

報道関係者各位

2014年1月8日
健美家株式会社 不動産投資市場調査室

不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家(けんびや) 首都圏 投資用物件 市場動向レポート 2013

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～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、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）

登録物件価格は大きく上昇。登録投資利回りは10%を切り、過去最低水準に。

- ・物件登録数は増加(前年比119%)し、過去最多を記録。2万件を超えた。
- ・問い合わせの物件価格は上昇傾向。投資利回りは2年連続で大幅下降した。

■ 一棟アパート（→ 詳細資料 5P）

物件登録数は増加(前年比119%)し、過去最多の2万件。価格は上昇、利回りは下降。

- ・2007年以降下がりに続けていた登録物件価格は2012年を底に上昇。
- ・問い合わせ物件の投資利回りは2年連続で下降。利回り下降傾向がより鮮明に。

■ 一棟マンション（→ 詳細資料 7P）

2006年以降、下降していた登録物件価格は上昇。投資利回りは頭打ちとなり、下降。

- ・登録物件数は増加(前年比111%)。
- ・上昇傾向だった問い合わせ投資利回りは下降に転じ、09年以降で最低水準に。

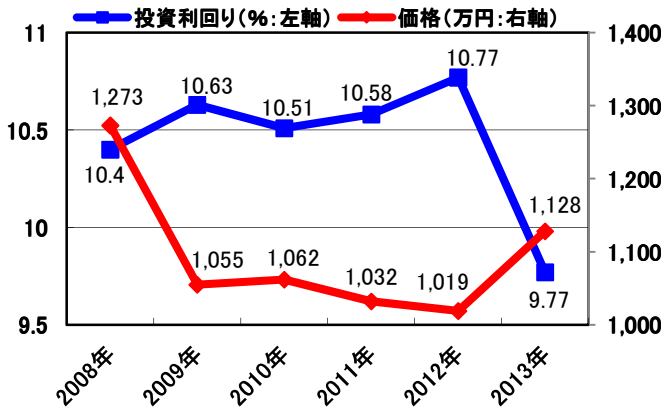
■ 一棟ビル（→ 詳細資料 9P）

登録物件数は前年比で148%と大幅増加。問い合わせ物件の築古化がさらに進行。

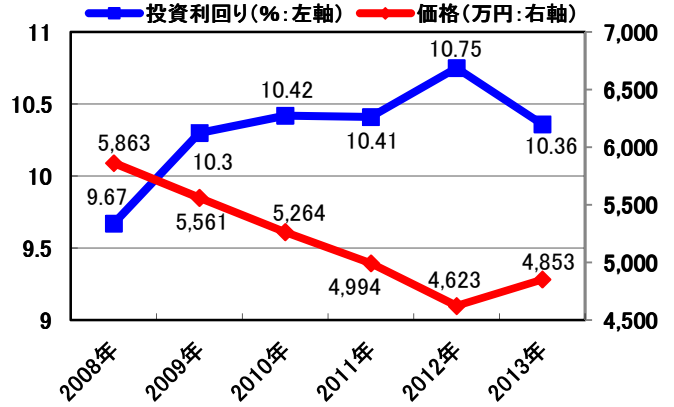
- ・問い合わせ物件価格は+2,329万円と大きく上昇し、16,799万円。
- ・問い合わせ投資利回りは2011年をピークに下降し、2008年以降最低の10.96%。

【調査結果 サマリー：登録物件の投資利回り・価格年間推移】

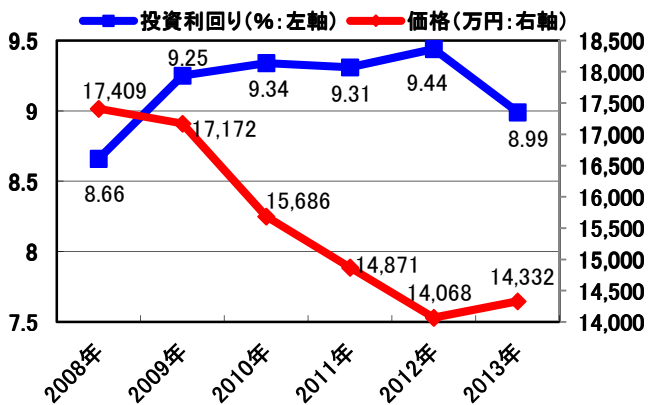
区分マンション



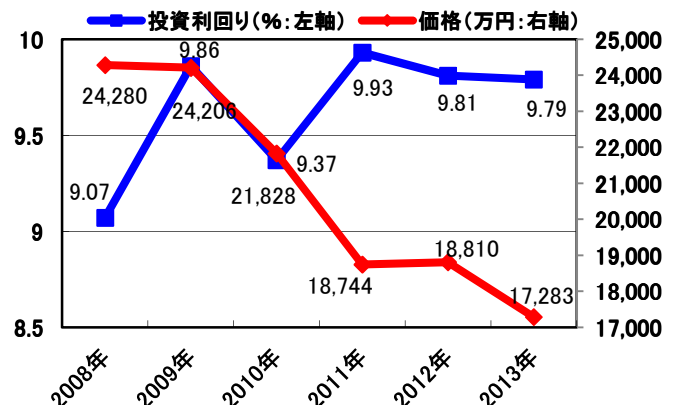
一棟アパート



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/pre2014-01-08.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：1,000万円
 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

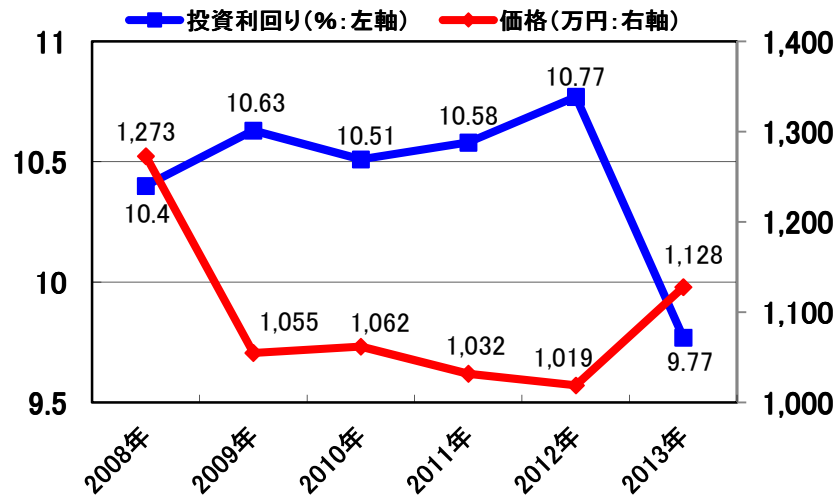
E-mail : press@kenbiya.com <http://www.kenbiya.co.jp>

1-1. 区分マンション 2013年 年間

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年	21,674	1,128	9.77	22年5ヶ月
2012年	18,094	1,019	10.77	22年8ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

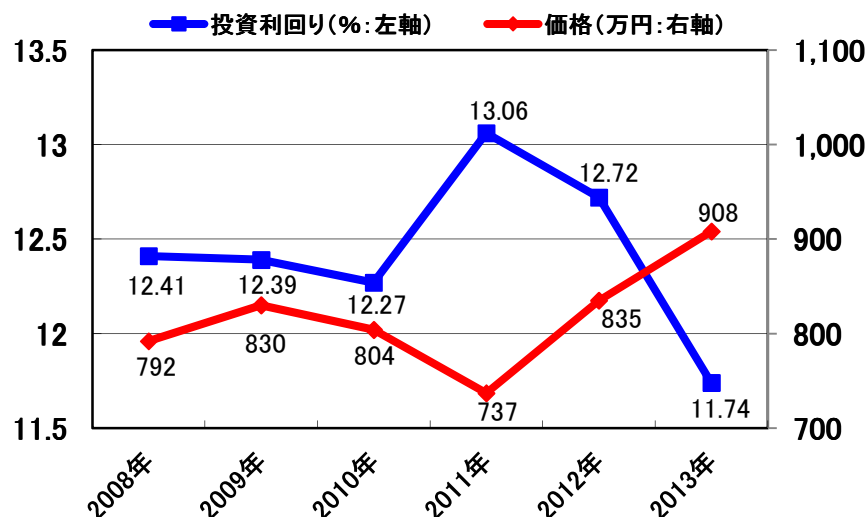
登録物件数は前年比119%の増加となり、過去最高となった。
 投資利回りは大きく下降し、2005年計測開始以来、過去最低となった。
 2007年をピークに下降傾向だった物件価格は上昇に転じた。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年	908	11.74	23年8ヶ月
2012年	835	12.72	23年4ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

2011年をピークに下降に転じた投資利回りは引続き下降。2006年以降で最低となった。
 2011年を底に上昇に転じた物件価格は2013年も引続き大きく上昇した。

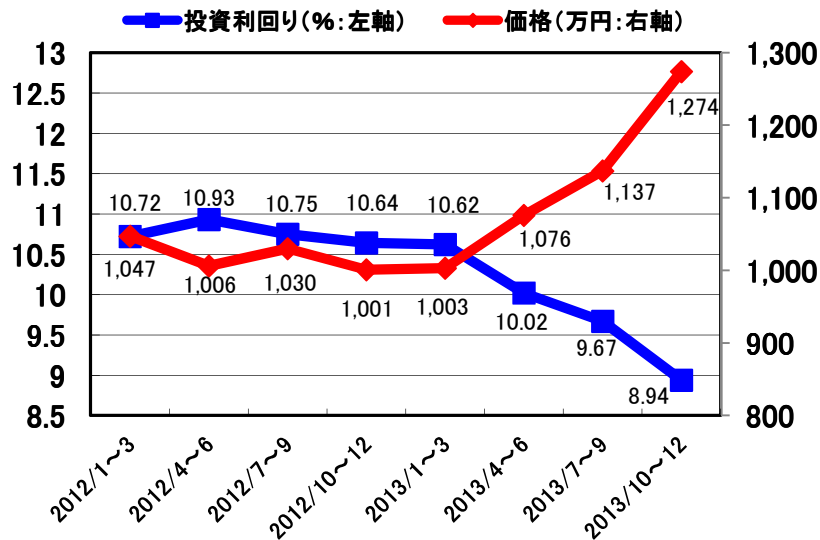


1-2. 区分マンション 2013/10-12月期

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/10-12	5,716	1,274	8.94	21年5ヶ月
前年同時期	5,174	1,001	10.64	22年11ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

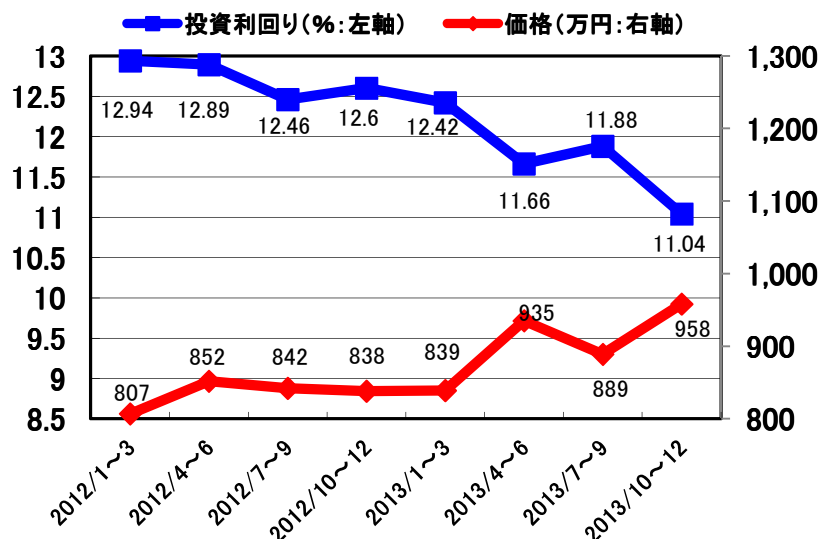
登録物件数は前年同時期比110%の増加となった。投資利回りは2005/4-6月期以降、最低となった。物件価格は大きく上昇し、2008/4-6月期以降最高となった。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/10-12	958	11.04	22年8ヶ月
前年同時期	838	12.6	22年10ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

投資利回りは前期上昇に転じたが再度下降。2005/7-9月期以降、最低となった。物件価格は前年同時期比で14%上昇。2005/10-12月期以降、最高となった。

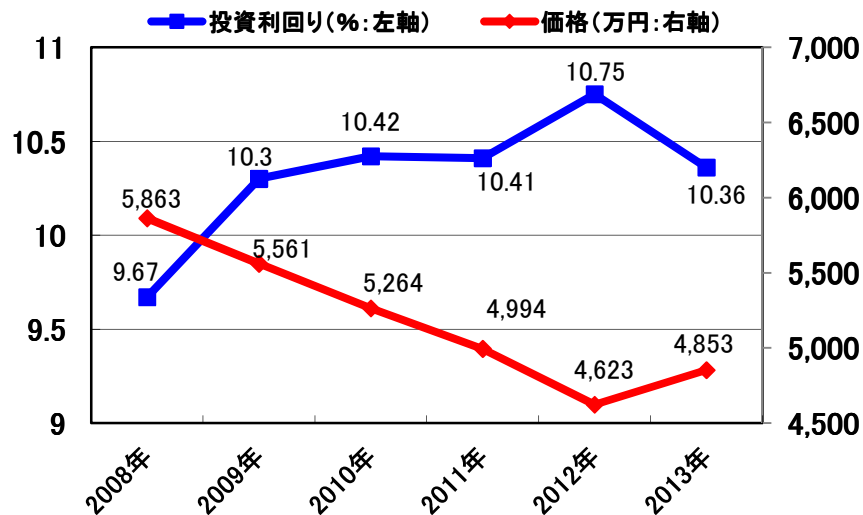


2-1. 一棟アパート 2013年 年間

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年	20,575	4,853	10.36	22年
2012年	17,257	4,623	10.75	21年7ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

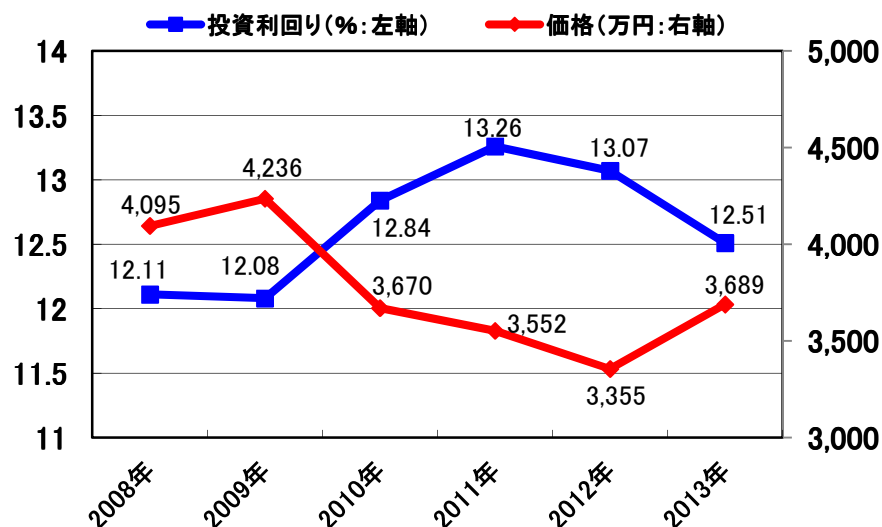
物件登録数は前年比119%と増加し、過去最高。2007年以降、下降していた物件価格は上昇に転じ、2007年以降上昇し続けた投資利回りは2012年をピークに下降となった。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年	3,689	12.51	24年1ヶ月
2012年	3,355	13.07	23年11ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

投資利回りは2011年をピークに昨年に引き続き下降となった。2009年以降、下降し続けていた物件価格は2012年を底に上昇に転じ、約10%の上昇。

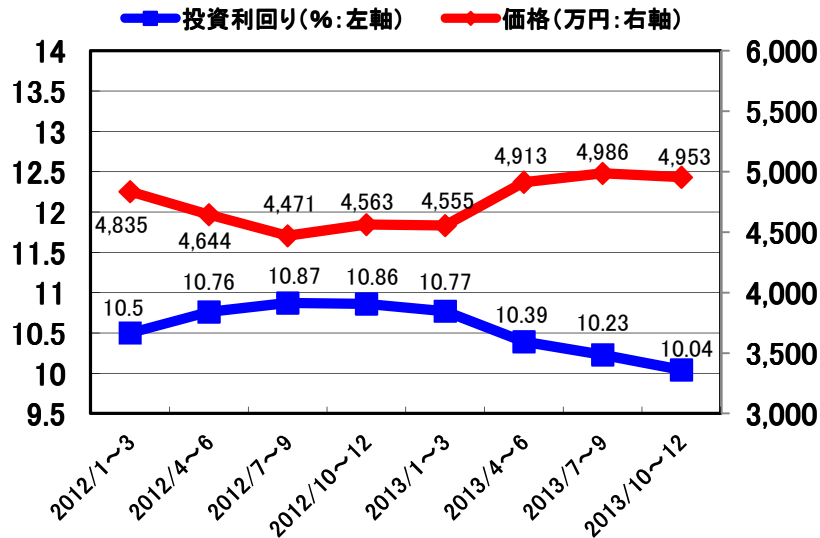


2-2. 一棟アパート 2013/10-12月期

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/10-12	5,253	4,953	10.04	21年7ヶ月
前年同時期	4,649	4,563	10.86	22年4ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

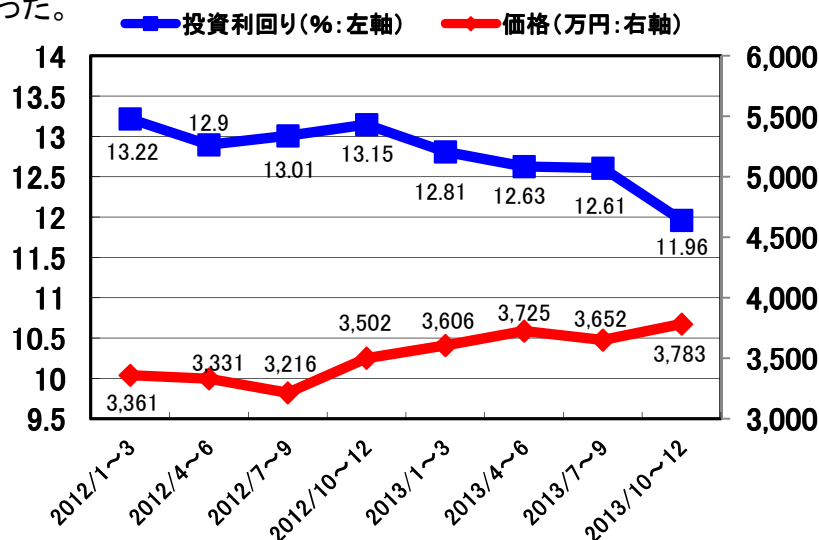
物件登録数は前年同時期比113%と増加。物件価格は前年同時期比で8.5%の上昇。投資利回りは5期連続で下降となり、2008/10-12月期以降、最低となった。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/10-12	3,783	11.96	23年6ヶ月
前年同時期	3,502	13.15	24年

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

2012/7-9月期以降続いている物件価格の上昇傾向は継続中。2012/7-9月期以降、物件価格は約18%上昇している。投資利回りは4期連続下降。2009/7-9月期以来の11%台となった。

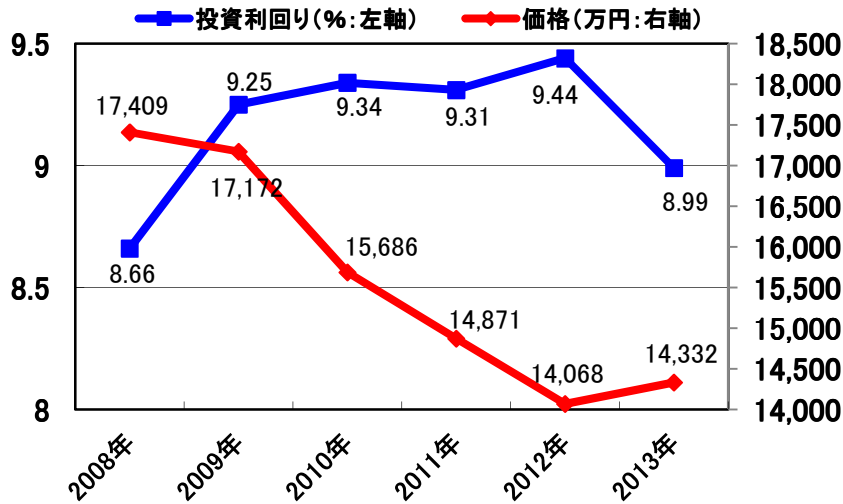


3-1. 一棟マンション 2013年 年間

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年	9,909	14,332	8.99	23年4ヶ月
2012年	8,874	14,068	9.44	22年1ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

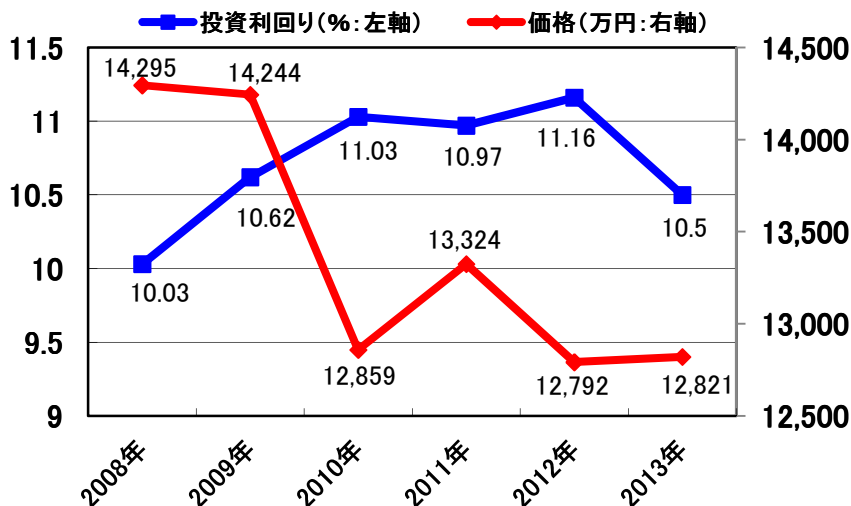
物件登録数は前年比111%と増加。2006年以降、下降していた物件価格は上昇に転じた。2005年以降、上昇傾向だった投資利回りは2012年をピークに下降に転じた。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年	12,821	10.5	22年5ヶ月
2012年	12,792	11.16	21年10ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

物件価格は前年比で横ばい。2008年からの過去5年で約10%下降している。上昇傾向だった投資利回りは2012年をピークに下降に転じた。



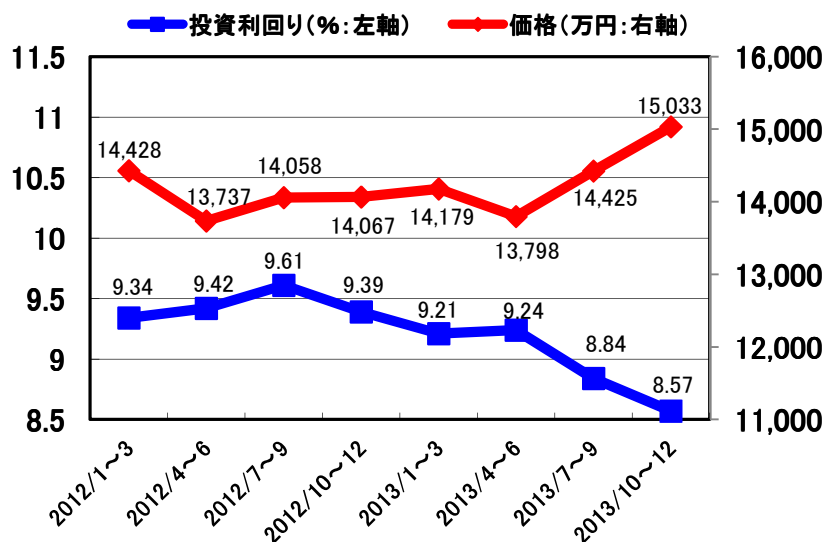
3-2. 一棟マンション 2013/10-12月期

健美家.

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/10-12	2,353	15,033	8.57	23年6ヶ月
前年同時期	2,412	14,067	9.39	22年7ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

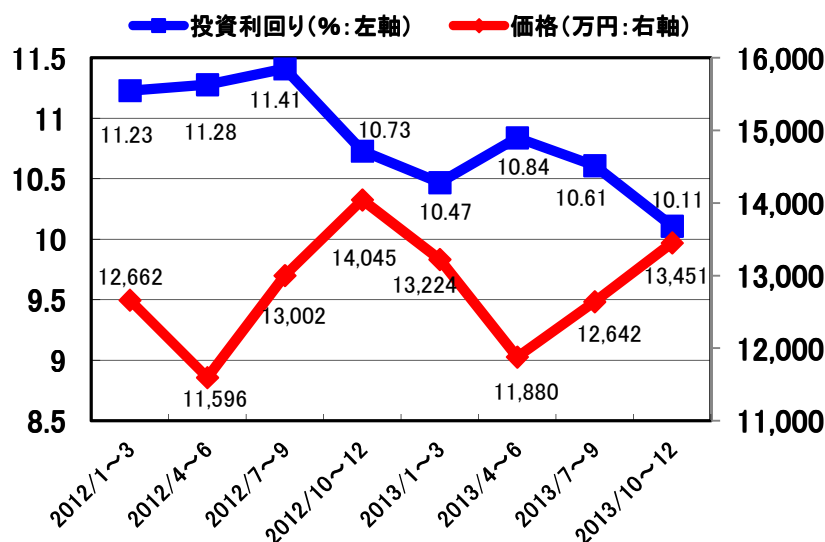
物件価格は2期連続上昇し、2011/1-3月期以来の1.5億円超え。
投資利回りは下降傾向がさらに進み、2008/4-6月以降で最低となった。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/10-12	13,451	10.11	22年5ヶ月
前年同時期	14,045	10.73	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2期連続で下降。2008年10-12月期以降で最低となった。
物件価格は2期連続で上昇。前年同時期の動きと似た傾向となっている。

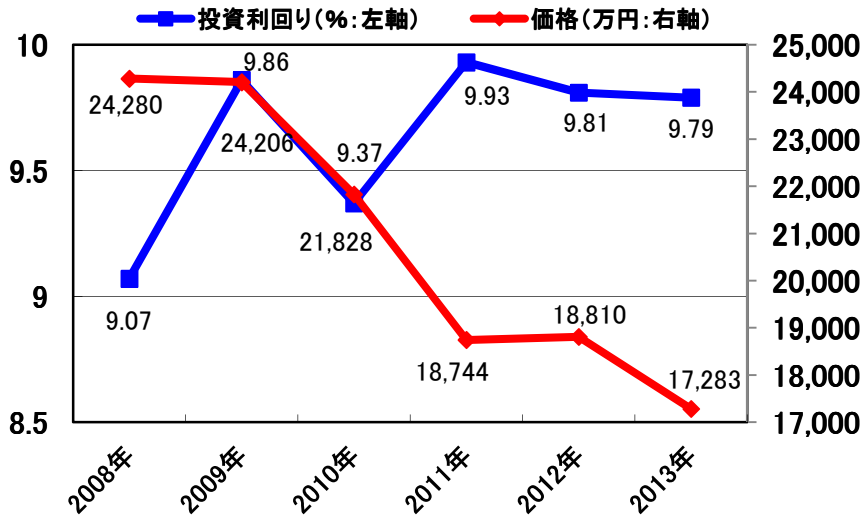


4-1. 一棟ビル 2013年 年間

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年	3,395	17,283	9.79	26年7ヶ月
2012年	2,290	18,810	9.81	25年6ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

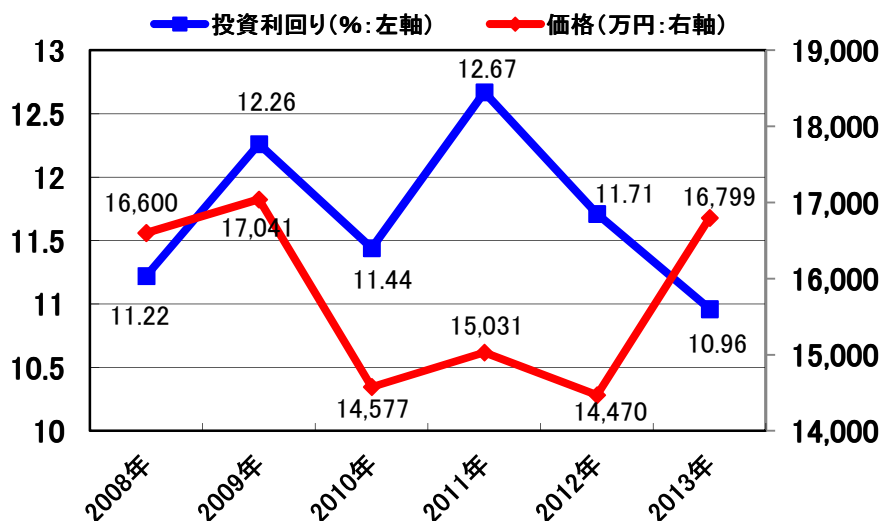
登録物件数は前年比で148%と大幅増加。投資利回りは横ばい。
物件価格は下降となり、2005年の計測開始以来、最低となった。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013年	16,799	10.96	26年4ヶ月
2012年	14,470	11.71	24年6ヶ月

※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+2,329万円と大きく上昇。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10ヶ月長くなり、より築古化が進んだ。

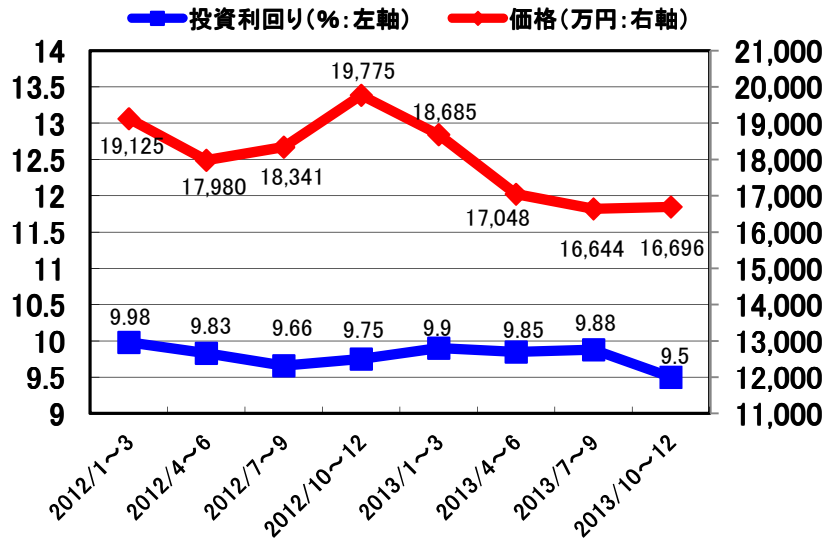


4-2. 一棟ビル 2013/10-12月期

登録物件	物件数(件)	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/10-12	824	16,696	9.5	27年2ヶ月
前年同時期	668	19,775	9.75	25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で123%と増加。投資利回りは横ばい。
物件価格は2012/10-12月期をピークに下降傾向だったが現状は落ち着いている。



問い合わせ物件	価格(万円)	投資利回り(%)	完成後年数
2013/10-12	18,770	10.52	26年11ヶ月
前年同時期	12,294	11.18	25年8ヶ月

※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+6,476万円で約1.5倍となり大きく上昇。投資利回りは下降傾向が持続中。2007/10-12月期以降で最低となった。

