

不動産投資の収益物件検索サイト 健美家 首都圏 不動産投資用物件 市場動向レポート <2013年1月～3月期>

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1万2,000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：2013年1月～3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、完成後年数を四半期別に集計

【調査結果 サマリー】

■ 区分マンション（→ 詳細資料 3P）

登録物件数が増加し、今期は4,552件（前年同時期比118%）となった。増加傾向。

- ・問い合わせ投資利回りは下降傾向。ここ2年で13%前半⇒12%前半に移行。
- ・問い合わせ物件価格は2011/4-6月期の696万円を底に上昇。過去1年間800万円台を継続中。

■ 一棟アパート（→ 詳細資料 4P）

登録物件数が増加し、今期は4,923件（前年同時期比120%）となった。

- ・登録物件価格は下降する一方、問い合わせ物件価格は上昇。問い合わせ投資利回りは下降傾向。
- ・物件登録時の完成後年数は前年同時期から2年古くなり22年7ヵ月。一昨年同時期より4年築古化進行。

■ 一棟マンション（→ 詳細資料 5P）

登録物件数が増加し、今期は2,537件（前年同時期比115%）となった。

- ・登録物件価格は1億4,000万円台で継続的に推移。登録投資利回りは下降となったが9%前半を維持。
- ・問い合わせ物件の投資利回りは2012年7-9月の11.41%を境に上昇から転換し下降傾向。

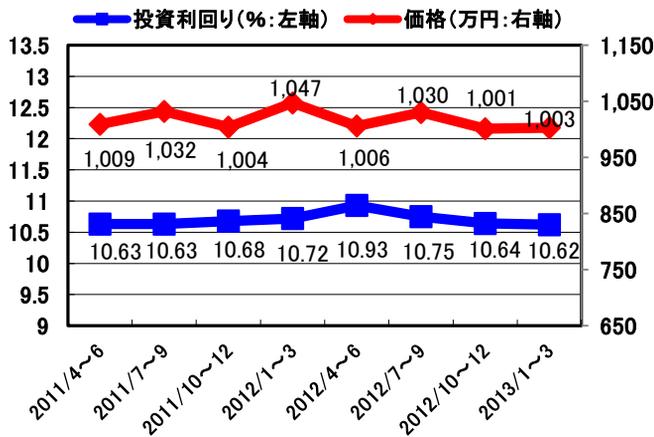
■ 一棟ビル（→ 詳細資料 6P）

登録物件数が大幅増加し、今期は842件（前年同時期比171%）となった。

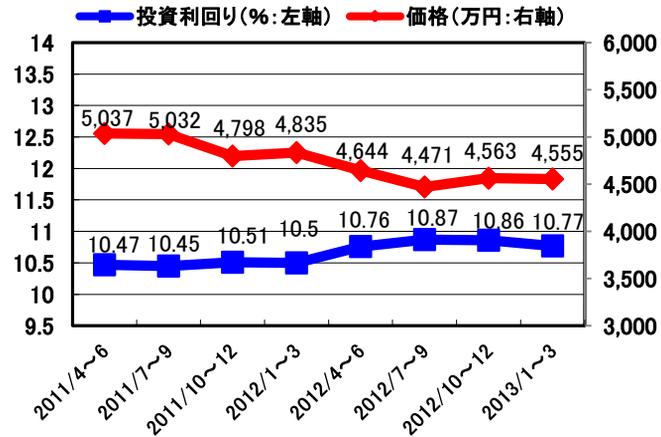
- ・登録物件価格は下降。過去2年間は概ね1.8億円～1.9億円で推移。投資利回りは10%弱で安定推移。
- ・問い合わせ物件価格は前期比で大きく上昇したが、前年同時期比は下降。短期での価格変動が大きい。

【調査結果 サマリー：登録物件の投資利回り・価格推移（四半期毎）】

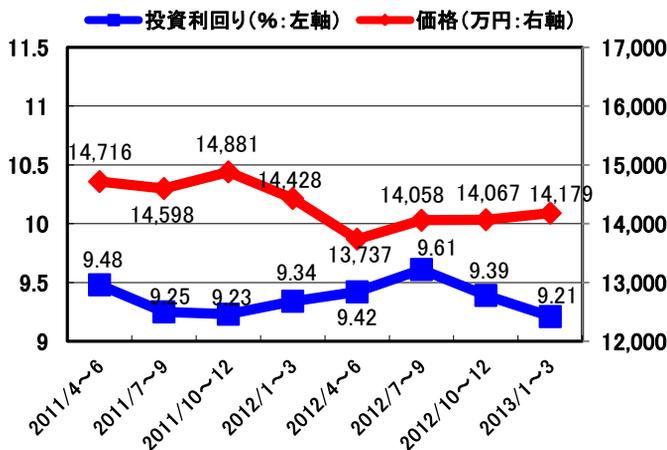
区分マンション



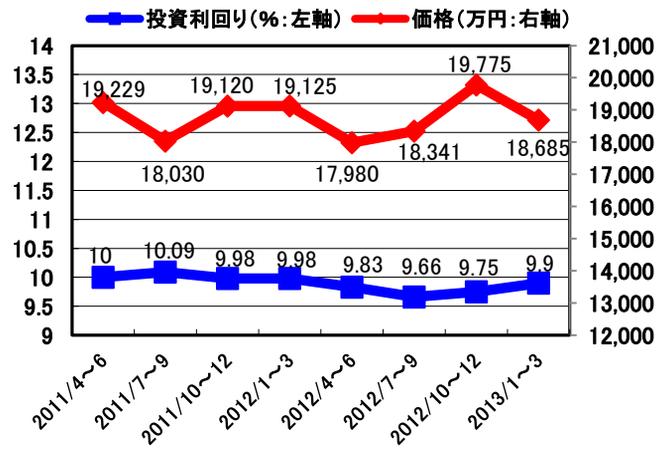
一棟アパート



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/pre2013-04-04.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

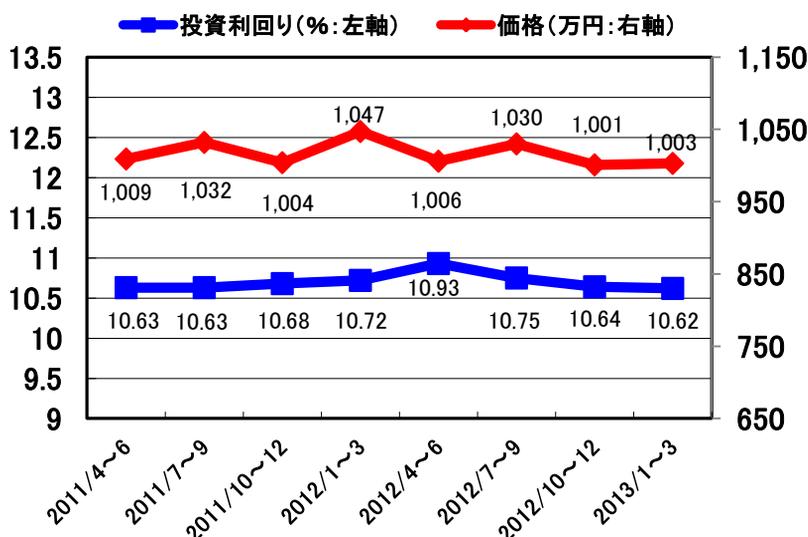
TEL : 03-6804-5314 FAX : 03-6804-5313

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

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/1-3	4,552	1,003	10.62	23年1ヶ月
前年同時期	3,865	1,047	10.72	22年6ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

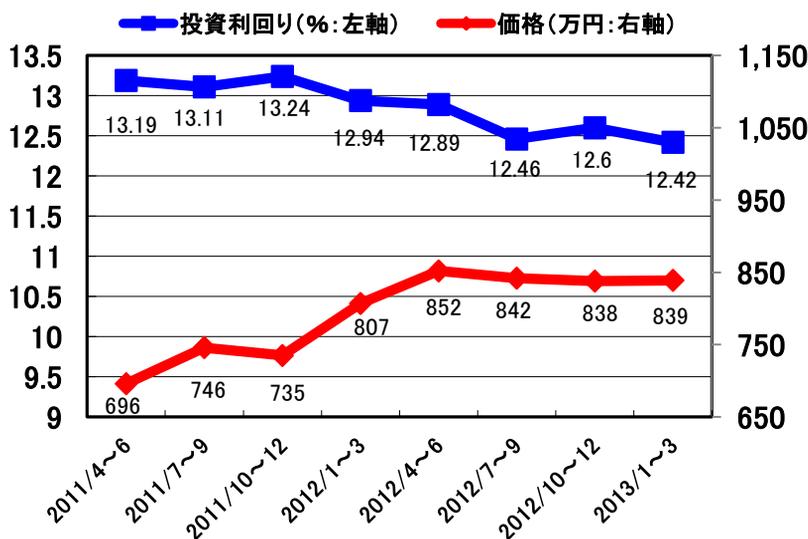
前期比では価格、投資利回り共にほぼ横ばい。過去2年間は大きな変動が無く安定している。物件数は前年同時期比118%と増加。一昨年同時期比140%と大幅増加となっている。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/1-3	839	12.42	24年
前年同時期	807	12.94	23年6ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

問い合わせ価格は前年同期比+32万円UP、前期比横ばい。2011年4-6月の696万円を底に上昇しており、ここ一年は高値安定。一方、投資利回りは下降傾向。

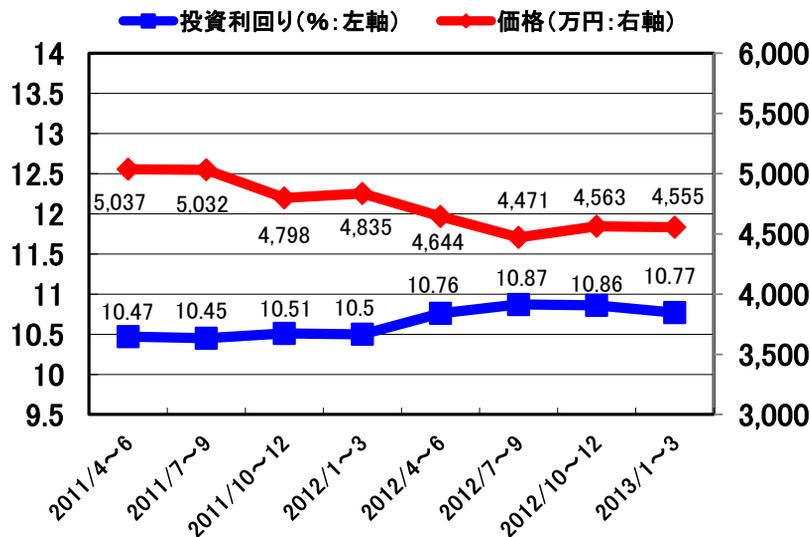


2. 一棟アパート

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/1-3	4,923	4,555	10.77	22年7ヶ月
前年同時期	4,110	4,835	10.5	20年8ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

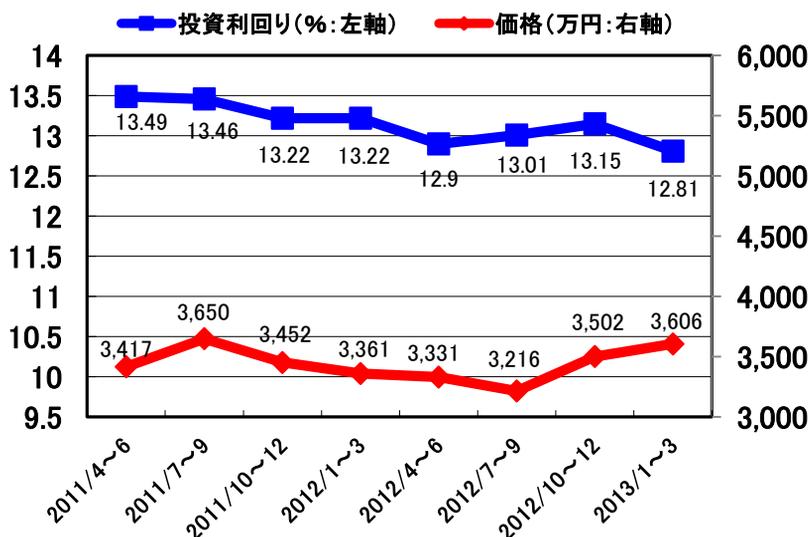
前期比で価格、投資利回り共に横ばい。トレンドとしては価格は下降、投資利回りは上昇傾向。物件数は前年同時期比120%増。完成後年数は一昨年同時期の18年から22年と築古化進行。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/1-3	3,606	12.81	23年10ヶ月
前年同時期	3,361	13.22	22年7ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

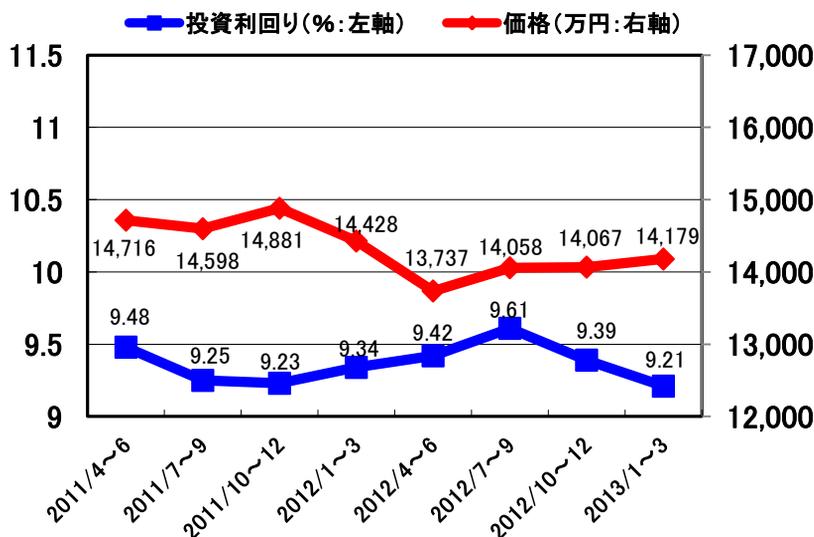
価格は上昇、投資利回りは下降傾向に。価格は前年同時期比+245万円と上昇した。投資利回りは2011/4-6月期の13.49%をピークに下降傾向となっている。



登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/1-3	2,537	14,179	9.21	22年6ヶ月
前年同時期	2,211	14,428	9.34	21年1ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

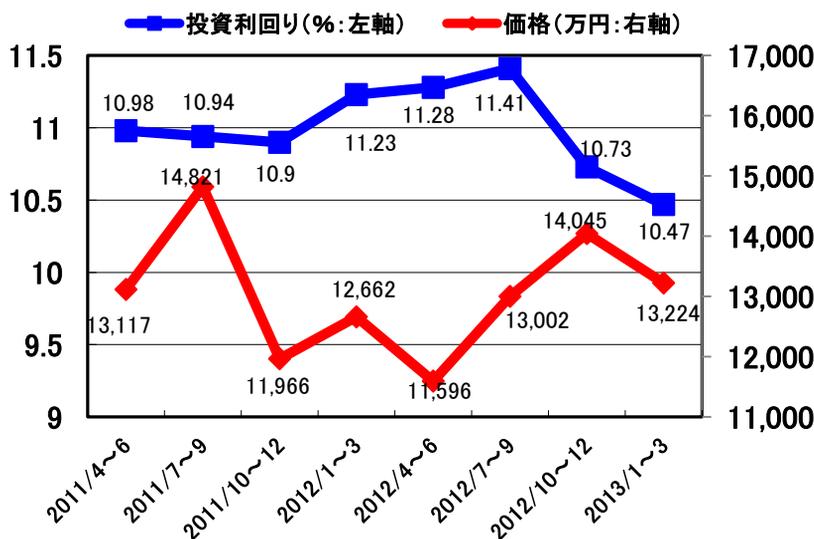
価格は横ばい、投資利回りは2012年7-9月の9.61%をピークに下降傾向。
前年同時期比では、価格、投資利回り共に下降。物件数は前年同時期比115%と増加。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/1-3	13,224	10.47	22年1ヶ月
前年同時期	12,662	11.23	21年7ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

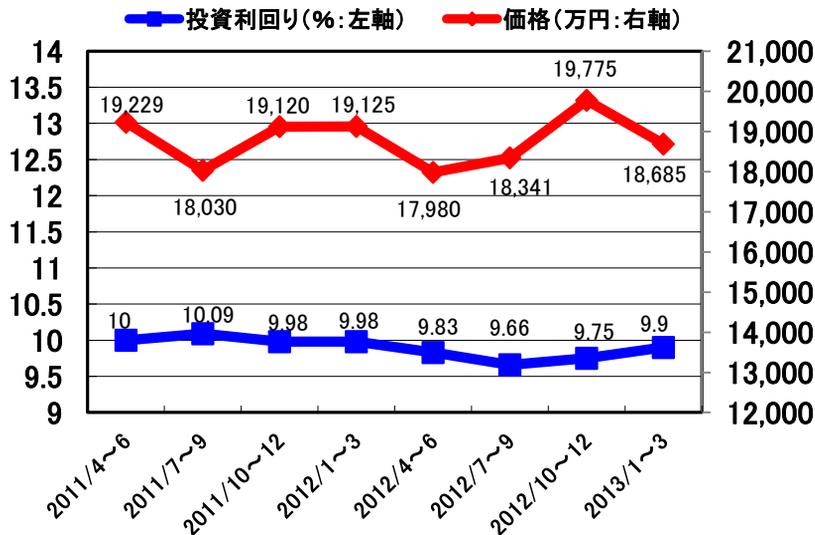
投資利回りは2012年7-9月の11.41%まで上昇傾向だったが、以降は下降傾向。
価格は前期比では下降したものの、前年同時期比では上昇。



登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/1-3	842	18,685	9.9	26年
前年同時期	492	19,125	9.98	25年8ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

価格はやや下降、投資利回りは横ばい。投資利回りは過去2年間安定している。
物件数は前年同時期比171%と大幅増加。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/1-3	16,492	11.54	26年1ヶ月
前年同時期	18,301	11.77	23年8ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

価格は前期比では1.2億円⇒1.65億円と大幅上昇したものの、前年同時期比では下降。
短期での価格変動が大きい状況。完成後年数が23年8ヵ月から26年を超え、築古化進行。

