

## 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 上半期>

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1万4,000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～6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、完成後年数を半期別、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）

登録物件数は過去最多の10,524件。投資利回りは下降。価格は上昇。

- ・問い合わせ利回りは3期連続で下降。今期は特に大きく下がり下降トレンドがより鮮明に。
- ・問い合わせ物件の価格は2011年上期を底に4期連続で上昇。

#### ■ 一棟アパート（→ 詳細資料 5P）

登録物件数が初の10,000件超え。過去最高。投資利回りは下降。価格は上昇。

- ・2009年上期をピークに下降し続けた登録物件の価格は前期を境に上昇に転じた。
- ・利回りは登録及び問い合わせ共に下降トレンド。6月登録利回りは過去1年半で一番低い結果に。

#### ■ 一棟マンション（→ 詳細資料 7P）

登録物件数は5203件と前期比116.6%の大幅増加。投資利回り、価格ともに下降。

- ・登録物件価格は2009年上期をピークに8期連続下降中。
- ・利回りは登録及び問い合わせ共に下降。月毎では直近2013年6月の登録利回りは過去4年で一番低い9.01%。

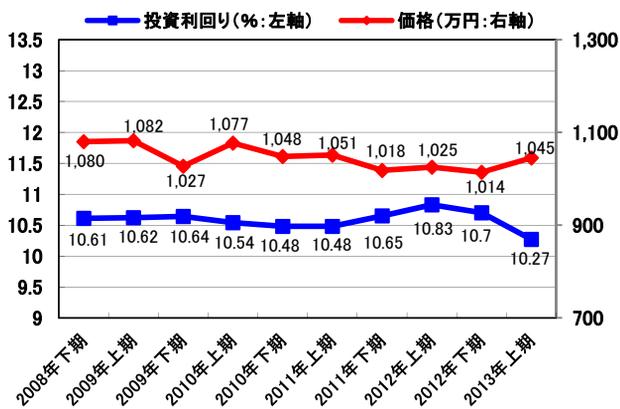
#### ■ 一棟ビル（→ 詳細資料 9P）

登録物件数は前期比142%の大幅増加。投資利回りは横ばい。

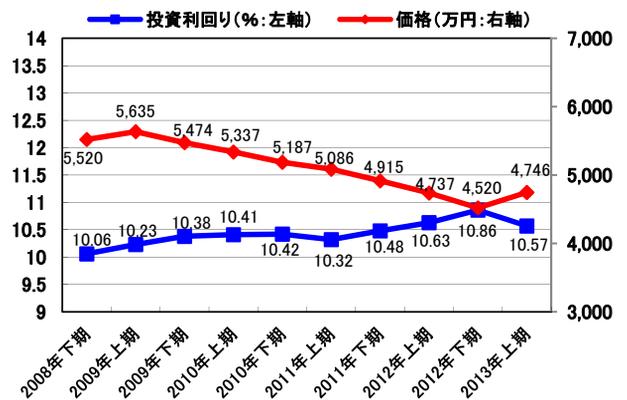
- ・2009年上期をピークに6期連続で下降していた登録物件価格は前期で上昇したもの今期は再度下降に。
- ・完成後年数は前期から一気に1年6ヵ月古くなり26年5ヶ月と築古化傾向。

【調査結果 サマリー：登録物件の投資利回り・価格推移（半期毎）】

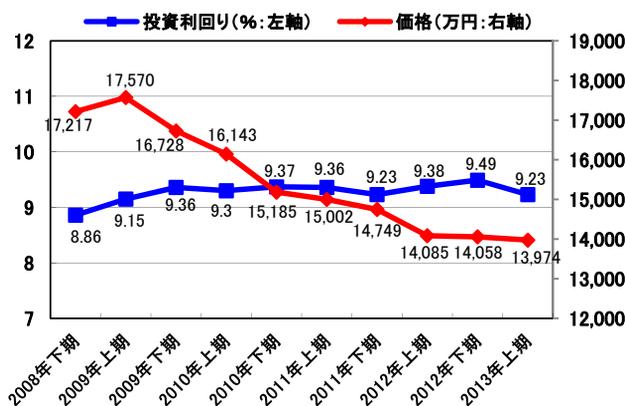
区分マンション



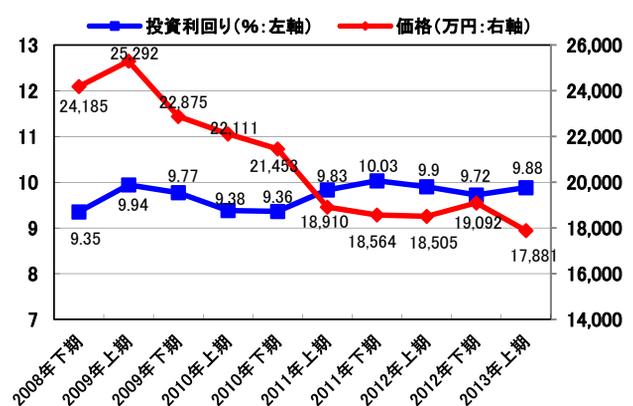
一棟アパート



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/pre2013-07-04.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

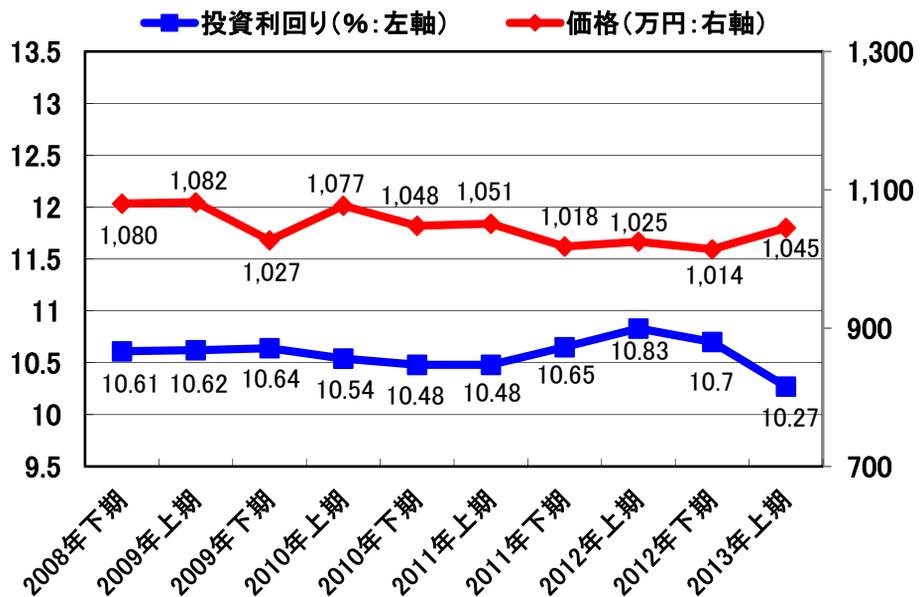
E-mail : [press@kenbiya.com](mailto:press@kenbiya.com) <http://www.kenbiya.co.jp>

	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年上期	10,524	1,045	10.27	23年
2012年下期	9,845	1,014	10.7	22年8ヶ月

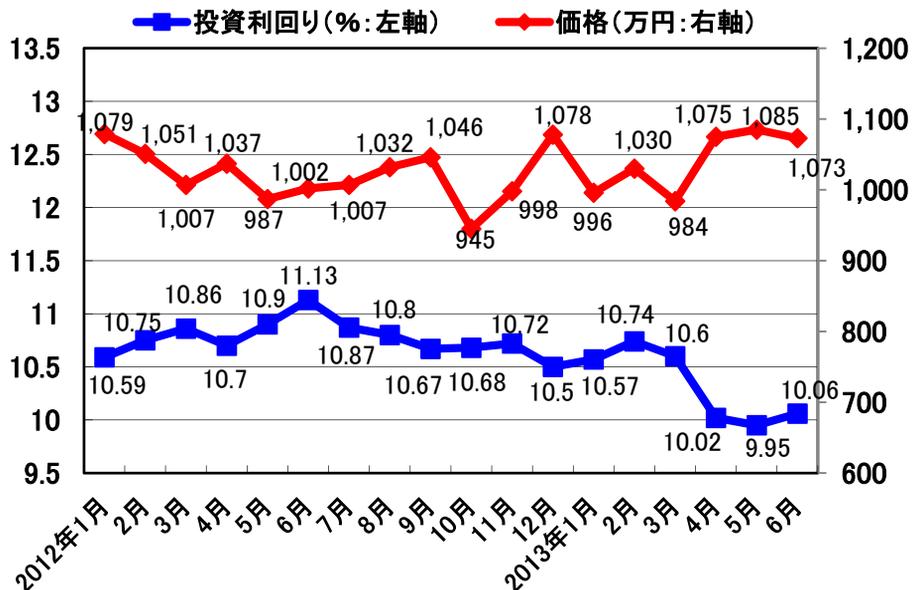
※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

投資利回りは前期の10.7%を下回り10.27%となった。2012年上期をピークに利回りは下降トレンドとなっている。2013年5月は2008年以降で初めて10%を切る月となった。一方で価格は緩やかに上昇トレンド。登録物件数は過去最多となる10,524件。

## ●過去5年間の推移(半期毎)



## ●月毎の推移

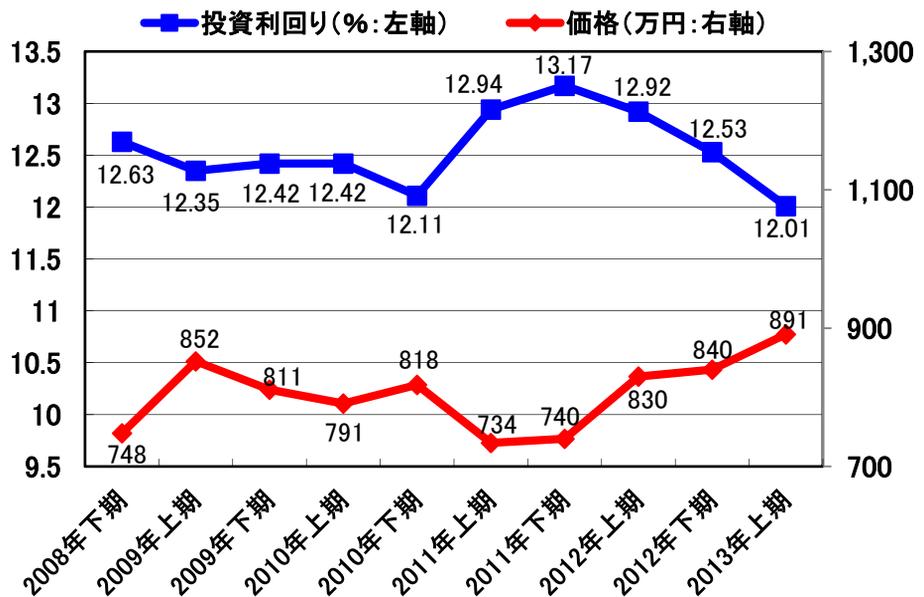


	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年上期	891	12.01	24年1ヶ月
2012年下期	840	12.53	23年

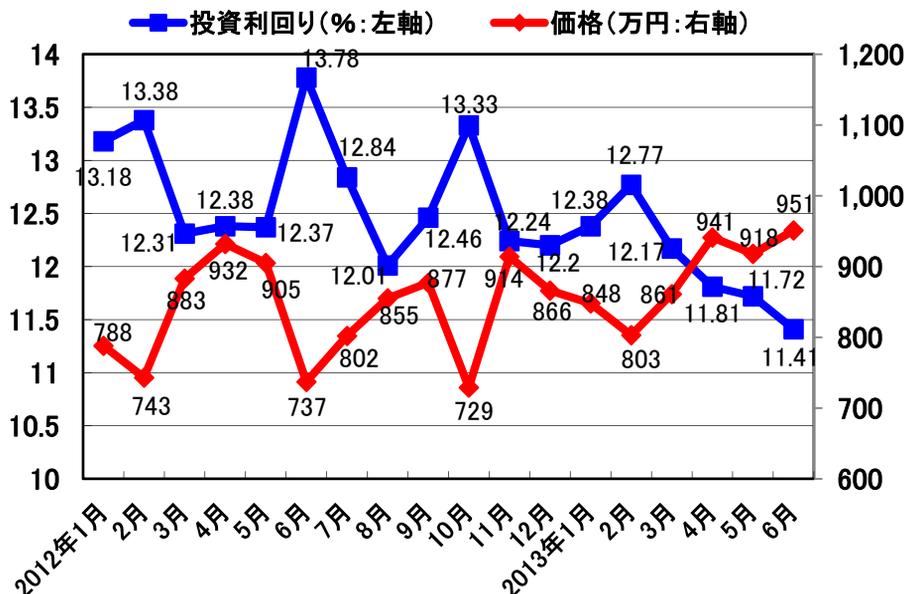
※すべて平均値

投資利回りは2011年下期の13.17%をピークに下降トレンドだったが、この上半期では特に大きな下降となり12.01%となった。価格は前期より50万円上昇。下降する利回りとは逆に価格は上昇トレンドとなっている。月毎では2月～6月にかけて価格が上昇(803万円～951万円で推移)し、投資利回りは同期間に12.77%～11.41%へと下降した。

## ●過去5年間の推移(半期毎)



## ●月毎の推移

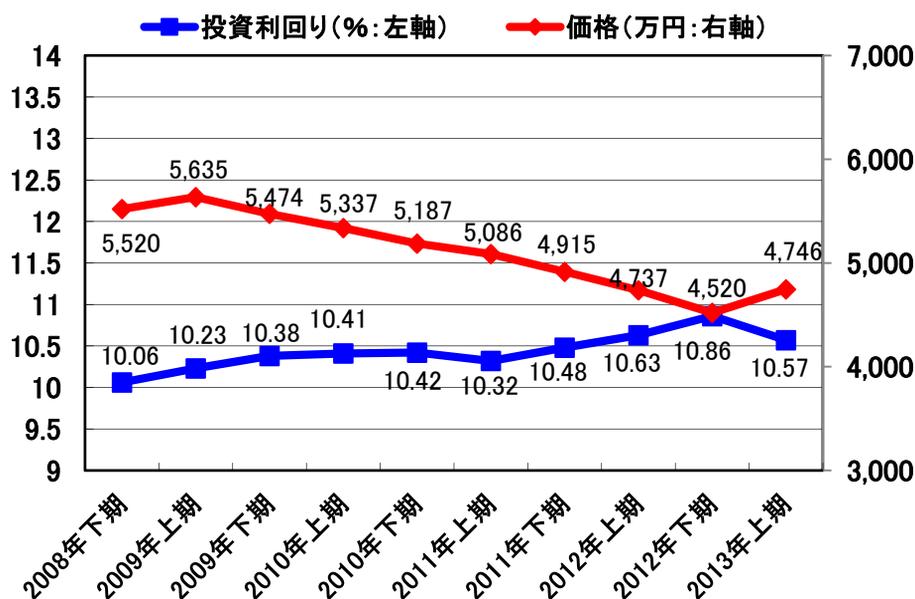


	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年上期	10,204	4,746	10.57	22年4ヶ月
2012年下期	8,725	4,520	10.86	22年2ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

2009年上期をピークに下降トレンドだった価格は、2012年下期を底に上昇に転じた。一方で上昇トレンドだった利回りは、2012年下期をピークに下降に転じた。価格・利回り共にこの上半期は転換期となる結果となった。完成後年数はほぼ変わらず。

### ●過去5年間の推移(半期毎)



### ●月毎の推移

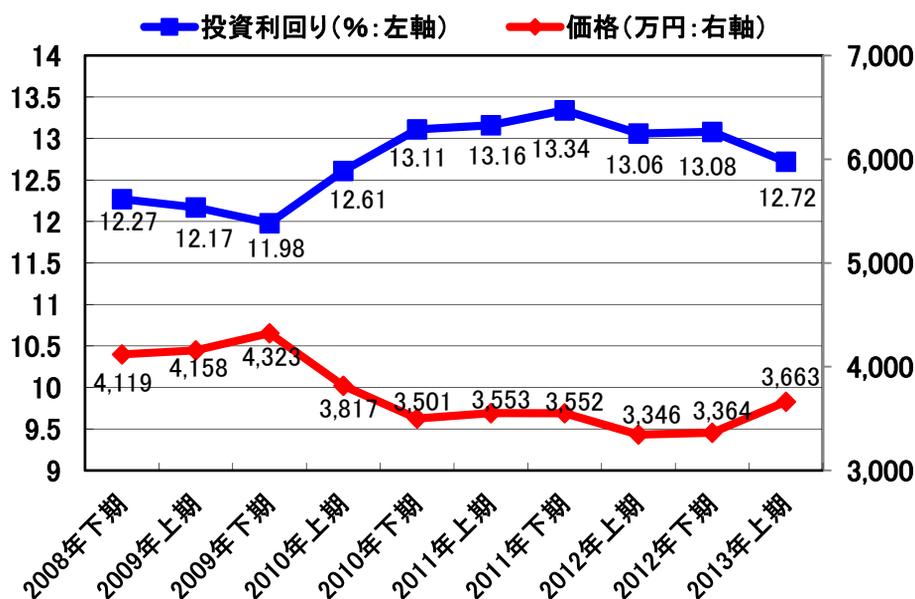


	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年上期	3,663	12.72	24年1ヶ月
2012年下期	3,364	13.08	24年2ヶ月

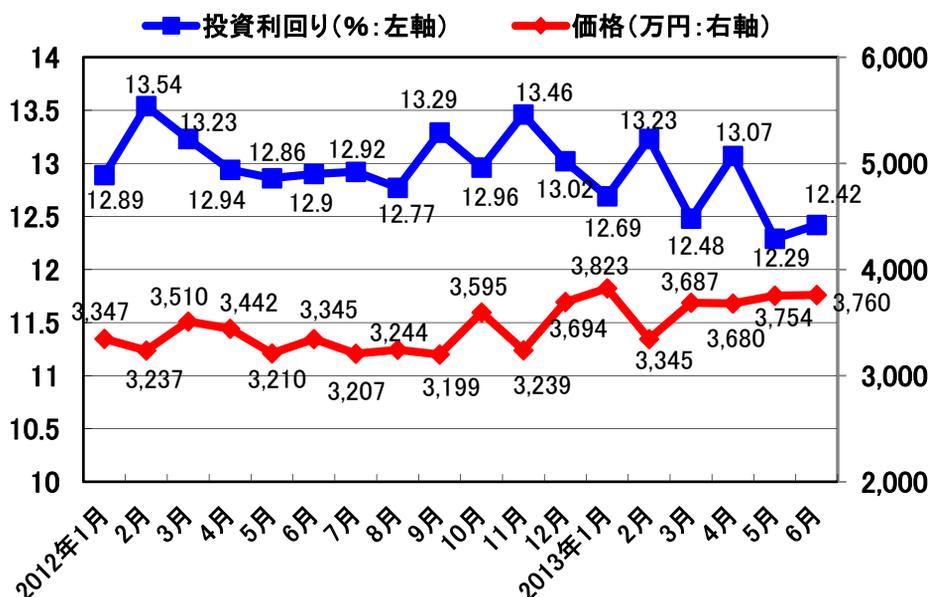
※すべて平均値

下降トレンドだった利回りはさらに下降が進んだ結果となった。  
 価格は2010年下期以降横ばい傾向であったが今上期は大きく上昇となった。

### ●過去5年間の推移(半期毎)



### ●月毎の推移

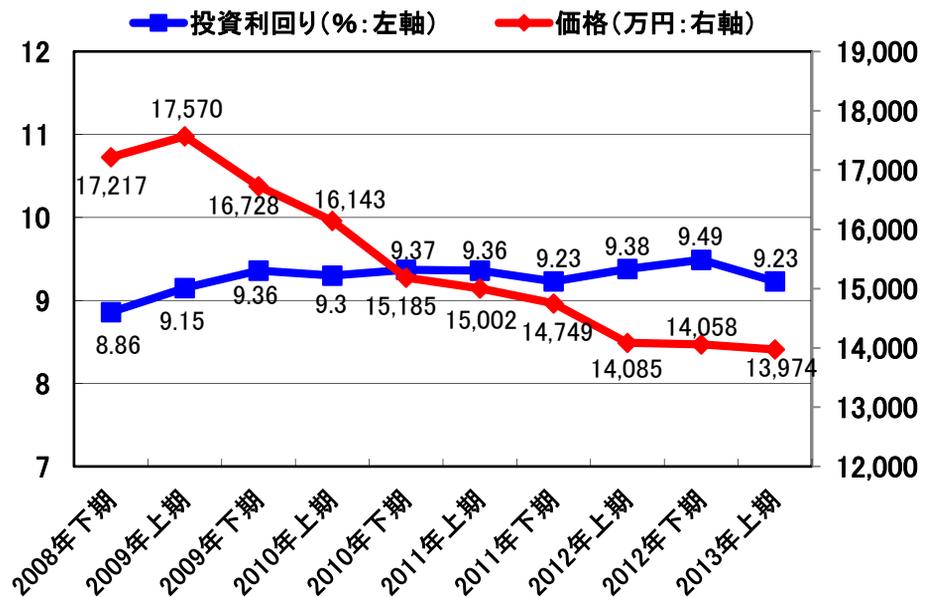


	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年上期	5,203	1億3,974	9.23	23年1ヶ月
2012年下期	4,459	1億4,058	9.49	22年6ヶ月

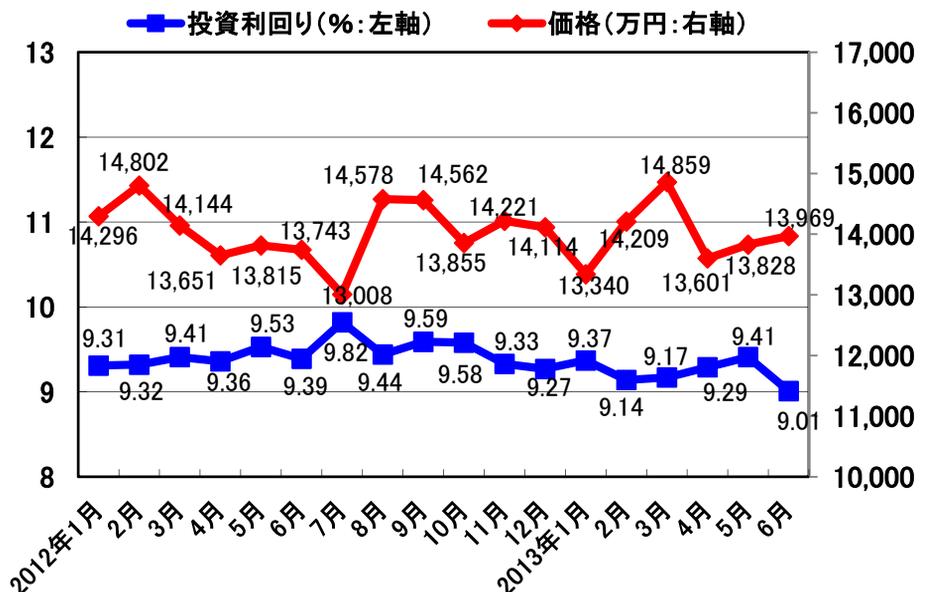
※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

物件数は前期から大幅増加の5,200件。価格は2009年上期をピークに下降トレンドが継続中。利回りは緩やかな上昇トレンドだったが、下降に転じた。月毎の利回りでは直近の2013年6月は過去4年で一番低い9.01%となった。

#### ●過去5年間の推移(半期毎)



#### ●月毎の推移

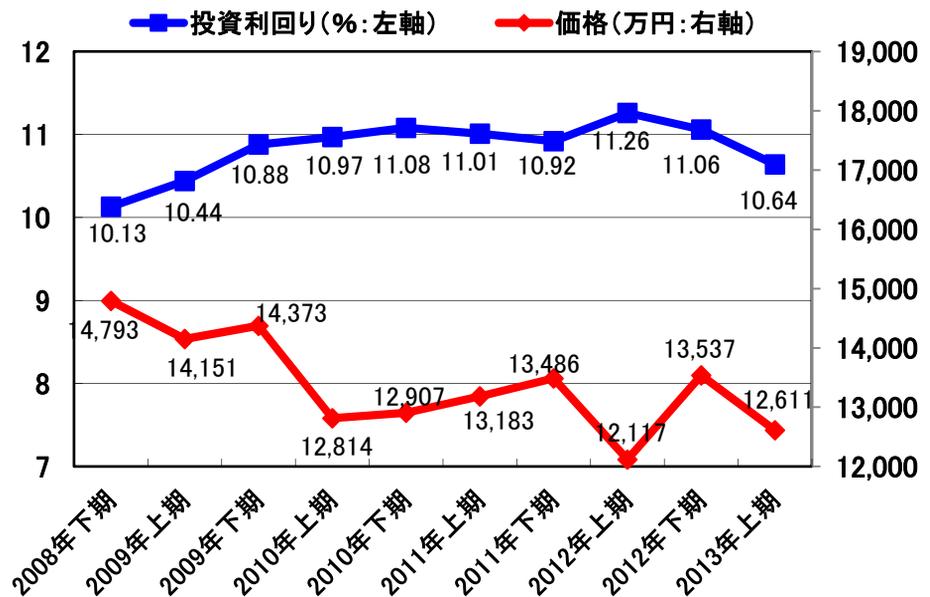


	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年上期	1億2,611	10.64	22年5ヶ月
2012年下期	1億3,537	11.06	22年1ヶ月

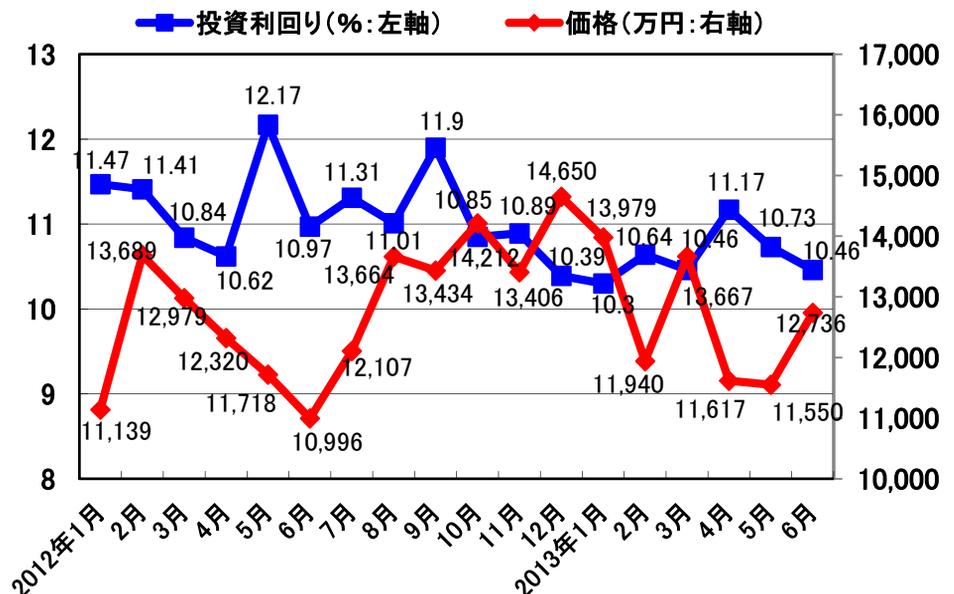
※すべて平均値

2008年下期以降、上昇トレンドだった利回りは2012年上期に下降に転じたが、今上半期はさらに下降が進み、下降トレンド感がより鮮明になった。  
 価格は1億3537万円⇒1億2,611万円と下降となった。

#### ●過去5年間の推移(半期毎)



#### ●月毎の推移

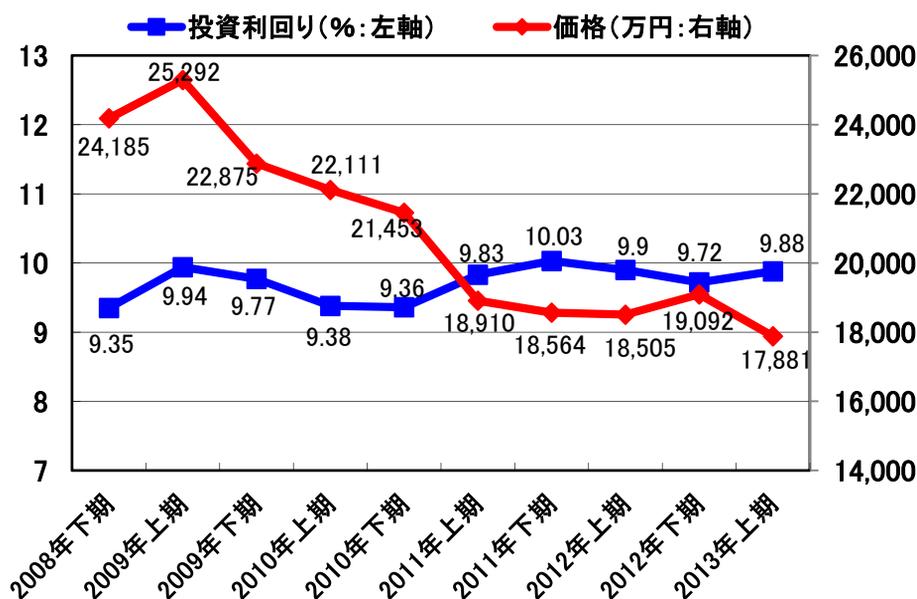


	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年上期	1,742	1億7,881	9.88	26年2ヶ月
2012年下期	1,221	1億9,092	9.72	25年8ヶ月

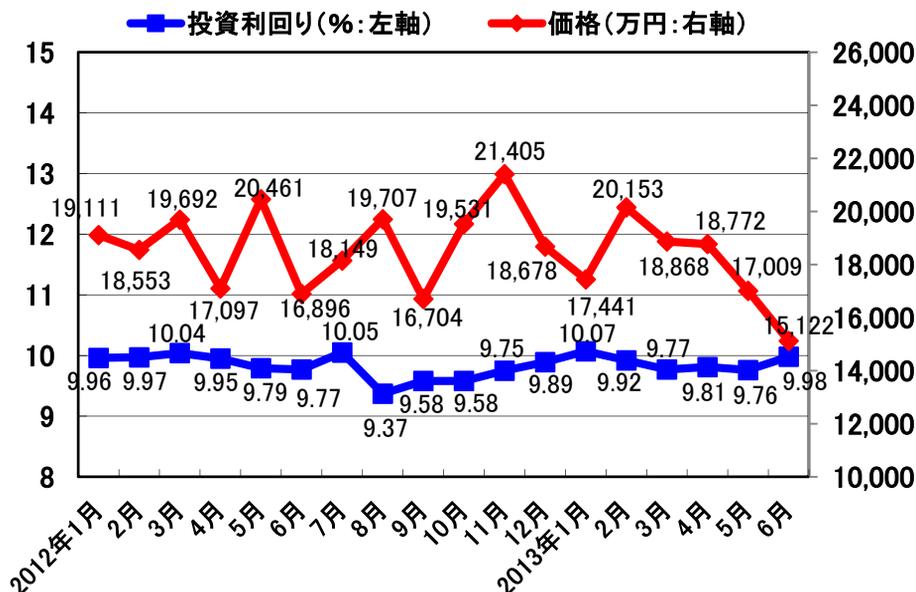
※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

物件数は前期比142%と大幅増加。価格は2009年上期の2億5,292万円をピークに下降トレンドだが、引き続き継続中。利回りは他の種別(区分・アパート・1棟マンション)と異なり、唯一上昇となった。月毎では直近の2ヵ月(5月・6月)で大きく価格が下降しており、過去7年で一番低い1億5,000万円台前半まで下がっている。

## ●過去5年間の推移(半期毎)



## ●月毎の推移

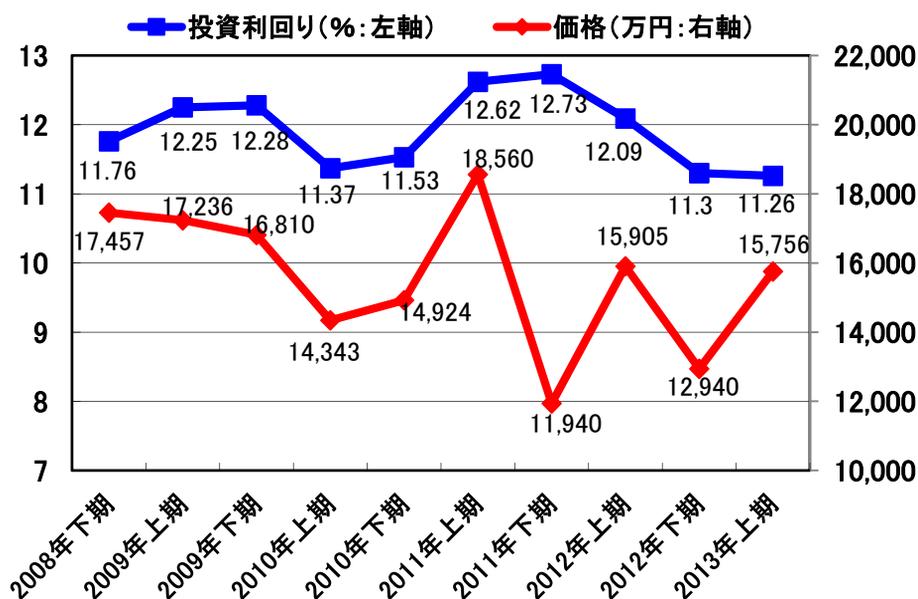


	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年上期	1億5,756	11.26	26年5ヶ月
2012年下期	1億2,940	11.3	24年11ヶ月

※すべて平均値

完成後年数は前期の24年11ヵ月から一気に1年6ヵ月古くなり26年5ヶ月と築古化が進行した。投資利回りは2011年下期をピークに低下していたが、横ばいに。価格は半期毎・月毎をみても上下動が激しく、不安定な状態となっている。

## ●過去5年間の推移(半期毎)



## ●月毎の推移

