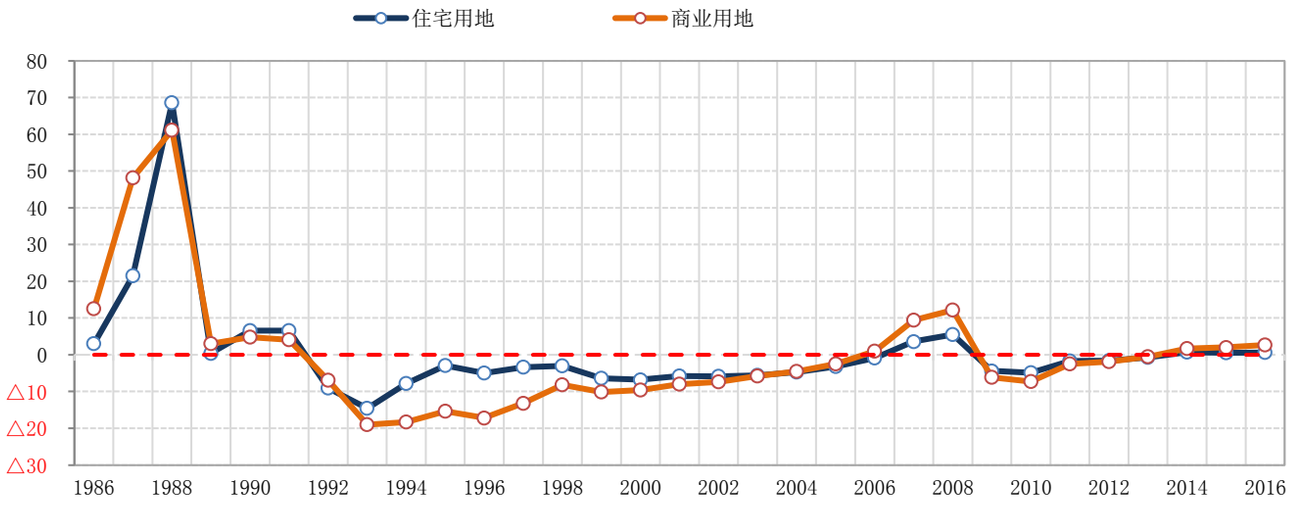
（单位：万日元）　　（单位：万日元/㎡）



※不含新房
※土地：对象面积為100-200㎡

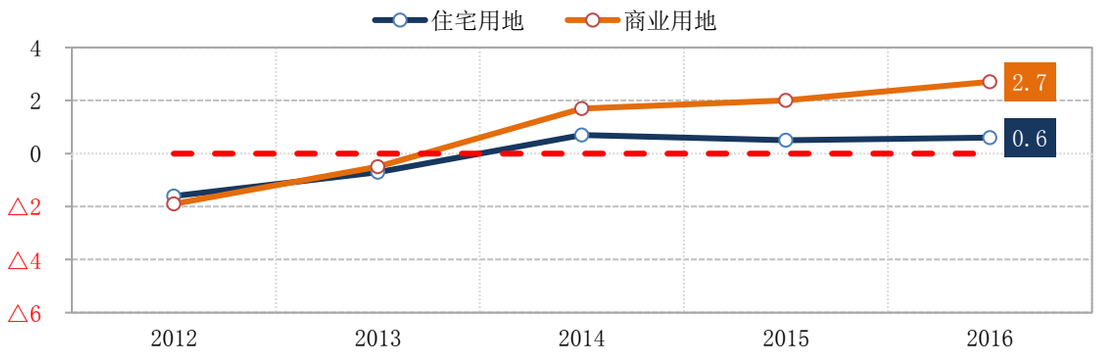
(3) 价格动向 ②公告地价 （东京圈）

（单位：%）



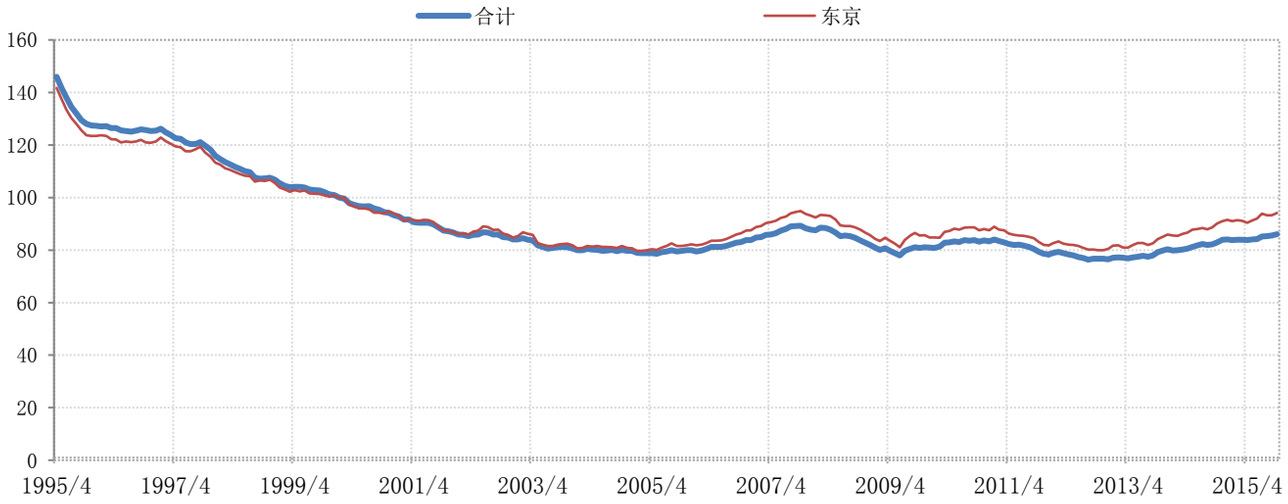
※公告地价：根据地价公告法，由国土交通省土地鉴定委员会每年3月下旬公告之标准价格。
关于全国选定的“标准地”，以每年1月1日当日作为基准日，根据不动产鉴定师等的鉴定评价，由土地鉴定委员会判定为正常价格并公告。

■最近5年的走势



(3) 价格动向　③不动研住宅价格指数

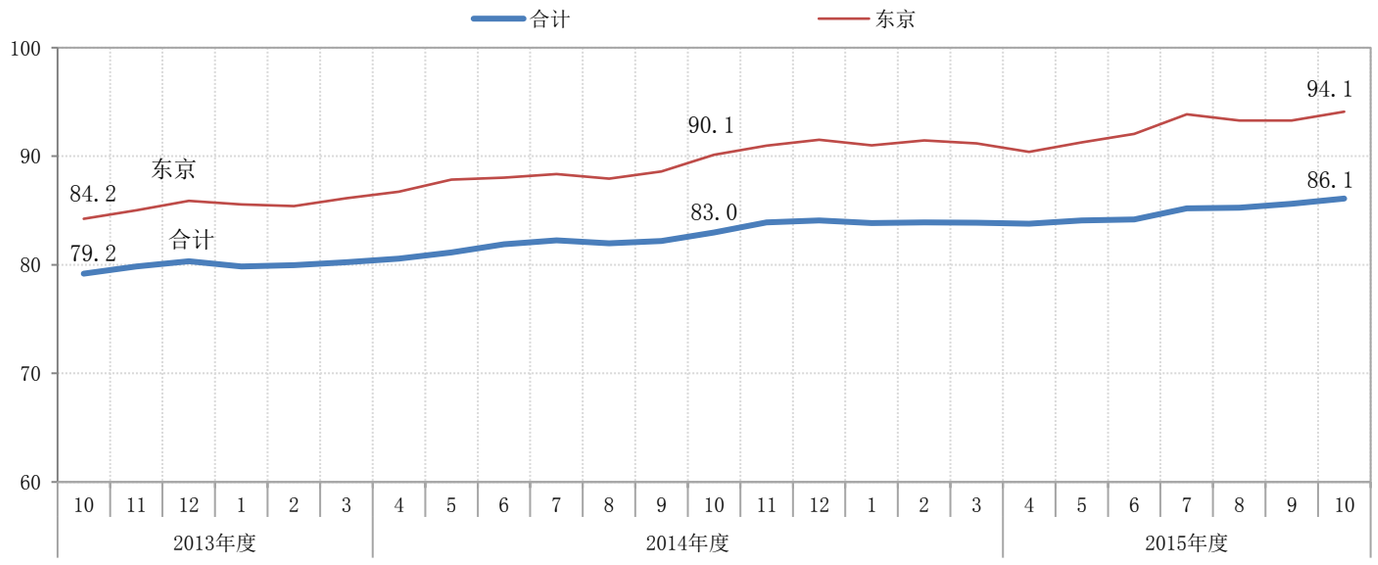
（2000年1月＝100）



※合计：首都圈（东京・神奈川・千叶・埼玉）的平均

■最近2年的走势

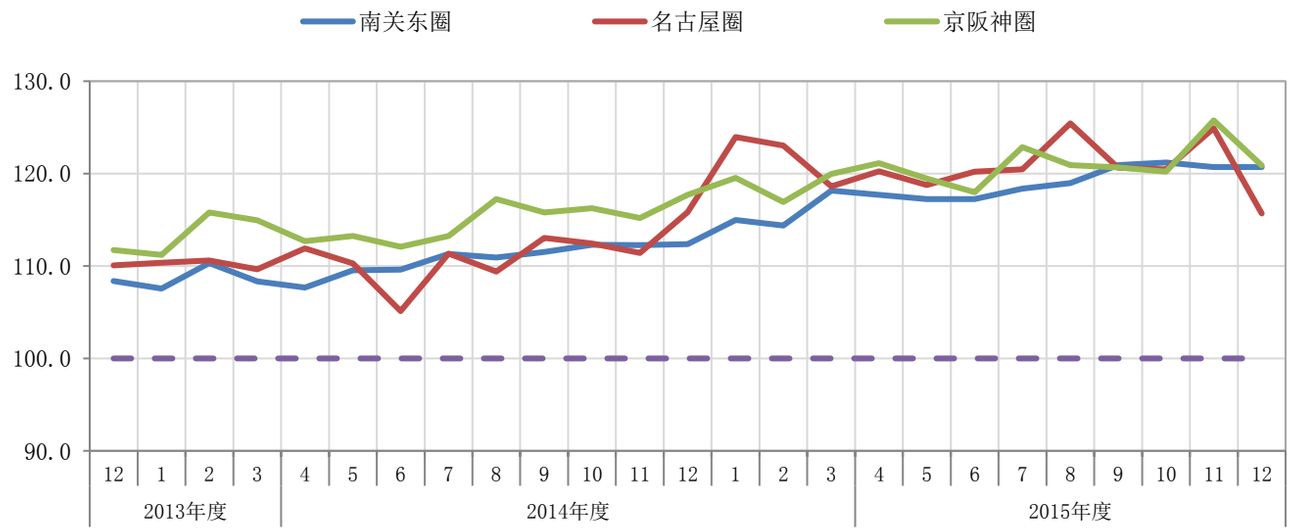
（2000年1月＝100）



※合计：首都圈（东京・神奈川・千叶・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）

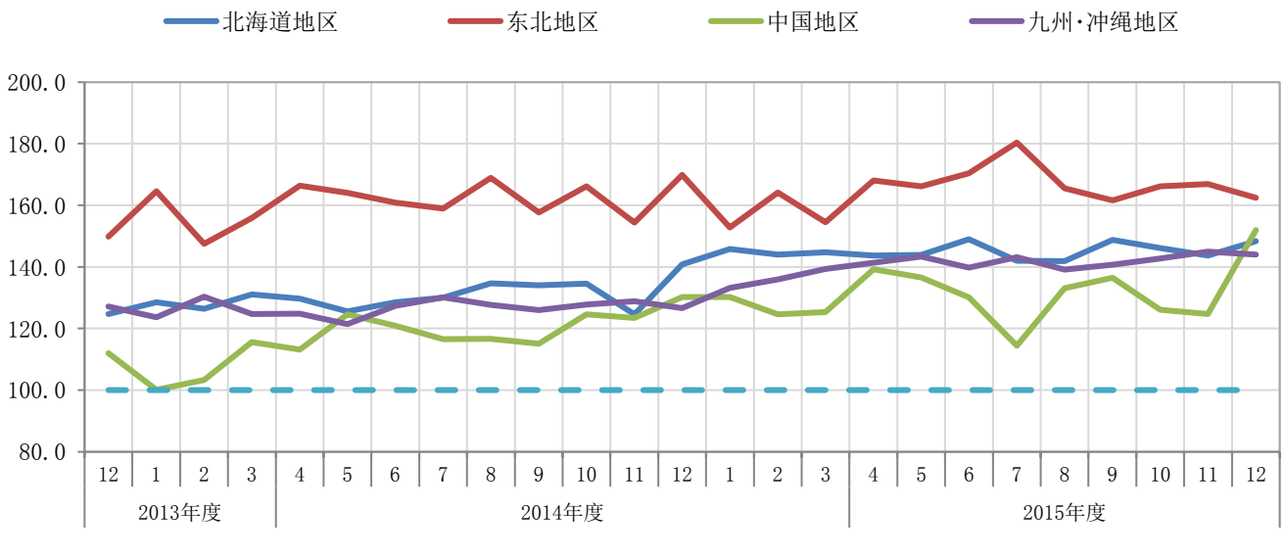


※根据全年约30万件的住宅・公寓等的交易价格信息，区分为全国・区域・都市圈，将每个月的不动产价格予以指数化。

※南关东圈：东京・神奈川・千叶・埼玉
※名古屋圈：爱知・岐阜・三重
※京阪神圈：大坂・兵库・京都

(3) 价格动向　④不动産价格指数（公寓）（北海道・东北・中国・九州）

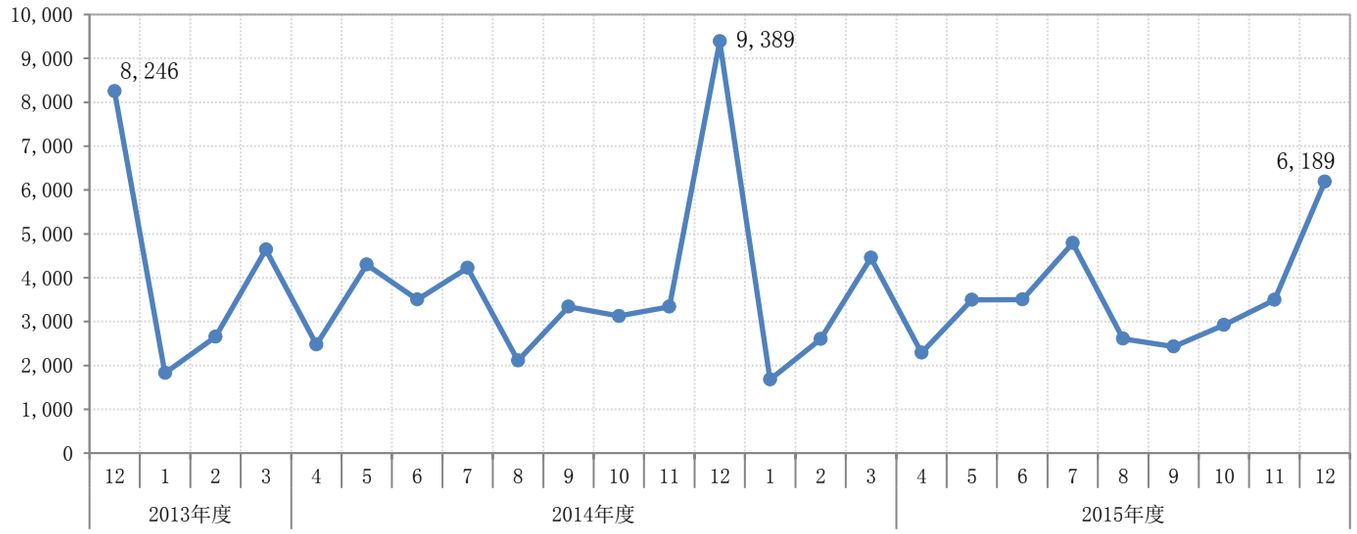
（2010年平均＝100）



※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。

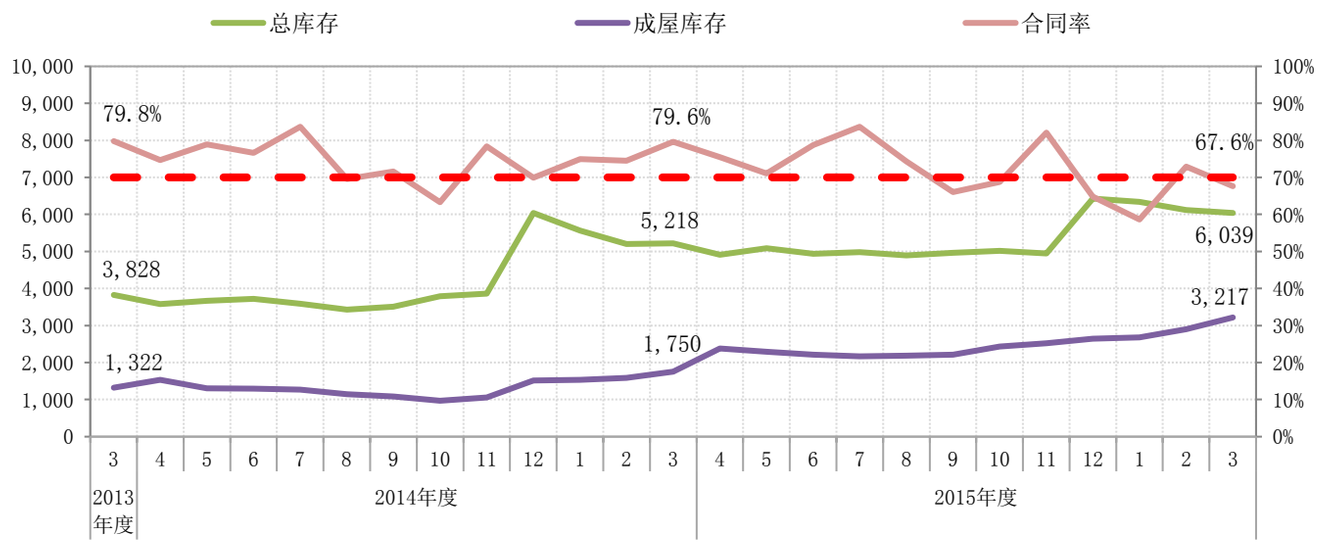
(4) 新房市场　①首都圈公寓销售户数

（单位：户）



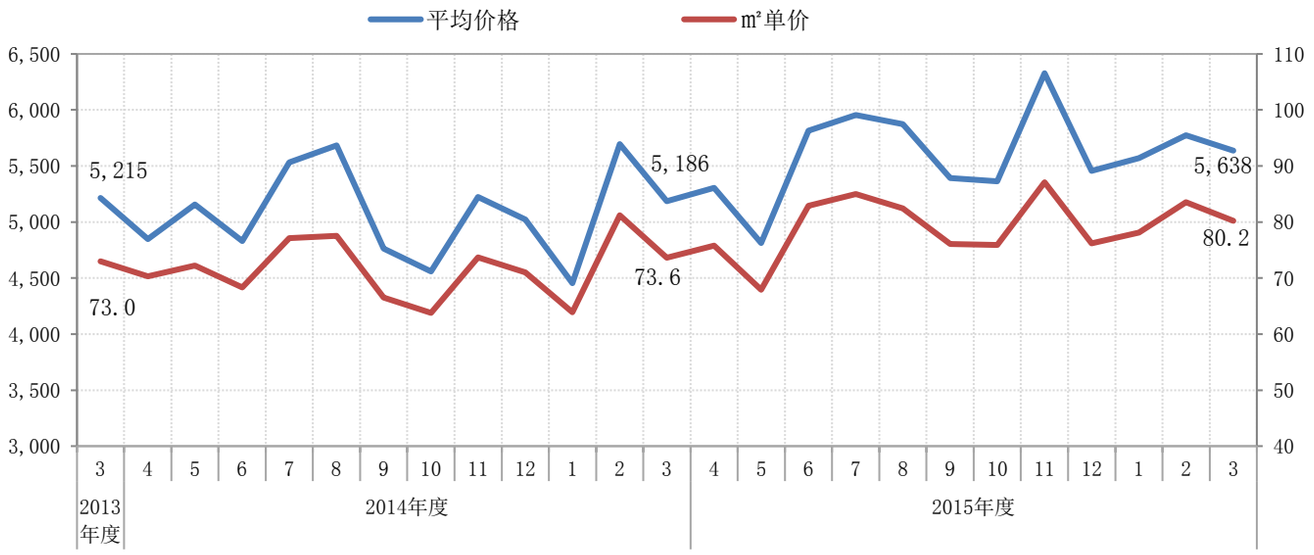
(4) 新房市场　②首都圈公寓合同率・销售库存

（单位：户）　（单位：％）



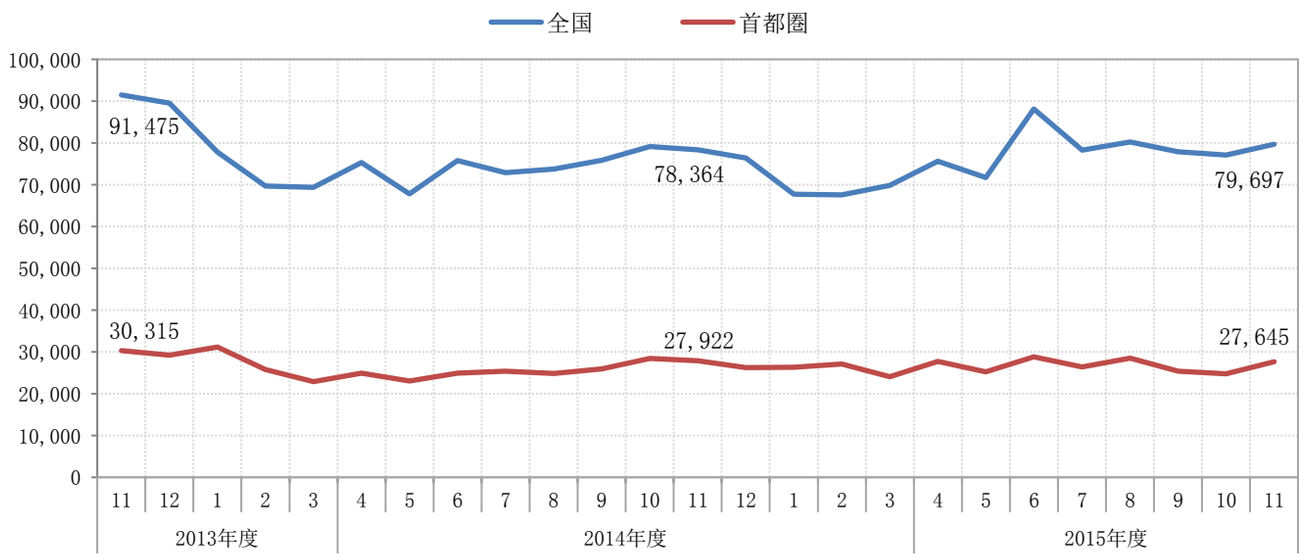
(4) 新房市场　③首都圈公寓平均价格

（单位：万日元）　　（单位：万日元/㎡）



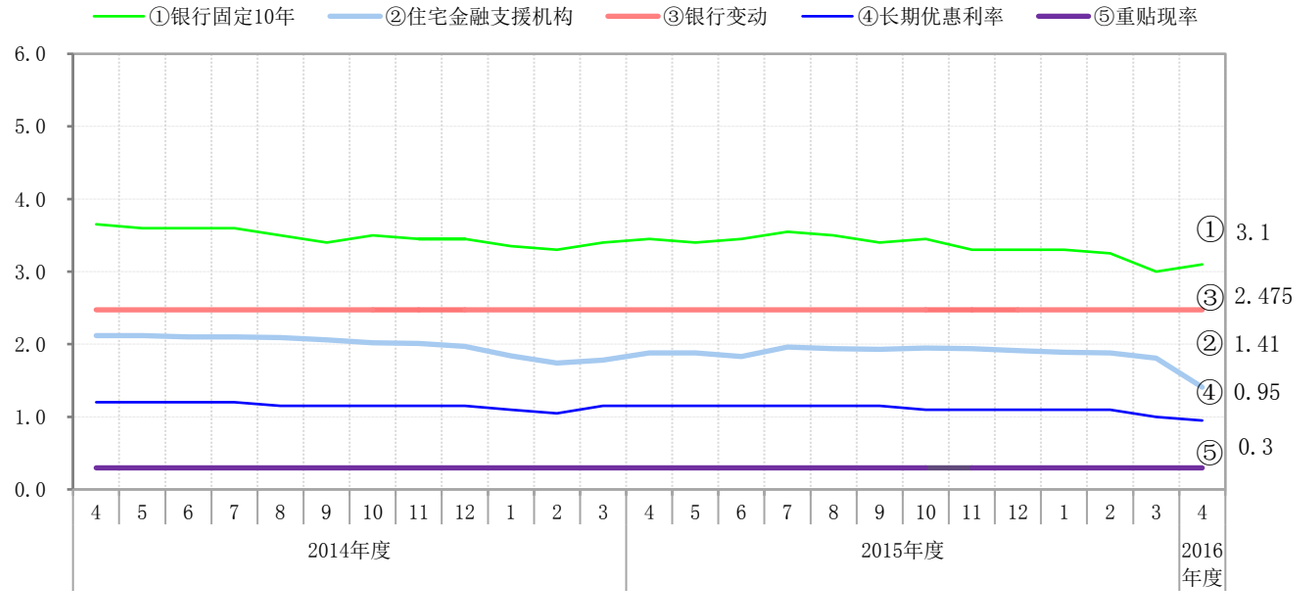
(4) 新房市场　④住宅新屋开工户数推移（全国・首都圈）

（单位：户）



(5) 住宅贷款 利率走势

（单位：％）



2016年4月1日当日

※银行利率以三井住友银行为准
※每月 1 日当日的利率

2 办公大楼･建筑相关市场

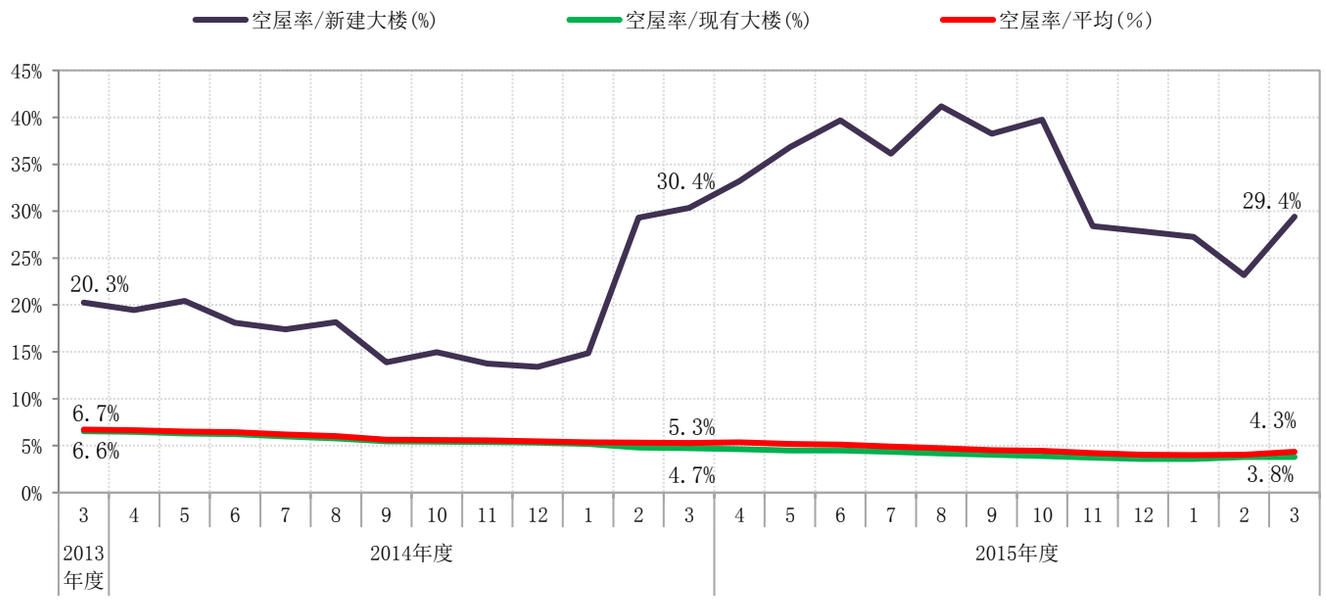
■办公大楼、建筑相关市场

摘要			年月	实绩	去年・上月的比率	
租赁	都心5区空屋率	新建大楼（%）	3月	29.4%	上月的比率	6.23pt ↑
		现有大楼（%）	3月	3.8%	上月的比率	△ 0.02pt ↓
		全体平均（%）	3月	4.3%	上月的比率	0.30pt ↑
	平均租金	新建大楼（日元/坪）	3月	29,142	去年同月比率	11.40% ↑
		现有大楼（日元/坪）	3月	17,730	去年同月比率	4.64% ↑
		全体平均（日元/坪）	3月	17,973	去年同月比率	4.52% ↑
建筑	建设工程订单金额（百万日元）		2月	990,637	去年同月比率	△ 12.38% ↓
	建设资材价格指数（2010年度平均＝100）		3月	100.0	上月的比率	△ 2.06% ↓
	建设工程费平减指数（2005年度平均＝100）		1月	107.8	上月的比率	△ 0.83% →
投资	东证REIT指数		3月	1,896	上月的比率	1.23% ↑

※ ↓ △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

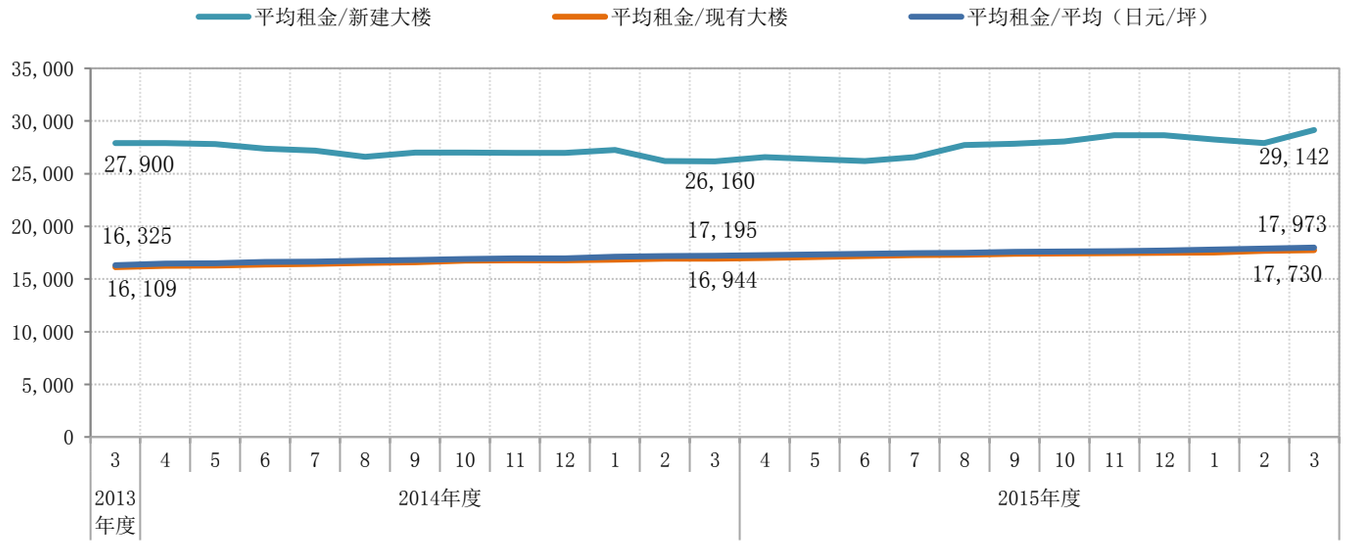
（单位：%）



※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

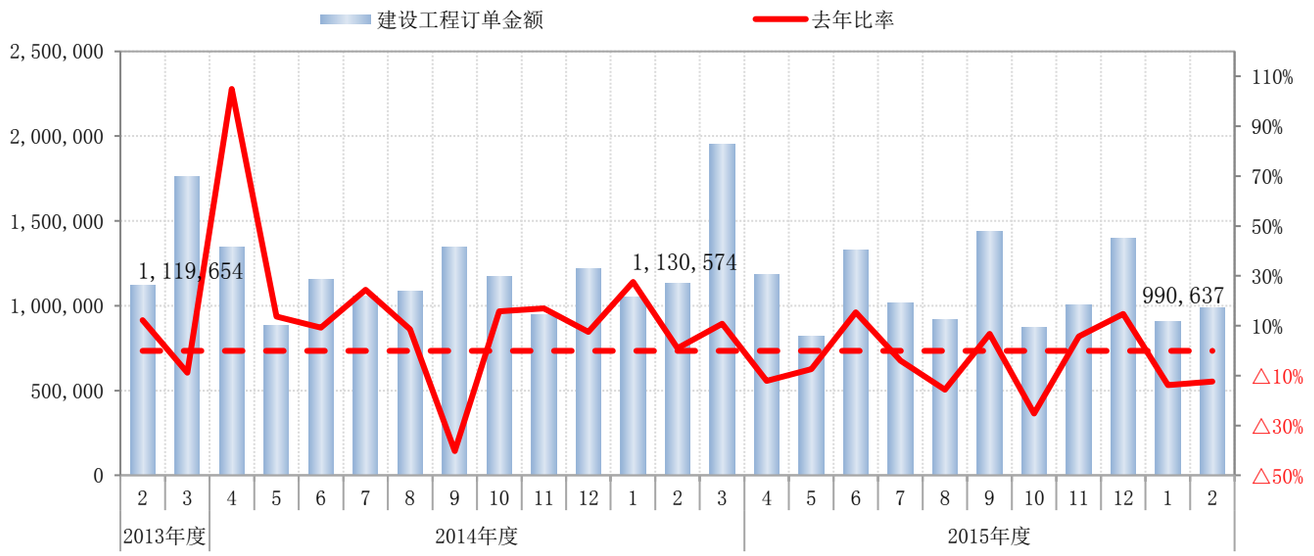
（单位：日元/坪・月）



※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

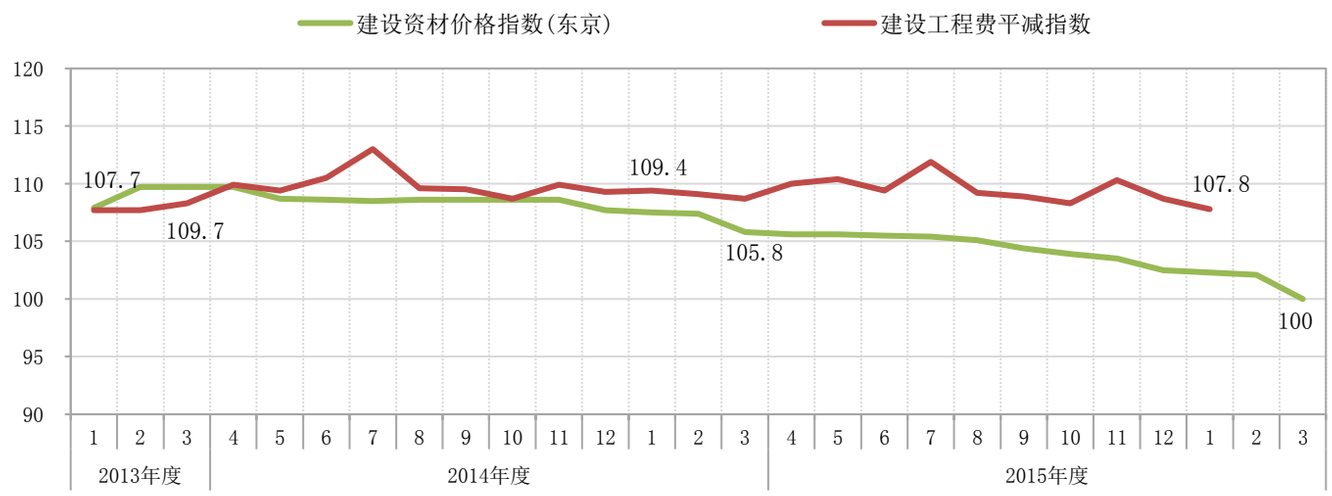
（单位：百万日元）　　（单位：％）



※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

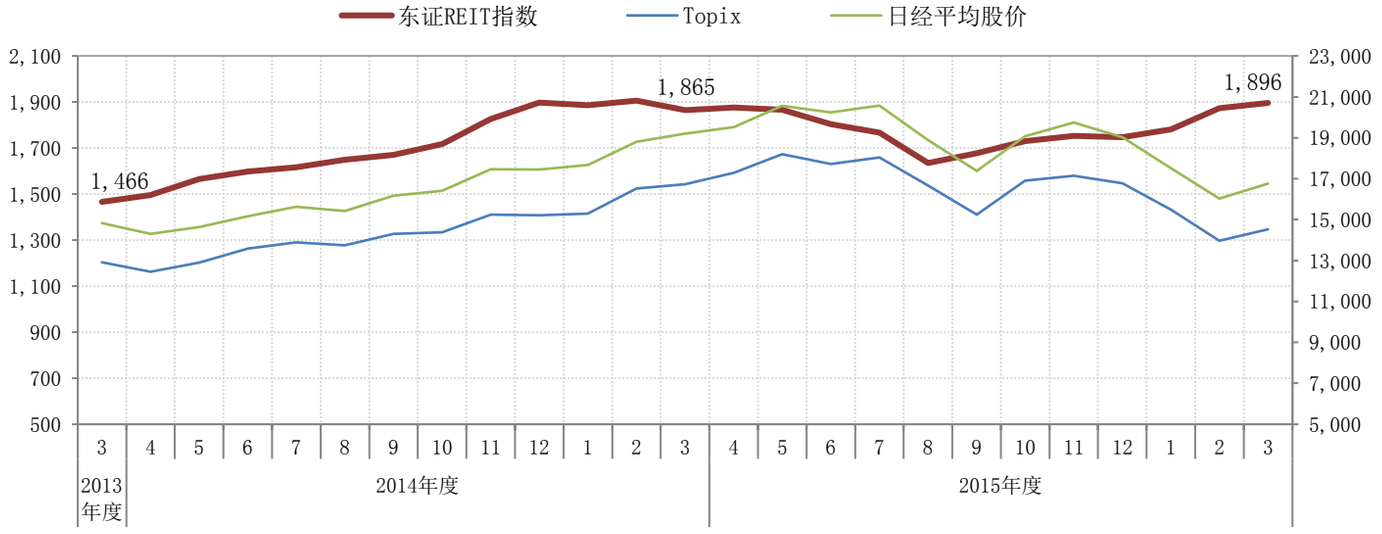
（建设资材价格指数：2010年度平均＝100）
（建设工程费平减指数：2005年度平均＝100）



※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	：	㈱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	：	（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	：	㈱东京证券交易所