

## 不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家 首都圏 不動産投資用物件 市場動向レポート ＜2014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と収益物件の情報サイト「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1万5,000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：2014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）

登録物件価格は前年同時期比で25%上昇。投資利回りは2005年統計開始以来、最低。

- ・登録物件数が大幅増加し、今期は5,618件（前年同時期比123%）となった。
- ・登録物件の完成後年数は前年同時期比で23年1ヶ月⇒21年2ヶ月となり、築浅化が進んだ。

#### ■ 一棟アパート（→ 詳細資料 4P）

登録物件価格は前年同時期比では12%上昇。投資利回りは下落傾向が続く。

- ・登録投資利回りは10%を切り、2008年7-9月期以来、最低水準。
- ・2010年7-9月期以降、増加傾向だった物件数は減少となり、品不足の様相。

#### ■ 一棟マンション（→ 詳細資料 5P）

登録投資利回りは8%前半まで下落し、2008年1-3月期以来最低水準。

- ・前年同時期比で登録物件価格は7.5%上昇。4期連続で上昇中。
- ・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落傾向が継続。

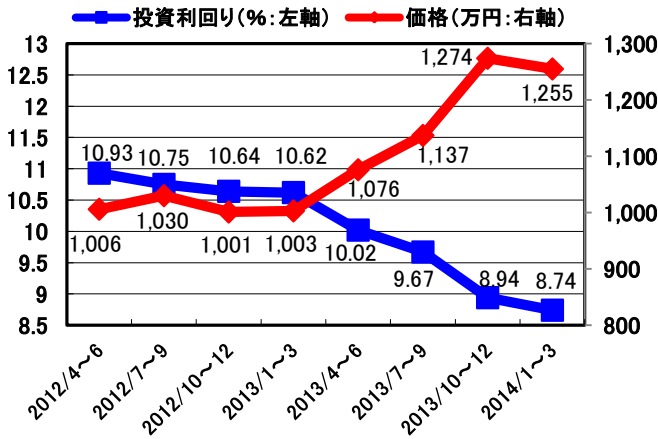
#### ■ 一棟ビル（→ 詳細資料 6P）

登録物件価格は前年同時期比では15%下落。投資利回りは9%後半を安定推移。

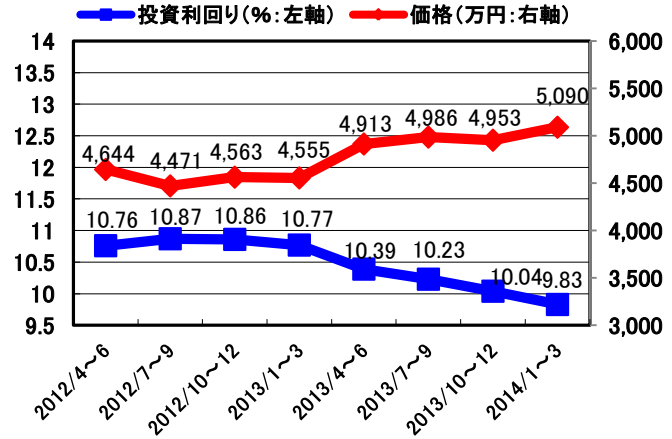
- ・問い合わせ価格は2012年10-12月期以降、上昇傾向だったが前期をピークに大幅に下落した。
- ・完成後年数が登録、問い合わせ共に27年を超え、より築古化が進んだ。

【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）】

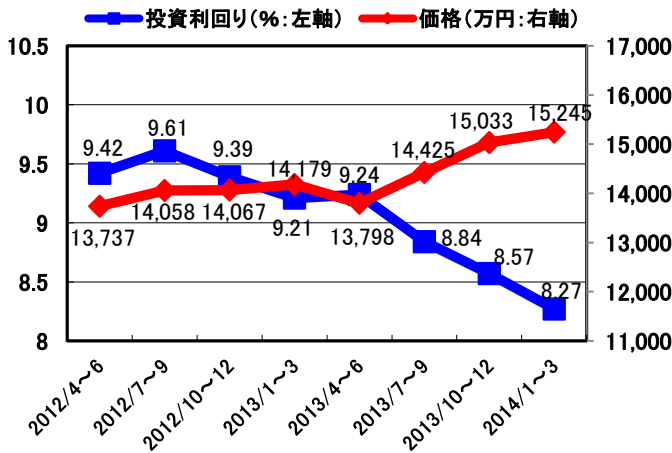
区分マンション



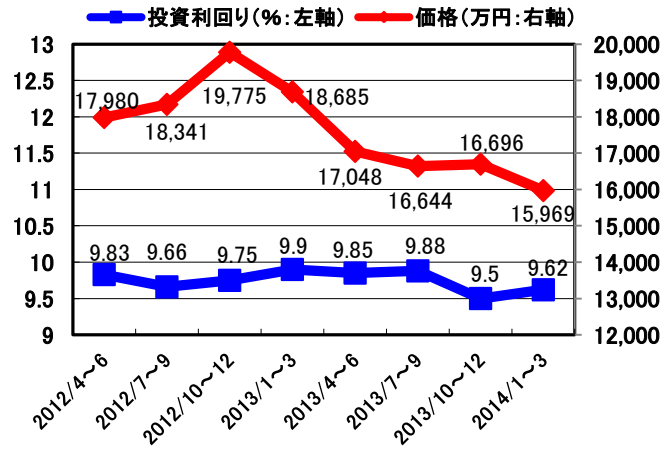
一棟アパート



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/pre2014-04-03.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：不動産投資と収益物件の情報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

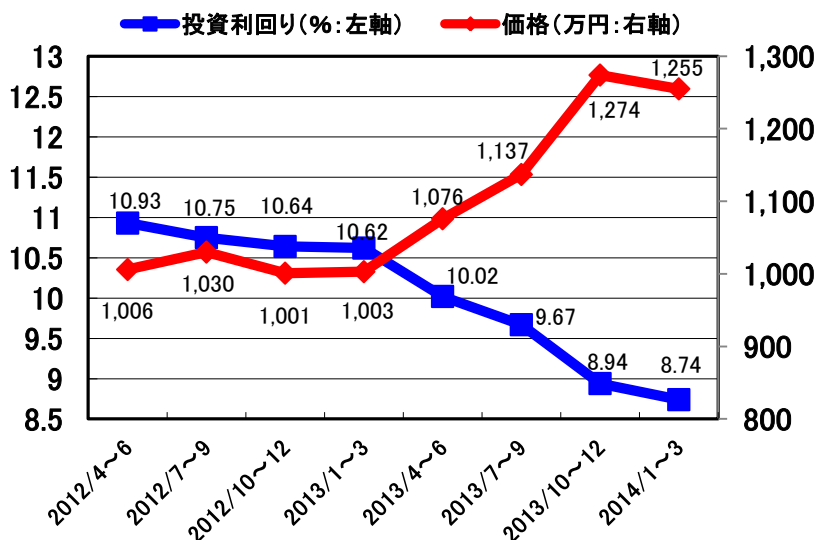
TEL : 03-6804-5314 FAX : 03-6804-5313

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

| 登録物件     | 物件数(件) | 価格(万円) | 投資利回り(%) | 完成後年数  |
|----------|--------|--------|----------|--------|
| 2014/1-3 | 5,618  | 1,255  | 8.74     | 21年2ヶ月 |
| 前年同時期    | 4,552  | 1,003  | 10.62    | 23年1ヶ月 |

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

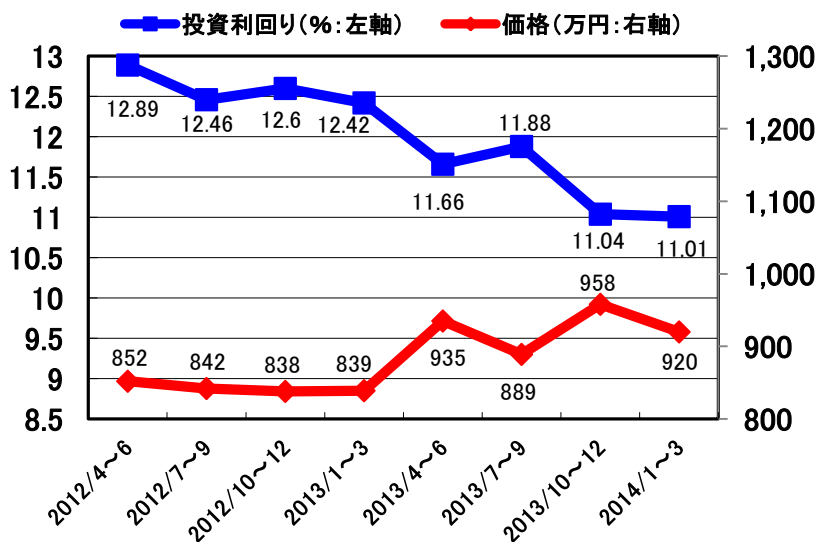
前年同時期比で物件数は123%と大幅増加。登録価格は25%上昇。築浅化が進んだ。投資利回りは1.88ポイント下落し、2005年統計開始以来、過去最低数値となった。



| 問い合わせ物件  | 価格(万円) | 投資利回り(%) | 完成後年数  |
|----------|--------|----------|--------|
| 2014/1-3 | 920    | 11.01    | 23年2ヶ月 |
| 前年同時期    | 839    | 12.42    | 24年    |

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

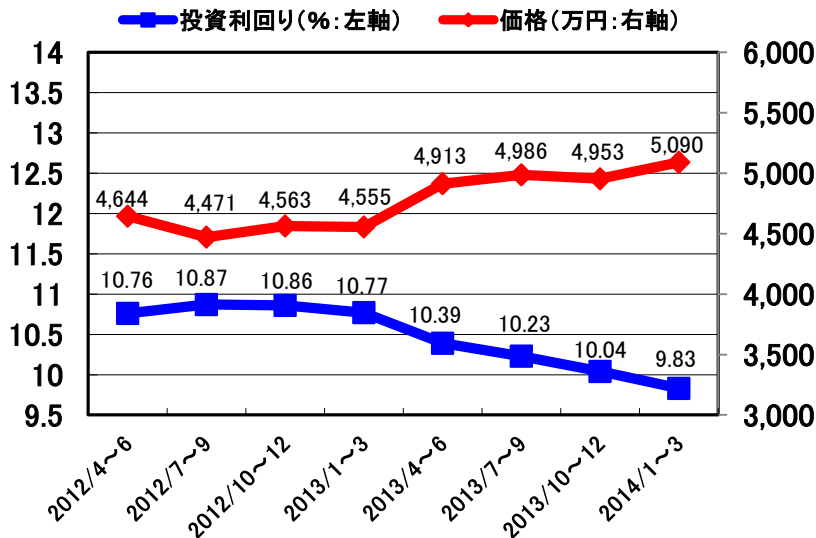
問い合わせ価格は前年同期比で9.6%上昇。2011年4-6月期の696万円を底に上昇しており、ここ一年は高値安定。投資利回りは下落傾向。前年同時期比では1.41ポイント下落。



| 登録物件     | 物件数(件) | 価格(万円) | 投資利回り(%) | 完成後年数   |
|----------|--------|--------|----------|---------|
| 2014/1-3 | 4,674  | 5,090  | 9.83     | 21年11ヶ月 |
| 前年同時期    | 4,923  | 4,555  | 10.77    | 22年7ヶ月  |

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

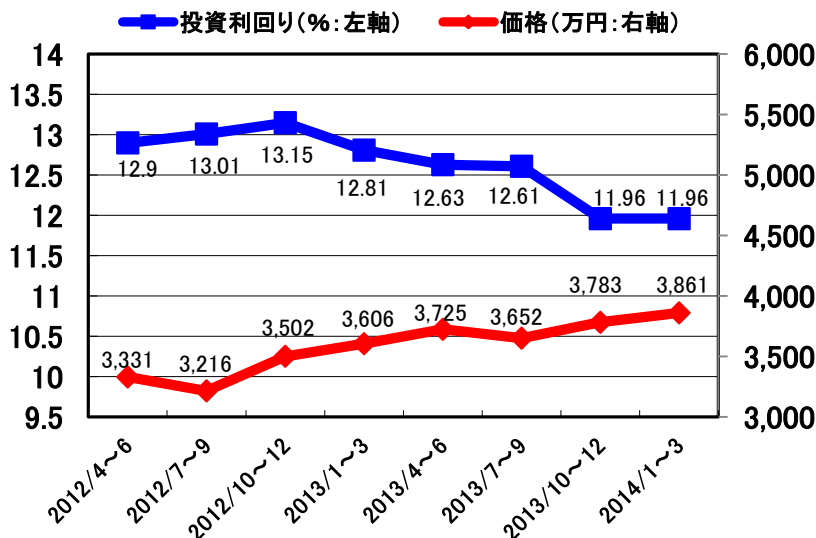
増加傾向だった物件数は減少。前年同時期比で価格は12%上昇。投資利回りは10%を切り、2008年7-9月期以来、最低水準となった。



| 問い合わせ物件  | 価格(万円) | 投資利回り(%) | 完成後年数   |
|----------|--------|----------|---------|
| 2014/1-3 | 3,861  | 11.96    | 23年1ヶ月  |
| 前年同時期    | 3,606  | 12.81    | 23年10ヶ月 |

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

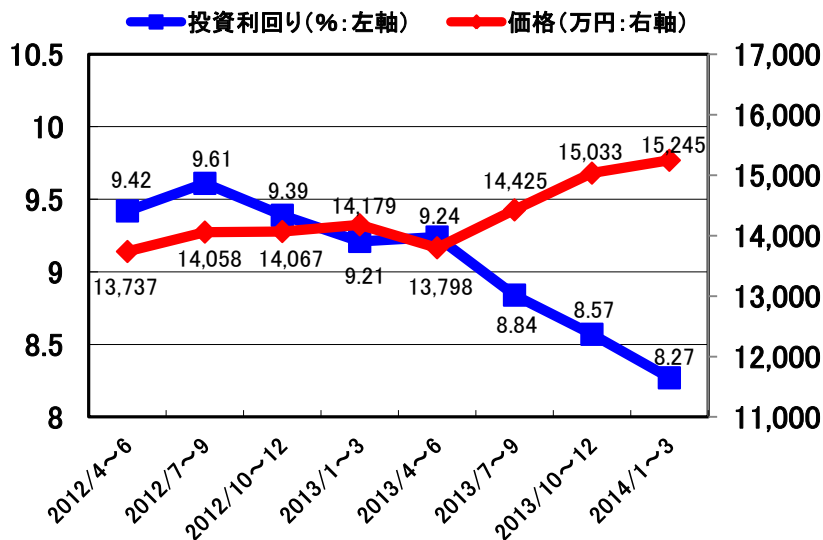
前年同時期比で価格は7%上昇した。投資利回りは0.85ポイント下落し、09年10-12月期以来、最低水準。ここ1年のトレンドとしては価格は上昇、投資利回りは下落傾向。



| 登録物件     | 物件数(件) | 価格(万円) | 投資利回り(%) | 完成後年数  |
|----------|--------|--------|----------|--------|
| 2014/1-3 | 2,208  | 15,245 | 8.27     | 24年1ヶ月 |
| 前年同時期    | 2,537  | 14,179 | 9.21     | 22年6ヶ月 |

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

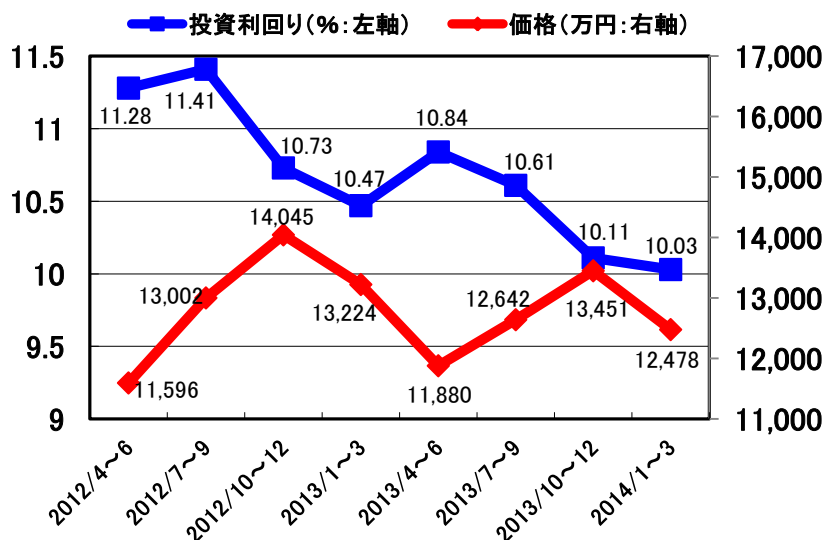
前年同時期比で価格は7.5%上昇。完成後年数は築古化が進んだ。  
投資利回りは8%前半まで下落し、2008年1-3月期以来最低水準。



| 問い合わせ物件  | 価格(万円) | 投資利回り(%) | 完成後年数   |
|----------|--------|----------|---------|
| 2014/1-3 | 12,478 | 10.03    | 23年11ヶ月 |
| 前年同時期    | 13,224 | 10.47    | 22年1ヶ月  |

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

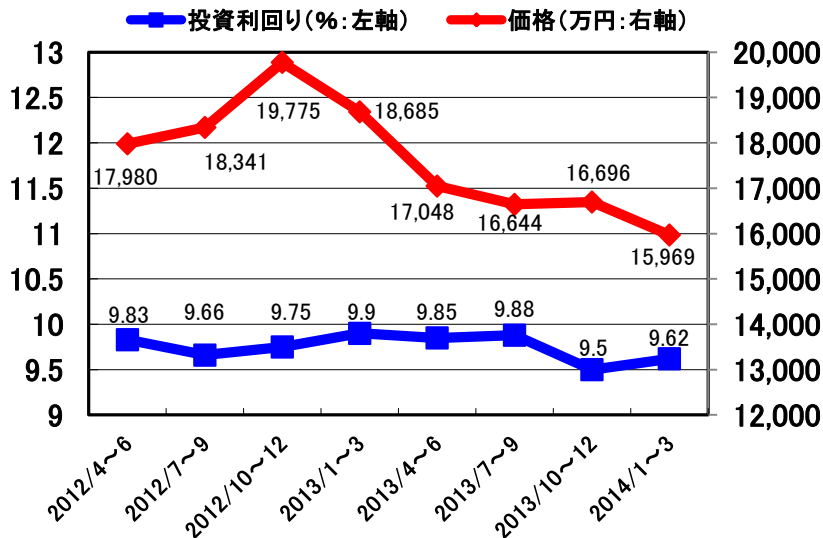
前年同時期比で価格は5.7%下落。投資利回りは2012年7-9月期の11.41%まで  
上昇傾向だったが、以降は下落傾向が続いている。



| 登録物件     | 物件数(件) | 価格(万円) | 投資利回り(%) | 完成後年数  |
|----------|--------|--------|----------|--------|
| 2014/1-3 | 757    | 15,969 | 9.62     | 27年1ヶ月 |
| 前年同時期    | 842    | 18,685 | 9.9      | 26年    |

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

前年同時期比で物件数は10%減少、物件価格は15%下落した。  
一方、投資利回りはほぼ横ばい。投資利回りは過去2年間安定している。



| 問い合わせ物件  | 価格(万円) | 投資利回り(%) | 完成後年数  |
|----------|--------|----------|--------|
| 2014/1-3 | 14,502 | 11.22    | 27年5ヶ月 |
| 前年同時期    | 16,492 | 11.54    | 26年1ヶ月 |

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

価格は2012年10-12月期以降、上昇傾向だったが前期をピークに大幅に下落した。  
前年同時期比では12%下落。投資利回りはほぼ横ばい。築古化傾向が進んだ。

