

不動産投資の収益物件検索サイト 健美家(けんびや) 首都圏 投資用物件 市場動向レポート 2012

健美家株式会社（本社・東京都港区、代表・倉内 敬一）が運営する不動産投資の収益物件検索サイト「健美家（けんびや）<http://www.kenbiya.com>」（月間ページビュー1,400万、掲載件数約1万1,000件）では、首都圏の不動産投資用物件と購入検討者の意欲を把握するために、健美家に登録された物件（以下、登録物件）とメールで問い合わせのあった物件（以下、問い合わせ物件）の市場動向を定期的に調査しております。

【調査要綱】

調査対象：2012年1月～12月に健美家に登録された首都圏の不動産投資用物件 4種別
区分マンション / 一棟アパート / 一棟マンション / 一棟ビル

調査項目：物件数、投資利回り(表面利回り)、物件価格、完成後年数 を年別、月別に集計

【調査結果 サマリー】

■ 区分マンション（→ 詳細資料 3P）

物件数は増加(前年比128.7%)。問い合わせ物件の投資利回りは低下。

- ・登録物件数は2006年以降で最多を記録し、1万8,000件を超えた。
- ・問い合わせ物件は登録物件の傾向に反し、前年比で価格は上昇、投資利回りは低下した。

■ 一棟アパート（→ 詳細資料 5P）

物件数は増加(前年比128%)。価格は低下し、投資利回りは上昇した。

- ・登録物件価格は下がり続け、2007年の6,665万円から4,623万円に。6年で約3割ダウン。
- ・問い合わせ物件の投資利回りは前年より低下し、13.26%になった。

■ 一棟マンション（→ 詳細資料 7P）

昨年に続き登録物件価格は低下。2006年比では25%ダウンし1億4,068万円に。

- ・物件数は若干減少。品薄感はこのあたりが中心。価格は低下し続けるも投資利回りは微増。
- ・問い合わせ物件価格は7月以降上昇トレンドへ。年間では前年比マイナス。

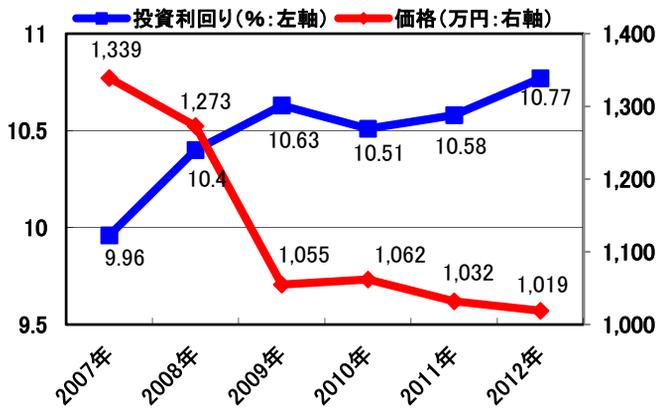
■ 一棟ビル（→ 詳細資料 9P）

登録物件の完成後年月が25年を超えた。それでも登録物件価格は上昇。

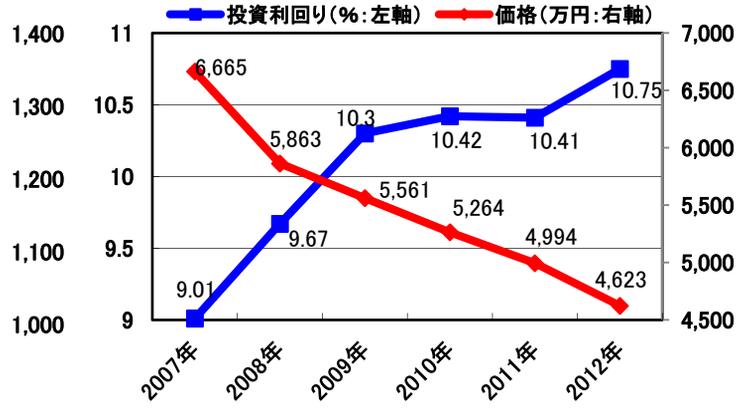
- ・2009年以降低下トレンドであった登録物件価格は2012年に上昇となった。
- ・問い合わせ物件の完成後年月は短くなり、投資利回りも前年比では低下した(12.67%→11.71%)

【調査結果 サマリー：登録物件の投資利回り・価格年間推移】

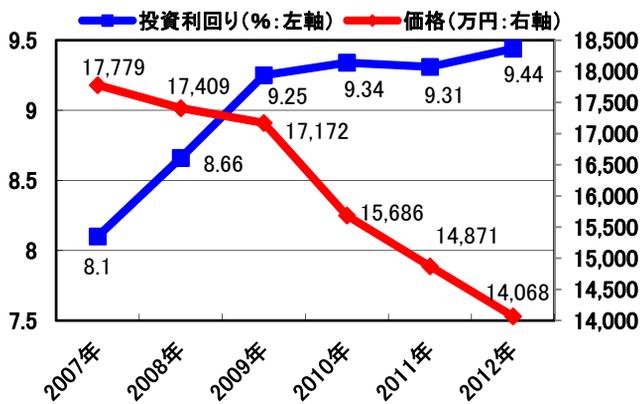
区分マンション



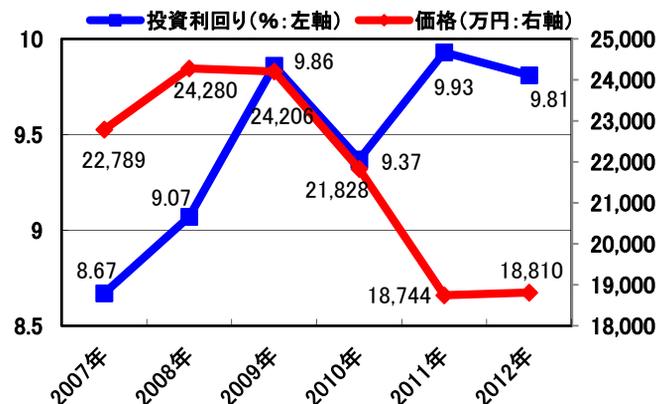
一棟アパート



一棟マンション



一棟ビル



●ダウンロード

本件に関する詳細なレポートは、当社HPからダウンロードしていただくことができます。

<http://www.kenbiya.co.jp/news/pre2013-01-10.pdf>

●健美家株式会社概要 (<http://www.kenbiya.co.jp/>)

所在地：〒107-0062 東京都港区南青山3-1-7 青山コンパルビル2F

代表者：倉内 敬一

設立：2004年4月 資本金：1000万円

事業内容：不動産投資の収益物件検索サイト健美家の運営

【この件に関するお問い合わせ】

健美家株式会社 不動産投資市場調査室

TEL : 03-6804-5314 FAX : 03-6804-5313

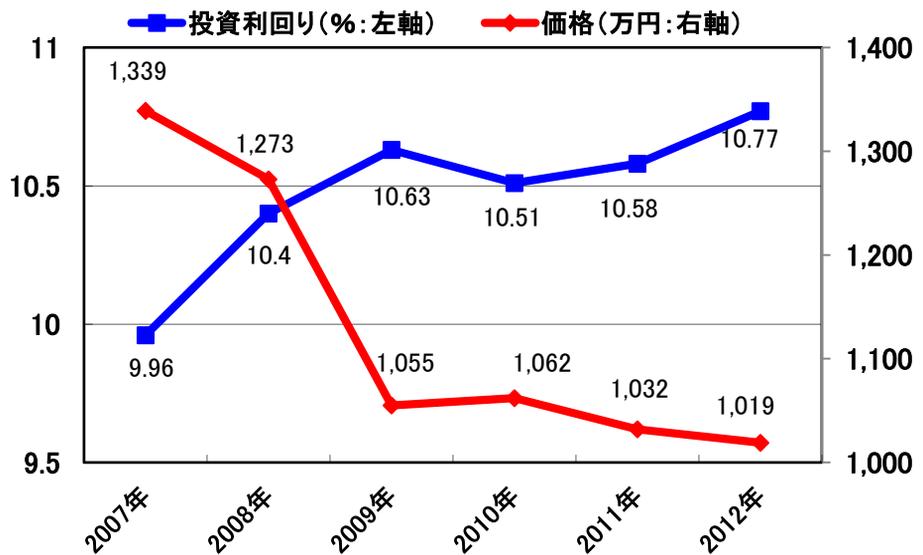
E-mail : press@kenbiya.com <http://www.kenbiya.co.jp>

	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2012年	18,094	1,019	10.77	22年8ヶ月
2011年	14,050	1,032	10.58	21年2ヶ月

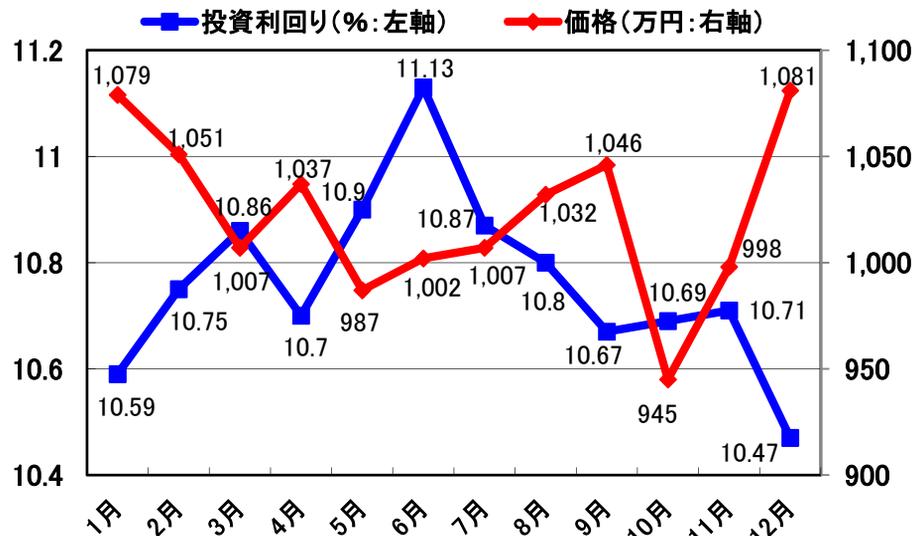
※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

2012年は2011年に続き、物件数の増加が目立つ年となった。2011年の増加数を上回る4,044件の増加となったことで、登録物件数は過去最高の18,094件となった。価格は前年比13万円マイナスの1,019万円と、若干の低下。対して、投資利回りは1.9%上昇した。月毎では6月の11.13%をピークに低下傾向となった。

●2007年以降の推移



●月毎の推移

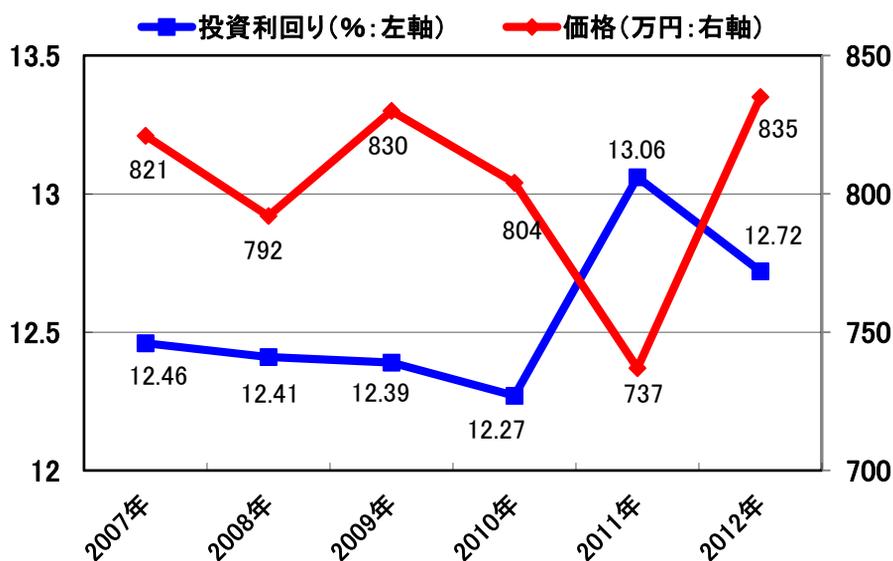


	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2012年	835	12.72	23年4ヶ月
2011年	737	13.06	22年2ヶ月

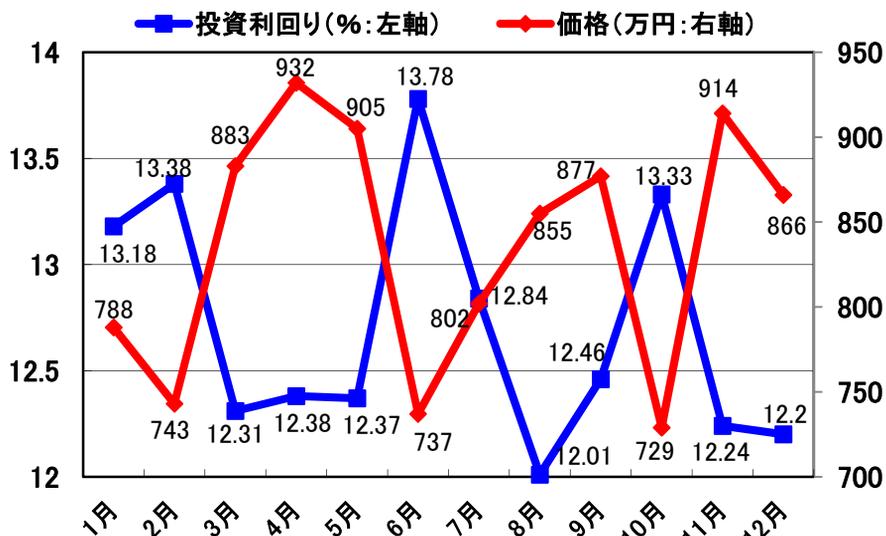
※すべて平均値

2012年は価格が急上昇し、835万円となった。2006年以降の最高値となる。月毎では4月、5月及び11月に900万円を超えるまで上昇した。投資利回りは若干の低下となった。月毎では12%前半で推移する傾向となった。

●2007年以降の推移



●月毎の推移

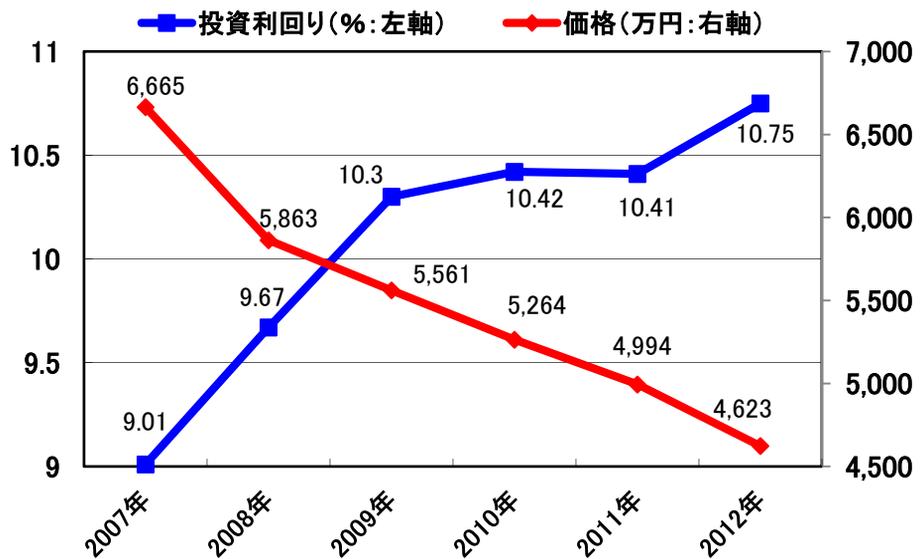


	物件(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2012年	17,257	4,623	10.75	21年7ヶ月
2011年	13,478	4,994	10.41	19年6ヶ月

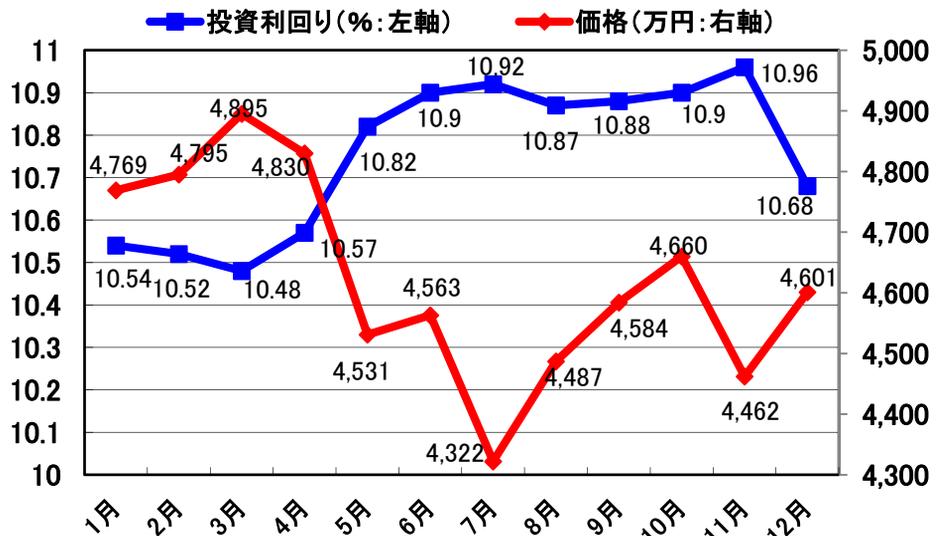
※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

2012年は物件が多く出てきた1年となった。17,257件は2008年の17,962件に次いで多い。前年対比では3,779件の増加となり、2006年以降で最も多くなった。価格低下のトレンドは変わらず。投資利回りは2009年以降の3年間で、ほぼ横ばいだったが前年比0.34%の上昇で10.75%となった。完成後年数は初めて20年を超えた。

●2007年以降の推移



●月毎の推移

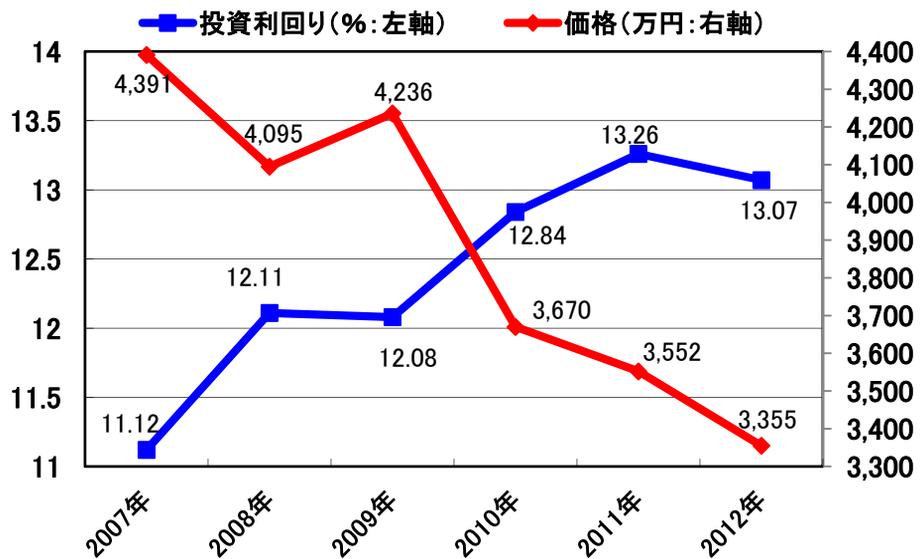


	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2012年	3,355	13.07	23年11ヶ月
2011年	3,552	13.26	21年6ヶ月

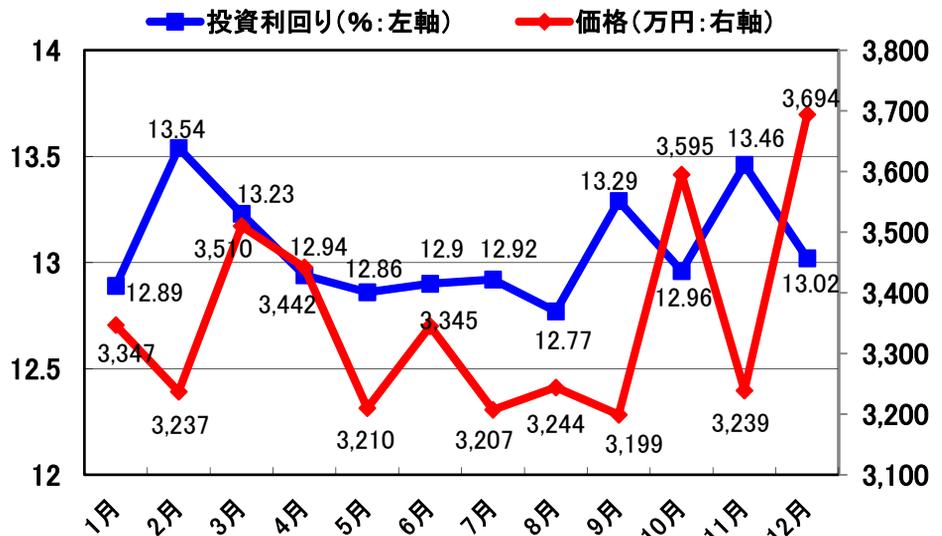
※すべて平均値

価格の低下は3年連続となった。しかしながら10月以降は上昇の傾向も見られた。投資利回りは4月～8月に前年比を下回る13%未満となったこと等から、年間では前年比0.19%の低下となった。登録物件の完成後年数が21年を超えたことにより、問い合わせ物件の完成後年数も24年に迫るところまで長くなった。

●2007年以降の推移



●月毎の推移

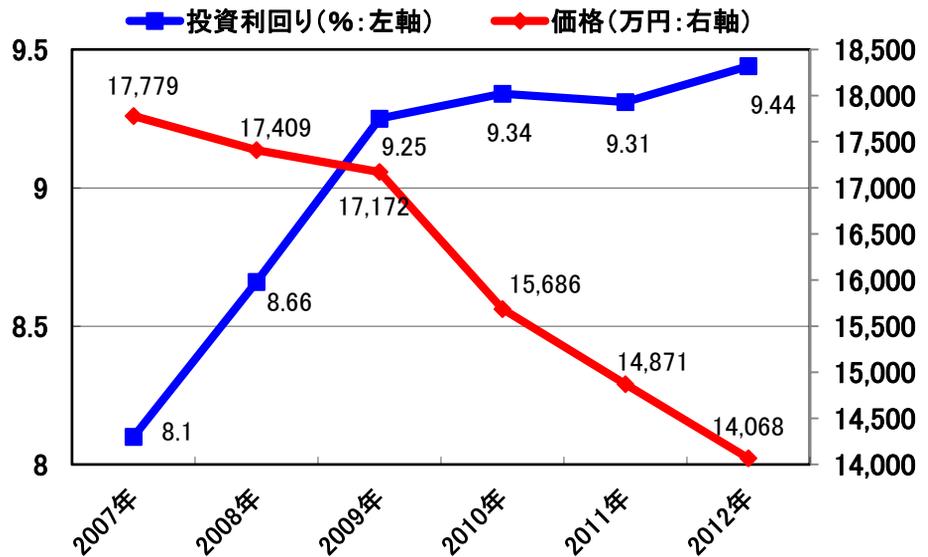


	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2012年	8,874	1億4,068	9.44	22年1ヶ月
2011年	8,996	1億4,871	9.31	20年11ヶ月

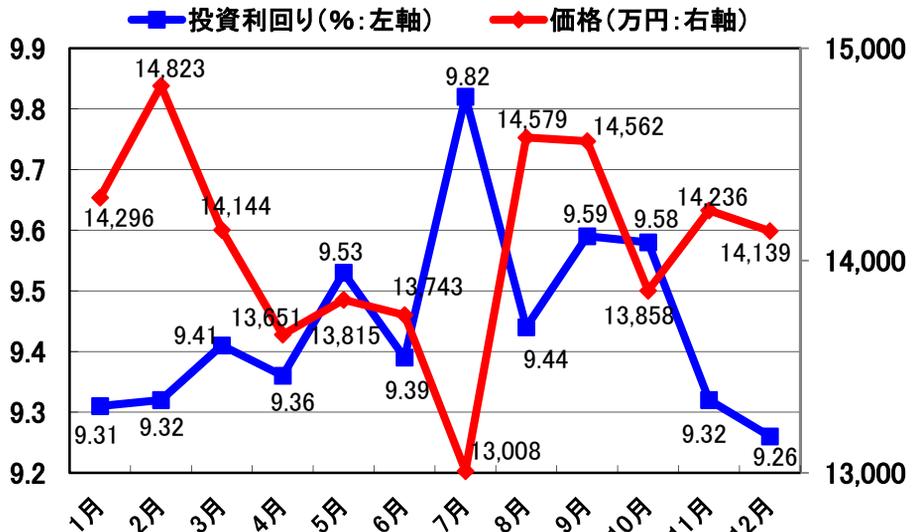
※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

価格のダウントレンドが続いている。2006年に1億8,738万円だった価格は6年間で25%低下し、1億4,068万円となった。同時期の6年間で投資利回りは1.55%上昇した。調査開始以降、完成後年数は延びる傾向にあり、2012年も前年より長い22年1ヶ月となった。

●2007年以降の推移



●月毎の推移

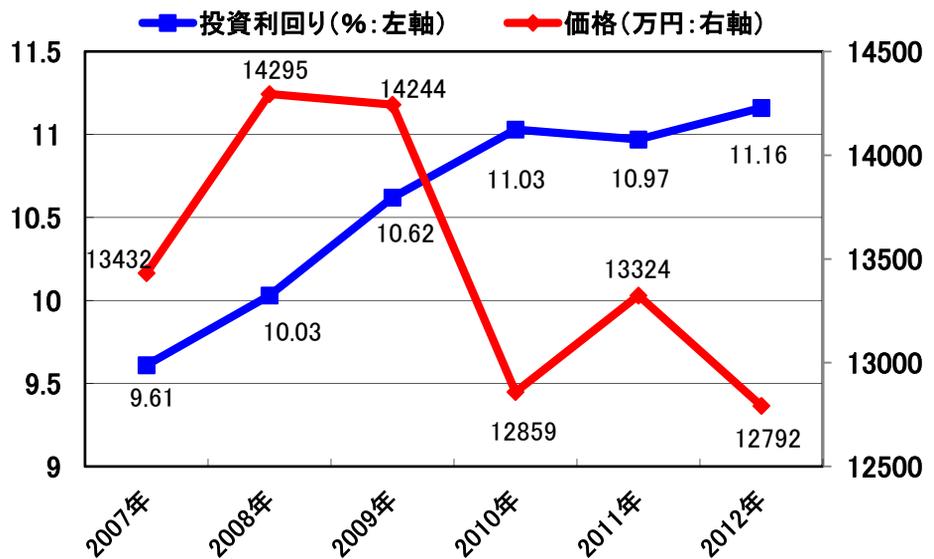


	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2012年	1億2,792	11.16	21年10ヶ月
2011年	1億3,324	10.97	20年10ヶ月

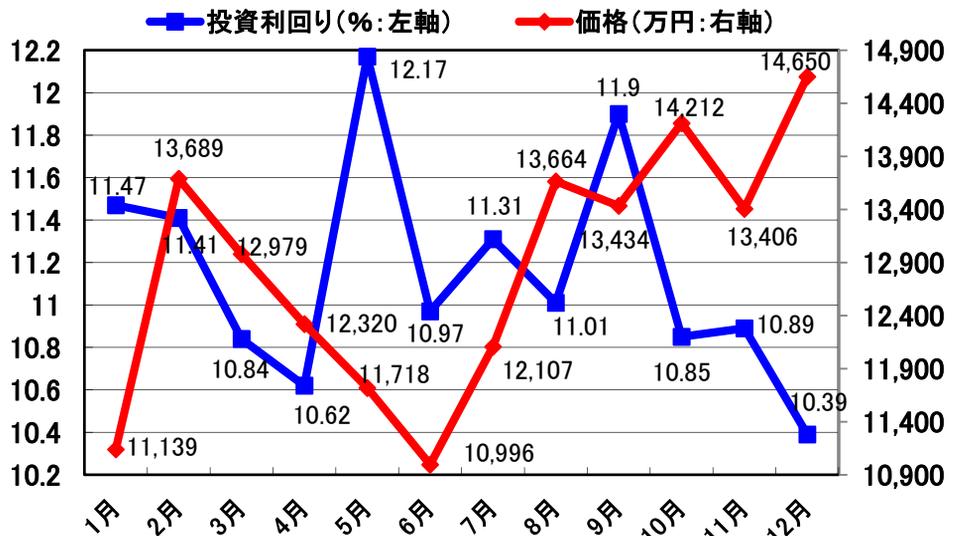
※すべて平均値

8月以降、1億3,000万円を超えて推移したものの、3月以降の数ヶ月間に1億円強まで価格が低下したこと等から、年間では前年比532万円マイナスの1億2,792万円となった。2011年に低下した投資利回りは上昇し、2度目の11%超えとなった。

●2007年以降の推移



●月毎の推移

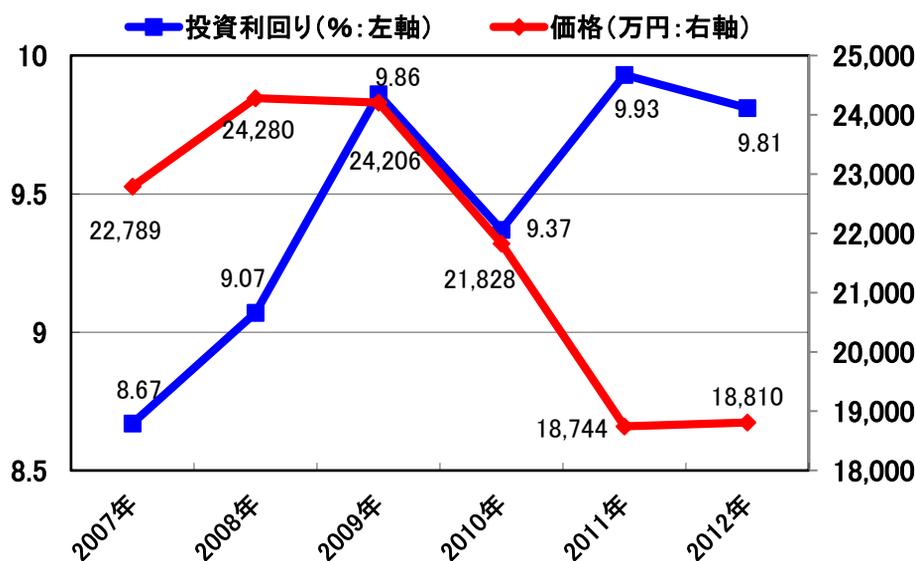


	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2012年	2,290	1億8,810	9.81	25年6ヶ月
2011年	2,369	1億8,744	9.93	23年11ヶ月

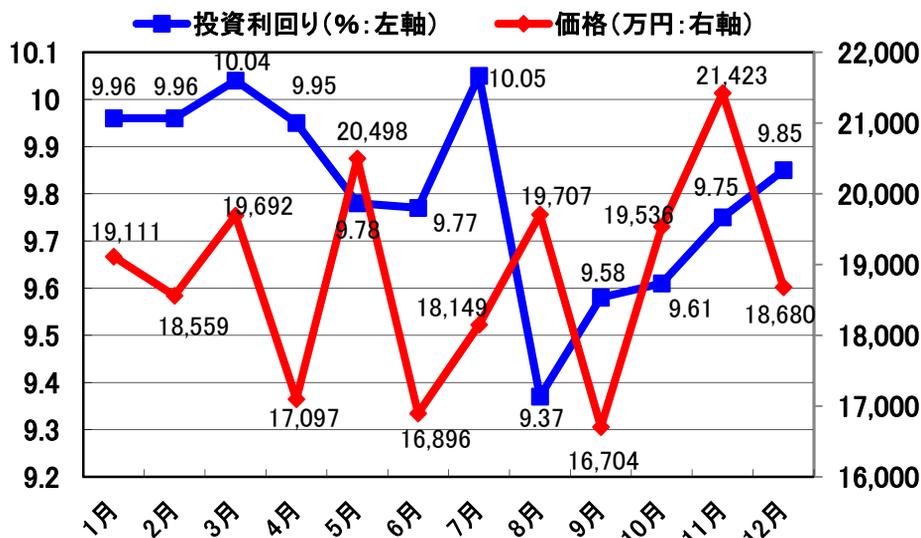
※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

完成後年数が前年より1年7ヶ月長くなり、25年を超えた。価格には大きな変動はなく、66万円上昇の1億8,810万円となった。投資利回りは0.12%低下し9.81%となった。完成後年数の長さが、価格や投資利回りにはほとんど反映されていない様子がうかがえる。

●2007年以降の推移



●月毎の推移

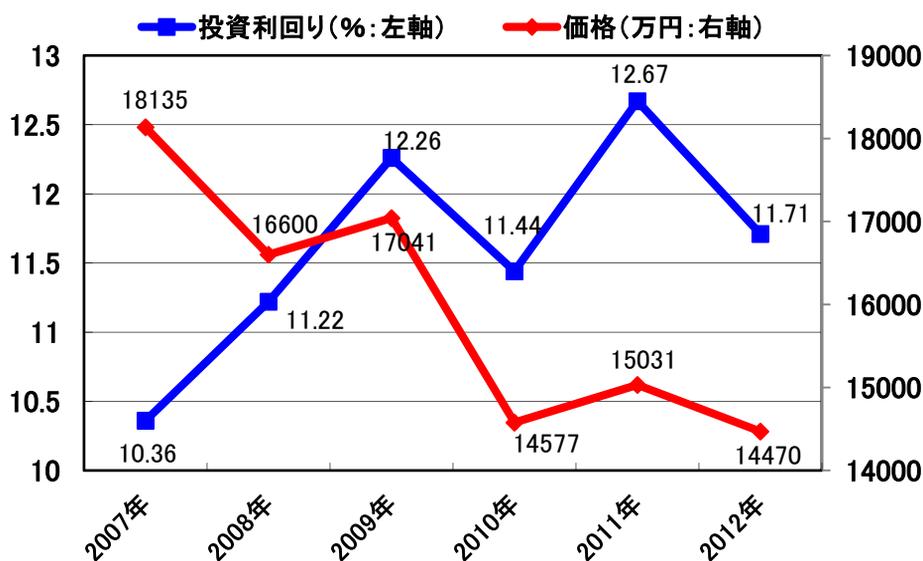


	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2012年	1億4,470	11.71	24年6ヶ月
2011年	1億5,031	12.67	25年2ヶ月

※すべて平均値

2011年に過去最長の25年2ヶ月を記録した完成後年数は、2012年に6ヶ月短くなった。これは2006年から2007年にも見られた傾向。投資利回りは月毎からみてもわかる通り低下トレンドとなっている。価格は1億4,000万円前後が基調となった。

●2007年以降の推移



●月毎の推移

