

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7月~9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。詳細をご報告いたします。

【調査要綱】

調査対象：2013年7月~9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）

登録物件の投資利回りは9.67%となり、2005/7-9月期以降、最低となった。

- ・物件価格は1,137万円となり、2期連続で上昇し、2008/7-9月期以降、一番高い価格となった。
- ・問い合わせ物件の価格は大幅上昇した前期から一転、46万円下落し、889万円。依然、高い水準。

■ 一棟アパート（→ 詳細資料 4P）

登録物件数は前年同時期比126%と増加。登録物件の高価格・低利回り化が進行。

- ・前年同時期に3,216万円だった問い合わせ価格は、3,652万円と13%上昇。
- ・問い合わせ投資利回りは3期連続で下降したものの、緩やかになっている。

■ 一棟マンション（→ 詳細資料 5P）

登録物件の投資利回りは8.84%となり、2008/10-12月期以降、最低となった。

- ・登録物件の完成後年数は前年同時期比で1年2ヶ月長くなり、築古化傾向となった。
- ・2012/10-12月期を境に、2期連続で大きく下降した問い合わせ物件価格は上昇に転じた。

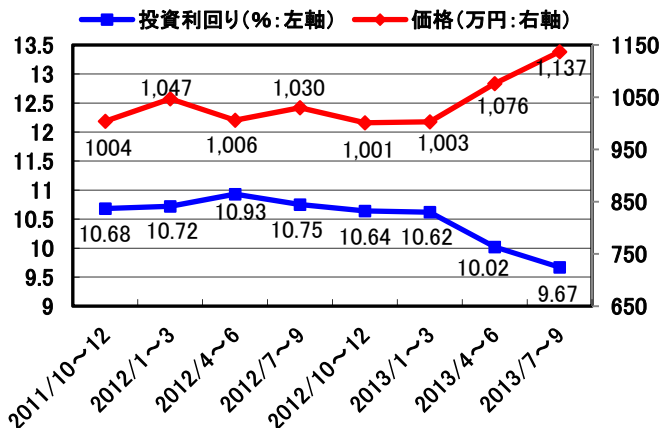
■ 一棟ビル（→ 詳細資料 6P）

登録物件数は前年同時期比150%と大幅増加。完成後年数は築古化傾向。

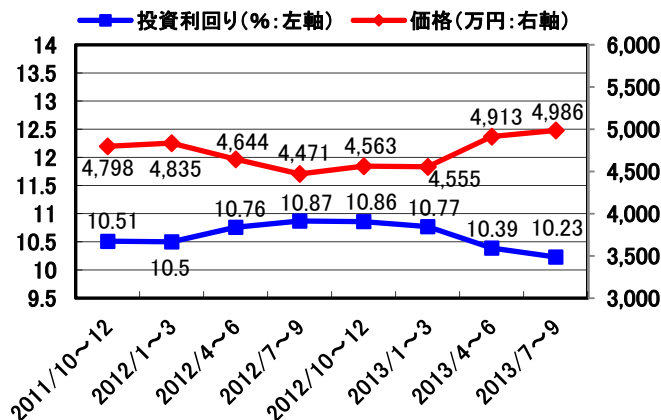
- ・登録物件価格は、2005年調査開始以来過去最低の16,644万円となった。
- ・問い合わせの投資利回りは前年同時期比で-0.7ポイントと下落した。

【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）】

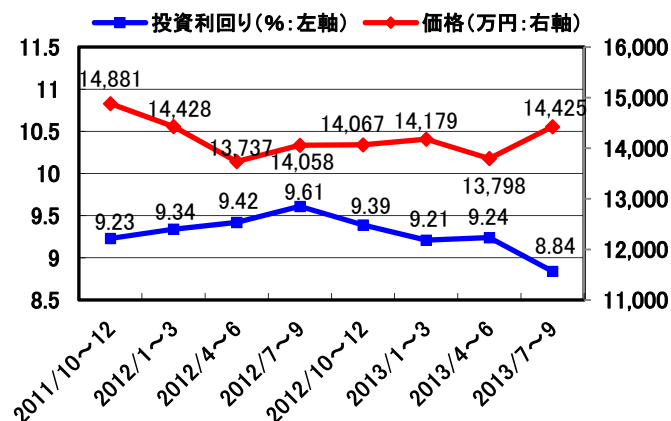
区分マンション



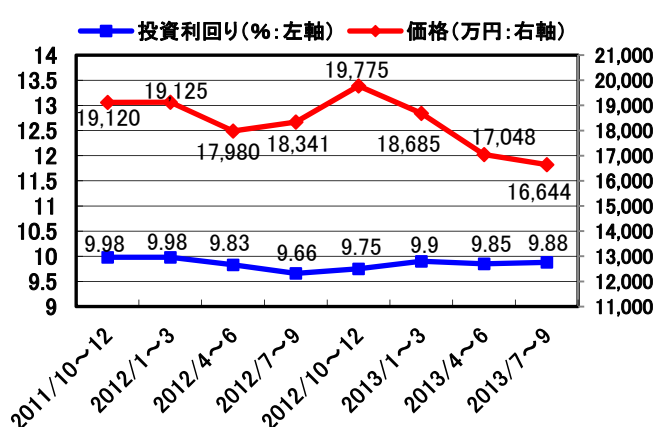
一棟アパート



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/pre2013-10-03.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

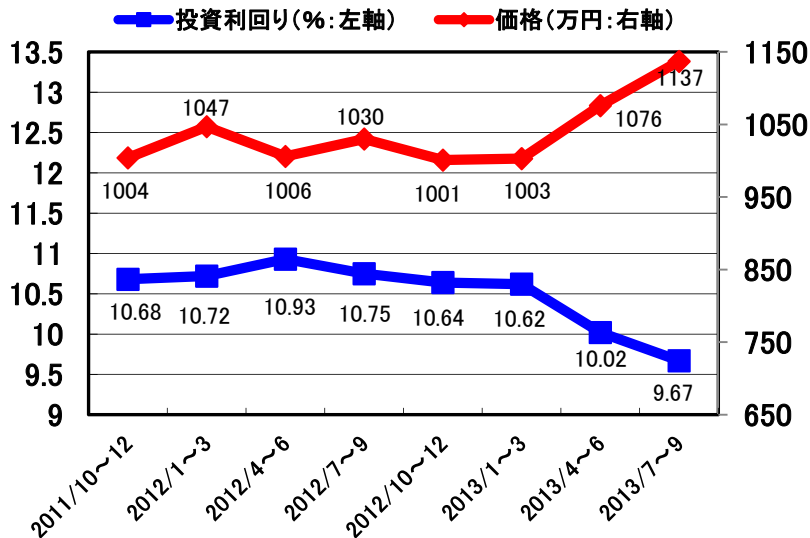
TEL : 03-6804-5314 FAX : 03-6804-5313

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
2013/7-9	5,434	1,137	9.67	22年4ヶ月
前年同時期	4,671	1,030	10.75	22年6ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

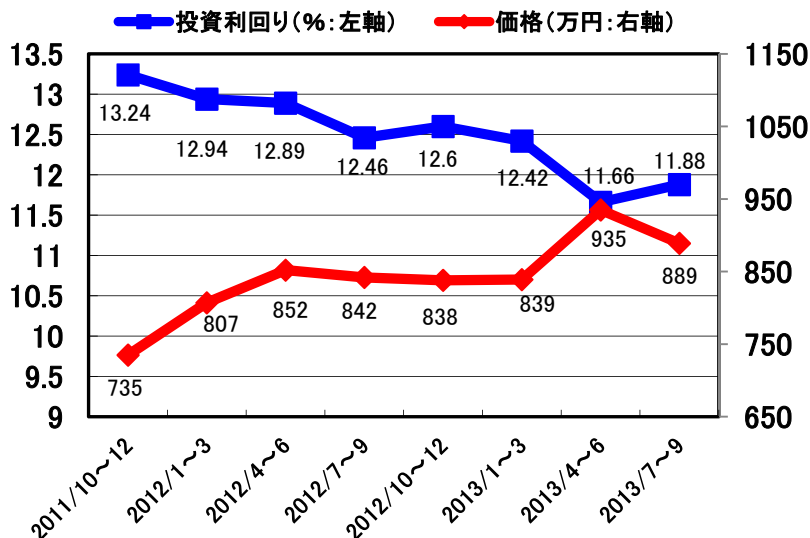
登録物件数は前年同時期比116%の増加となった。投資利回りは2005/7-9月期以降、最低となった。物件価格は2期連続上昇し、2008/7-9月期以降一番高い価格となった。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/7-9	889	11.88	24年
前年同時期	842	12.46	23年2ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

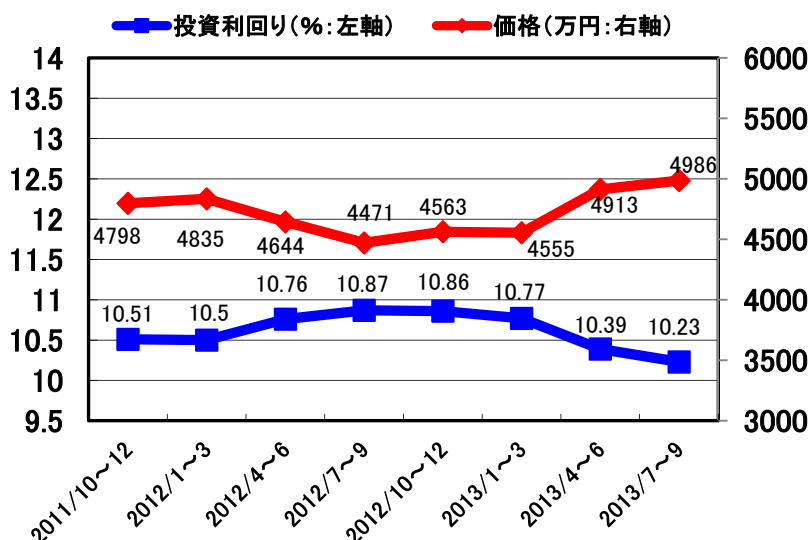
下降傾向だった投資利回りは前期を底に上昇に転じた。一方、前期大幅に上昇した物件価格は下降したものの、引き続き高い水準にある。



登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/7-9	5,125	4,986	10.23	21年11ヶ月
前年同時期	4,078	4,471	10.87	22年

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

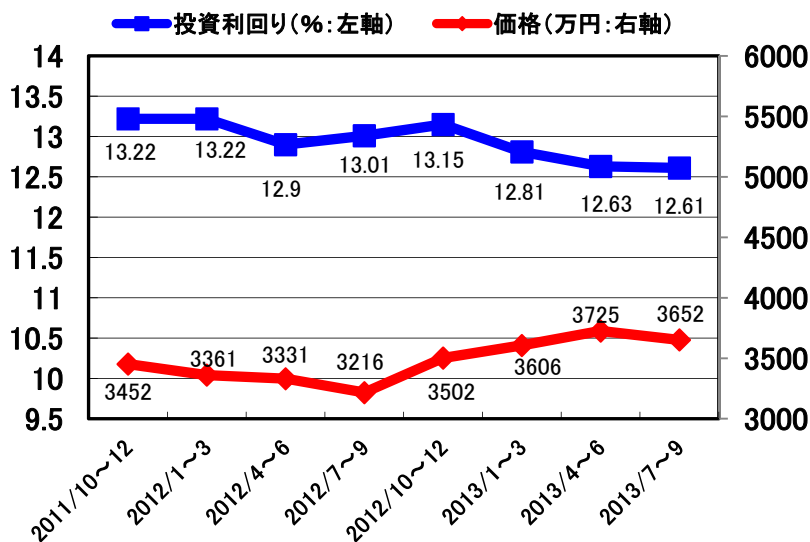
物件登録数は前年同時期比126%と大幅に増加。物件価格は2期連続で上昇し、4期連続で投資利回りは下降。高価格・低利回り化の傾向がより鮮明になった。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/7-9	3,652	12.61	24年7ヶ月
前年同時期	3,216	13.01	24年5ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

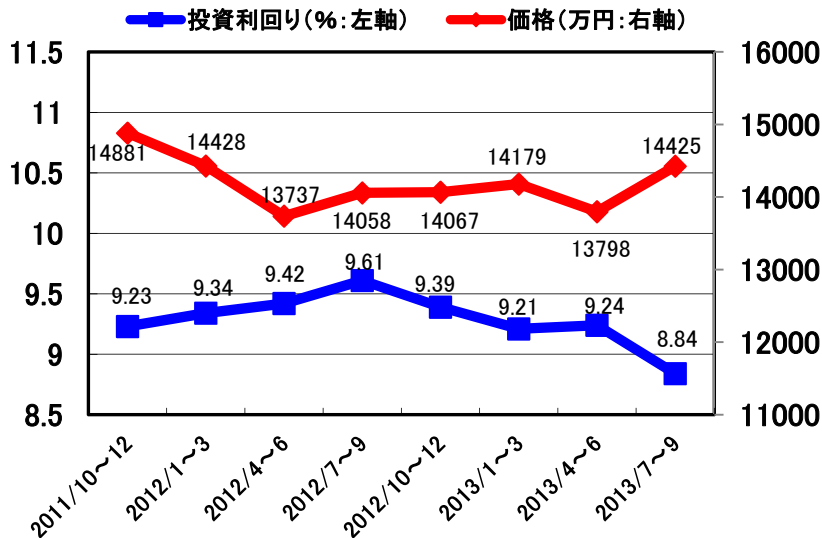
前年同時期に3,216万円だった物件価格は、3,652万円と上昇。投資利回りは3期連続で下降。直近2期ではほぼ横ばいと落ち着いた傾向。



登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/7-9	2,356	14,425	8.84	23年6ヶ月
前年同時期	2,045	14,058	9.61	22年4ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

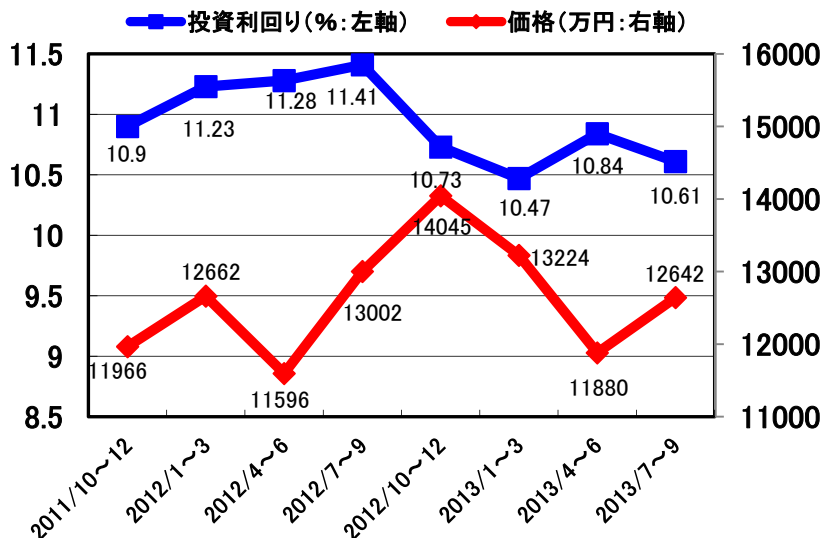
物件価格が上昇する一方、投資利回りは前年同時期(9.61%)を境に下降傾向。9%を割る水準に。完成後年数は前年同時期比で1年2ヶ月長くなり、築古化傾向。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/7-9	12,642	10.61	22年2ヶ月
前年同時期	13,002	11.41	22年1ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

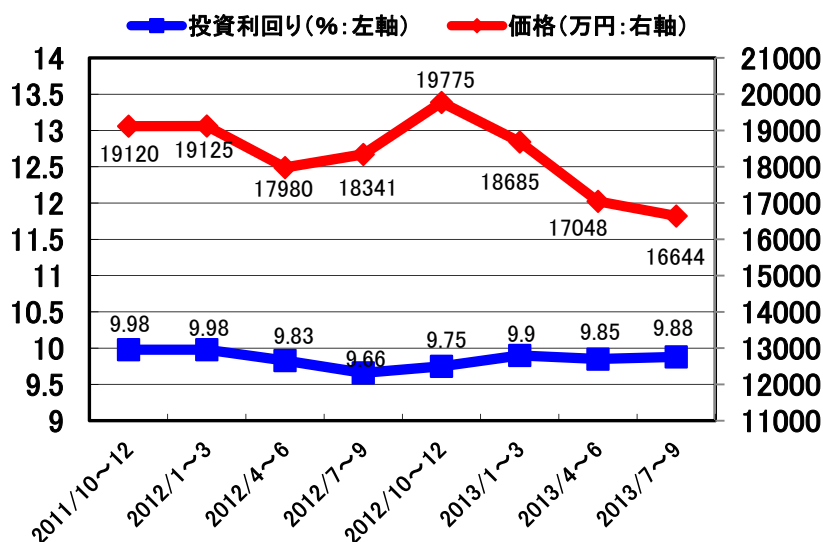
投資利回りは前年同時期比で大きく下降したが、直近3期では落ち着いた値となっている。2012/10-12月期を境に、2期連続で大きく下降した物件価格は上昇に転じた。



登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/7-9	831	16,644	9.88	26年7ヶ月
前年同時期	554	18,341	9.66	26年

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

登録物件数は前年同時期比で150%と大幅増加。
物件価格は2012/10-12月期をピークに下降傾向。投資利回りは横ばい。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/7-9	17,139	10.75	25年6ヶ月
前年同時期	13,732	11.45	24年

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

物件価格は前年同時期比で+3,407万円と大きく上昇。投資利回りは下降傾向。
完成後年数は前年同時期比で1年6ヶ月長くなり、築古化傾向。

