

報道関係各位

JP2-20110607-19



日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』

不動産投資家向けマンション投資指標レポート

東京都は、この1年の表面年利回り悪化傾向から改善へ
都心エリアの坪あたり想定利益額は40万円台に

日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』を運営する株式会社ネクスト(本社:東京都港区、代表取締役社長:井上高志、東証第一部:2120)は、このたび、『HOME'S』の賃貸マンション物件、売買マンション物件のデータベースを基に、不動産投資家向けレポートを発表いたします。本レポートは賃貸マンション物件の平均坪賃料と、売買マンション物件の平均坪単価を使用して、表面年利回り、10年後利益、10年間年利回りの理論値を算出したデータとなります。

<主なマンション投資指標推移>

1.「表面年利回り」

2011年1月～3月にかけて、東京都各エリアの表面年利回りの改善進む

東京都では、中古マンションの平均坪単価が下落を始めた08年の春ごろより表面年利回りが上昇し始め、中古マンションの平均坪単価が回復を始めた09年の前半をピークに下降トレンドとなりました(図1)。そして2010年度第4四半期(2011年1月～3月)は坪単価の下落に伴い、再び表面年利回りが改善の動きとなっています。また、この3年間を通すと、築10年未満よりも築10年以上で表面年利回りの増減幅が大きい状況です。これは築古売買マンションの値動きが大きかったことが要因と考えられます。

2.「10年賃貸後売却時の坪当たり利益」

都心エリアの10年賃貸後売却時の坪当たり利益は40万円台に

都心エリアは2010年12月の10万円台から、2011年3月には40万円台まで改善しました(図2)。城南エリアも2011年2月に50万円台を記録し、2010年夏以降の40万円台から一段上昇した形です。城南エリアは、表面年利回りで見ると都下エリアや城東エリアより利率が低いのですが、平均坪単価と平均坪賃料が高いため、利益額が高めに出ているようです。

3.「10年間坪当たり年利回り」

城北エリア、城西エリアの回復の鈍さが目立つ

都心エリアは平均坪単価が都内で最も高いエリアですが、空室率が高いため、空室率調整後の平均坪賃料は城南エリア並みの1.02万円に落ちてしまい、結果として10年間坪当たり年利回りは1.32%となり、城南エリアの1.71%より低いものとなりました(図3)。

東京都内ではこの1年ほど、都下エリア、城東エリア、城南エリアの10年間坪当たり年利回りが良い傾向が続いております。城北エリアは08年では比較的高いエリアでしたが、2010年度第4四半期では都心エリアよりも年利回りが悪い1.27%となるなど、低迷が目立ちます。

※『HOME'S』では、最新の不動産投資情報が手に入るイベント「HOME'S不動産投資フェア」を開催しております。次回2011年6月18日(土)開催の情報につきましては、こちらのページをご覧ください。

<http://toushi.homes.co.jp/event/>

＜調査概要＞ マンション投資指標 定義と算出方法

【項目説明】

■坪当たり月間賃料収入(空室率調整後)

『HOME'S』に掲載された賃貸マンションの平均坪賃料(万円)に、平成 20 年住宅・土地統計調査に基づき、HOME'S マーケットレポートのエリア分けにて再計算したエリアの空室率を、その率で賃料が取れないとみなし、空室率と対となる入室率を坪賃料に掛け算して調整を行った。

■築 10 年未満物件の平均坪単価

『HOME'S』に掲載された築 10 年未満マンションの平均坪単価(万円)

■築 10 年未満物件の賃貸回収期間

築 10 年未満マンションを購入して貸した場合、何年で賃料収入の合計が購入金額を超えるかを坪単価で換算(年)

築 10 年未満物件の平均坪単価 ÷ (坪当たり月間賃料収入(空室率調整後) × 12 ヶ月)

■築 10 年未満物件の表面利回り

築 10 年未満を購入して貸した場合の表面利回り(本レポートでは独自に空室率というファクターを織り込んでおります)

(坪当たり月間賃料収入(空室率調整後) × 12 か月) ÷ 築 10 年未満物件の平均坪単価

■築 10 年以上物件の平均坪単価

『HOME'S』に掲載された、築 10 年以上マンションの平均坪単価(万円)

■築 10 年以上物件の賃貸回収期間

築 10 年以上マンションを購入して貸した場合、何年で賃料収入の合計が購入金額を超えるかを坪単価で換算(年)

築 10 年以上物件の平均坪単価 ÷ (坪当たり月間賃料収入(空室率調整後) × 12 ヶ月)

■築 10 年以上物件の表面利回り

築 10 年以上を購入して貸した場合の表面利回り(本レポートでは独自に空室率というファクターを織り込んでおります)

(坪当たり月間賃料収入(空室率調整後) × 12 か月) ÷ 築 10 年以上物件の平均坪単価

■10 年賃貸後売却時の坪当たり利益

築 10 年未満のマンションを購入して貸し、10 年後に売却した場合の、賃料収入と売却損益の合計を、坪単価で換算

(築 10 年以上物件の平均坪単価 - 築 10 年未満物件の平均坪単価) + (坪当たり月間賃料収入(空室率調整後) × 120 か月)

■10 年間坪当たり年利回り

築 10 年未満のマンションを購入して貸し、10 年後に売却した場合の、坪当たり年利回り。「10 年賃貸後売却時の坪当たり利益」を購入坪単価(築 10 年未満物件の坪単価)で割って利回りを算出し、この利回りを年数(10)で割り、年当たりの利回りに換算

((築 10 年以上物件の平均坪単価 - 築 10 年未満物件の平均坪単価) + 坪当たり月間賃料収入(空室率調整後) × 120 ヶ月) ÷ 築 10 年未満物件の平均坪単価) ÷ 10 年

【留意点】

※当レポートにおける対象物件は、『HOME'S』に掲載されている物件であり、その坪賃料・坪単価はあくまで新たな賃借人・購入検討者に対して設定されたものになります。したがって、現在入居中の物件の相場および変動とは必ずしも一致しません。

※元となる平均坪賃料・平均坪単価は実際の掲載物件のデータですが、計算上得られた本レポートの金額・年数・利回り等は、エリアの平均的な可能性を示す理論値に過ぎず、実際の物件の収益を保証するものではありません。実際の物件をお探しになる際の目安としてのご利用をおすすめします。物件をローンなどで購入する場合はその利払いも発生しますので、検討の際にはご注意ください。

※物件価格については築 10 年未満と築 10 年以上の 2 種類の平均坪単価で集計を行っておりますが、賃貸マンションの平均坪賃料は築年別の集計を行っていないため、築 10 年未満と築 10 年以上で年利回りの差がより出やすくなることにご留意ください。

※当レポートは、不動産投資を推奨するものではありません。あくまでも自己判断に基づいてお読みください。

P7～P10の都県別マンション投資指標の凡例

	エリア名	対前月比	対前年比
賃料	1.00 万円	0.33%	0.55%
築10年未満	200.00 万円	-1.42%	-8.14%
	16.66 年	-1.75%	-8.65%
	6.00 %	0.08%	-3.13%
築10年以上	100.00 万円	-0.25%	-3.66%
	8.30 年	1.53%	5.46%
	12.00 %	14.15%	103.50%
10年後	40.00 万円	1.53%	5.46%
	3.00 %	14.15%	103.50%

⇒ 坪当たり月間賃料収入(空室率調整後)

⇒ 築10年未満物件の平均坪単価

⇒ 築10年未満物件の賃貸回収期間

⇒ 築10年未満物件の表面年利回り

⇒ 築10年以上物件の平均坪単価

⇒ 築10年以上物件の賃貸回収期間

⇒ 築10年以上物件の表面年利回り

⇒ 10年賃貸後売却時の坪当たり利益

⇒ 10年間坪当たり年利回り

⇒ 改善
⇒ 悪化

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当
TEL : 03-5783-3604 FAX: 03-5783-3737 E-MAIL: press@next-group.jp

＜調査概要＞ マンション投資指標 調査対象

■調査対象

対象地域 : 東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県的主要部(詳細なエリア分けはP5参照)
 対象物件 : 『HOME'S』に掲載されている賃貸マンション(駅徒歩 20 分以内)
 『HOME'S』に掲載されている売買マンション(駅徒歩20分以内)
 ※マンションの定義:鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート工
 法等の耐火構造の共同住宅
 対象時期 : 2007 年 12 月～2011 年 3 月

■エリア分け

・東京都

都心エリア : 港区・千代田区・中央区
 城北エリア : 板橋区・文京区・豊島区・北区・練馬区
 城東エリア : 葛飾(かつしか)区・江戸川区・江東(こうとう)区・荒川区・足立区
 台東(たいとう)区・墨田区
 城西エリア : 新宿区・杉並区・中野区
 城南エリア : 渋谷区・世田谷区・大田区・品川区・目黒区
 都下エリア : あきる野市・稲城(いなぎ)市・羽村市・国分寺市・国立(くにたち)市
 狛江(こまえ)市・三鷹市・小金井市・小平市・昭島(あきしま)市・清瀬市
 西多摩郡・西東京市・青梅市・多摩市・町田市・調布市・東久留米市・東村山市
 東大和(ひがしやまと)市・日野市・八王子市・府中市・武蔵村山市・武蔵野市
 福生(ふっさ)市・立川市

・神奈川県

横浜エリア : 横浜市
 川崎エリア : 川崎市
 湘南エリア : 横須賀市・鎌倉市・茅ヶ崎市・三浦郡・三浦市・逗子(ずし)市・藤沢市
 平塚市
 県央エリア : 綾瀬市・伊勢原市・海老名(えびな)市・厚木市・座間市・相模原(さがみはら)市
 大和市

・埼玉県

所沢エリア : 狭山(さやま)市・所沢市・入間(いるま)市
 川越エリア : ふじみ野市・坂戸市・志木(しき)市・新座(にいざ)市・川越市・朝霞(あさか)市
 富士見市・和光市
 浦和・大宮エリア : さいたま市・戸田市・川口市・鳩ヶ谷(はとがや)市・蕨(わらび)市
 越谷エリア : 越谷(こしがや)市・三郷(みさと)市・春日部(かすかべ)市・草加市
 八潮(やしお)市
 上尾・白岡エリア : 桶川(おけがわ)市・上尾(あげお)市・南埼玉郡・北足立郡・北本市・蓮田(はすだ)市

・千葉県

柏エリア : 我孫子(あびこ)市・鎌ヶ谷(かまがや)市・松戸市・柏市・野田市
 流山(ながれやま)市
 市川・船橋エリア : 浦安市・市川市・習志野市・船橋市
 千葉・成田エリア : 佐倉市・四街道(よつかいどう)市・市原市・成田市・千葉市・八千代市
 房総エリア : 印西(いんざい)市・印旛(いんぱ)郡・君津(きみつ)市・山武(さんぶ)郡
 袖ヶ浦(そでがうら)市・東金(とうがね)市・白井(しろい)市
 八街(やちまた)市・富津(ふつつ)市・富里(とみさと)市・茂原市・木更津市

■『HOME'S』では、『HOME'S』の物件データベースとユーザー利用動向を基にした、「HOME'S マーケットレポート」を月次及び四半期毎に発行しています。(URL:<http://www.next-group.jp/csr/report/>)

■『HOME'S』は不動産事業者向けの各種サービスを提供しております。(URL:<http://www.next-group.jp/service/business/>)

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当
 TEL : 03-5783-3604 FAX:03-5783-3737 E-MAIL:press@next-group.jp

～表面年利回りに加え、物件売却後の最終利益もシミュレーション～

株価や投資信託商品、REITなどの金融商品指数の低迷や、為替の大きな変化などもあり、昨今不動産投資への興味関心が高まっております。不動産投資とは、自分では居住しない住宅を使用し、他に貸すことで資産を運用して利殖を図る投資手法の一つです。そして不動産投資には、主に2つの考え方があります。

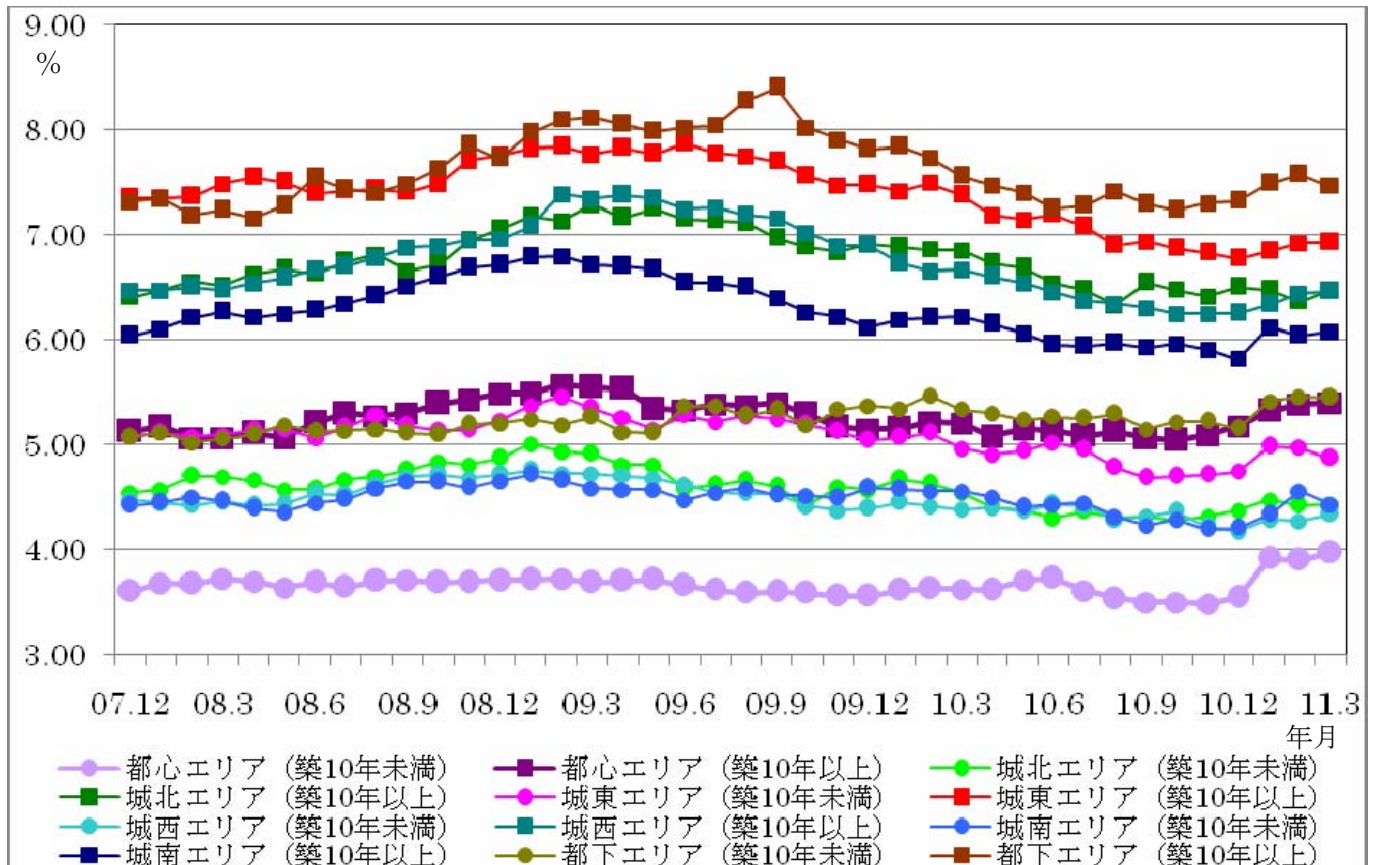
一つは、既に所有している住宅を貸す場合や所有している土地に賃貸用住戸を建てる場合、新たな投資と言うより現有資産の運用であり、通常、表面年利回りという指標(図1参照)が使用されます。二つ目は、株や債券などの金融商品と近い考え方をする場合、物件の取得から始まり、賃借人を募集して貸し出し、賃料収入を受け取り、最終的にはその物件を売却して結果どの程度の利益を得られるかというシミュレーションです。(P5～6参照)。

本レポートは、物件の表面年利回りの算出に加え、現時点での物件取得から10年後売却時までの投資に対する期待収益を、『HOME'S』の物件データベースよりシミュレートした結果を報告するものになります。

1 東京都各エリア 表面年利回り推移 2010年の年利回り悪化傾向から改善へ

東京都では、中古マンションの平均坪単価が下落を始めた08年の春ごろより表面年利回りが上昇し始め、中古マンションの平均坪単価が回復を始めた09年の前半をピークに下降トレンドとなりました。そして2010年度第4四半期(2011年1月～3月)は坪単価の下落に伴い、表面年利回りの改善の動きとなっています。また、この3年間を通すと、築10年未満よりも築10年以上で表面年利回りの増減幅が大きい状況です。これは築古売買マンションの値動きが大きかったことが要因と考えられます。

図1 表面年利回り



株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当
TEL : 03-5783-3604 FAX : 03-5783-3737 E-MAIL : press@next-group.jp

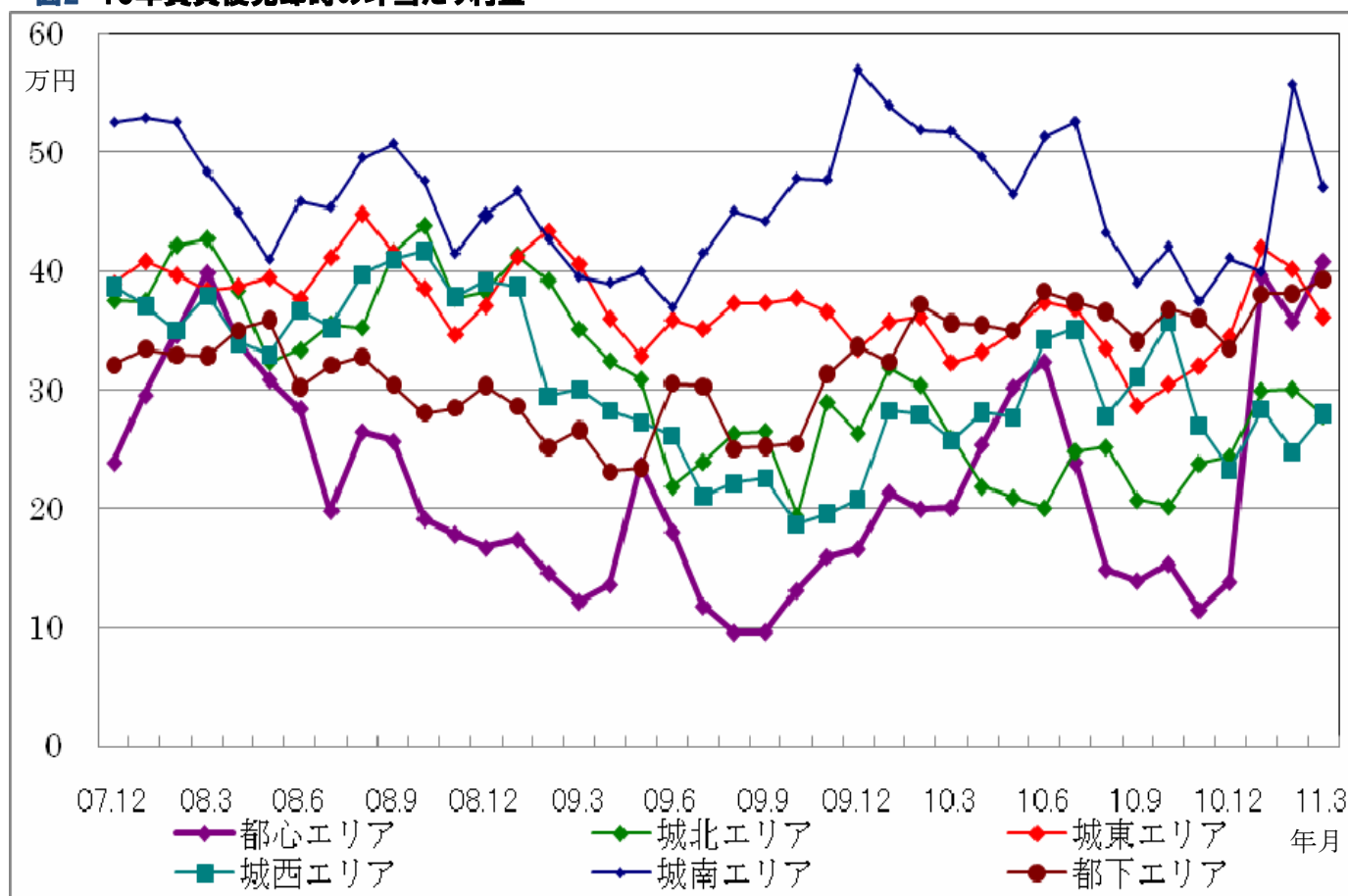
2. 東京都各エリア 10年賃貸後売却時の坪当たり利益 都心エリアの坪あたり想定利益額は40万円台に

図2は坪当たりの利益額なので、例えば30坪(99平米)のマンションであれば、下記指標の30倍が利益総額の理論値ということになります。城南エリアで2011年3月に30坪の築10年未満物件を購入した場合、同月の10年賃貸後売却時の坪当たり利益が46.98万円(P7表1参照)なので、 $30坪 \times 46.98万 \div 1,400万円$ 程度の利益が得られる可能性があります。

都心エリアは2010年12月の10万円台から、2011年3月には40万円台まで改善しました(図2参照)。城南エリアも2011年2月に55万円台を記録し、2010年夏以降の40万円台から一段上昇した形です。

表面年利回りで見ると都下エリアや城東エリアの利率が高いわけですが(図1参照)、城南エリアは平均坪単価も平均坪賃料も都下エリアや城東エリアより高いため(P7表1参照)、利益額はより高く出るようです。

図2 10年賃貸後売却時の坪当たり利益



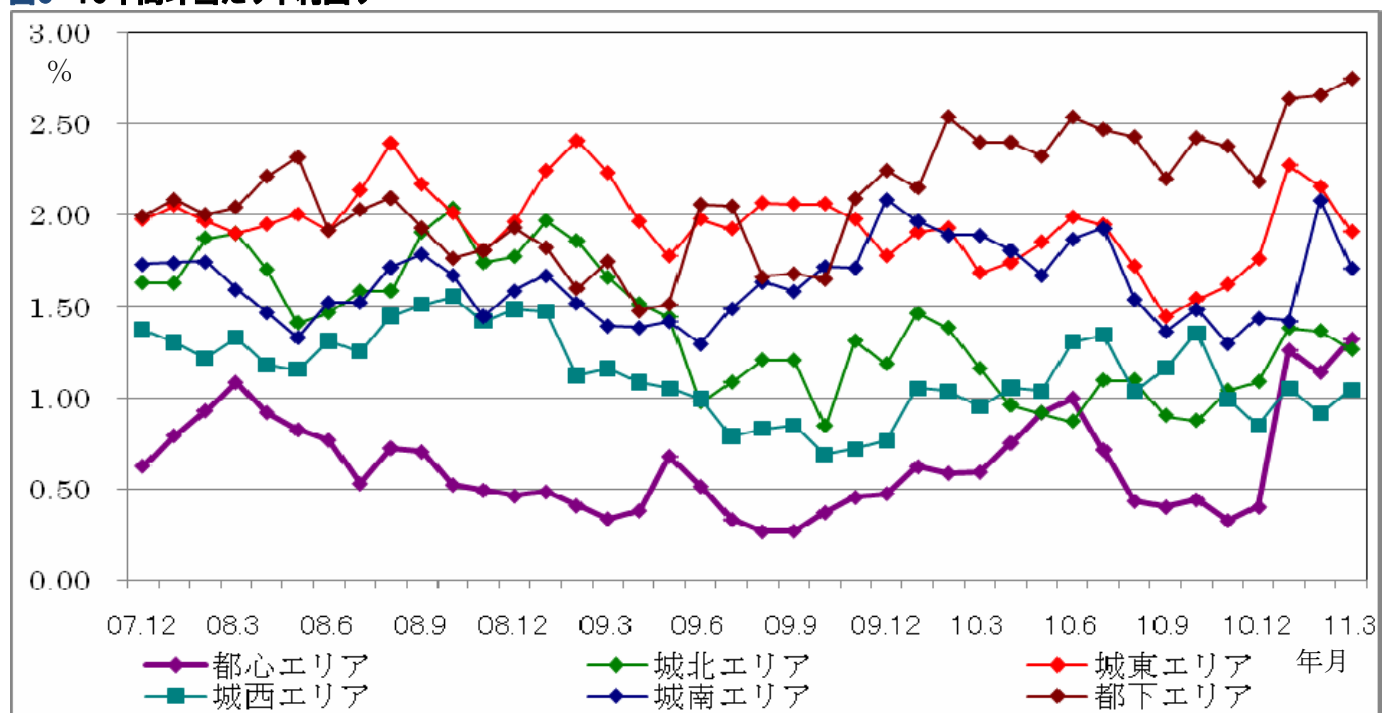
3. 東京都各エリア 10年間坪当たり年利回り 2010年度第4四半期、利回りの改善で明暗分ける

都心エリアは平均坪単価が都内で最も高いエリアですが(P7表1参照)、空室率が高いため、空室率調整後の坪当たり月間賃料収入は城南エリア並みの1.02万円に落ちてしまい、結果として10年間坪当たり年利回りの理論値は1%台前半と城南エリアの1%台後半より低いものとなりました(図3参照)。

東京都内ではこの1年ほど、都下エリア、城東エリア、城南エリアの10年間坪当たり年利回りが比較的高い傾向が続いております。城北エリアは08年では比較的高いほうでしたが、2010年度第4四半期では都心エリアよりも10年間坪当たり年利回りが悪い1%台前半も出るなど、低迷が目立ちます。

参考値ですが、2001年以降の10年国債の年利回りは、1.5%をほとんど越えていません。『HOME'S』の投資指標は単純な理論平均値で一見すると国債の年利回りとあまり変わらないように見えます。しかし実際の不動産投資＝賃貸ビジネスにはさまざまな創意工夫のファクターがあり、物件選定や空室対策によっては当然理論平均値以上の数字が出る、あるいは理論平均値以下の数字にしかならない場合があります。

図3 10年間坪当たり年利回り



4 マンション投資指標 東京都 2011年3月

6 エリア中 4 エリアで、10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りの対前月比増減が 2 桁ポイントという変動の大きい月となりました。都心エリアの 10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りは、対前年比で 100 ポイントを超える顕著な改善を示しています。城東エリアの 10 年賃貸後売却時の坪当たり利益は対前月比で 2 桁ポイント悪化し、10 年賃貸後売却時の坪当たり利益は都内 2 位から 4 位に転落しました。

【都心エリア】

築 10 年未満、築 10 年以上ともに、対前月比でも対前年比でも表面年利回りが改善しました。築 10 年以上表面年利回りの対前月比改善は、5 ヶ月継続しています。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益および 10 年間坪当たり年利回りは対前月比で +2 桁ポイント、対前年比では 2 倍に上昇しています。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益は城東エリアを抜き、40.77 万円となりました。

【城北エリア】

築 10 年未満、築 10 年以上ともに、表面年利回りが対前月比で改善しました。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益および 10 年間坪当たり年利回りはどちらも、対前月比で約 7 ポイント悪化しています。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益の対前月比改善は、4 ヶ月継続していましたが、当月は悪化しました。

【城東エリア】

築 10 年未満表面年利回りは対前月比で -2.01 ポイントでした。築 10 年以上表面年利回りの対前月比改善は、3 ヶ月継続しています。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益および 10 年間坪当たり年利回りは、対前月比では 2 桁ポイントの悪化ですが、対前年比では 2 桁ポイントの改善となっています。

【城西エリア】

築 10 年未満、築 10 年以上ともに、表面年利回りが改善しました。築 10 年以上表面年利回りの対前月比改善は、4 ヶ月継続しています。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益および 10 年間坪当たり年利回りは、前月に対前月比で 2 桁%悪化しましたが、当月は 2 桁ポイント改善。対前年比でも 8 ポイント以上改善しています。

【城南エリア】

築 10 年未満の平均坪単価は対前月比で +2.94 ポイントと上昇したため、各収益指標が悪化しています。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益および 10 年間坪当たり年利回りは、前月に対前月比 2 桁ポイント改善でしたが、当月は 2 桁ポイントの悪化となりました。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益は、神奈川県川崎エリアに次ぎ、首都圏 2 位をキープしました。

【都下エリア】

築 10 年未満、築 10 年以上ともに表面年利回りが対前月比で悪化したのは、東京都内で都下エリアのみでした。築 10 年未満の表面年利回り 5.45%は、神奈川県川崎エリアに次ぎ首都圏 2 位をキープしました。築 10 年以上の表面年利回りの対前月比改善は、4 ヶ月続いていたましたが、当月は悪化しています。

表1 マンション投資指標 東京都各エリア 2011年3月

都心エリア					城北エリア					城東エリア				
賃料		対前月比	対前年比		賃料		対前月比	対前年比		賃料		対前月比	対前年比	
築10年未満	309.01 万円	-1.42%	-8.14%		築10年未満	219.97 万円	-0.03%	-1.46%		築10年未満	189.06 万円	1.60%	-1.26%	
	25.20 年	-1.75%	-8.65%			22.60 年	-0.13%	2.54%			20.52 年	2.05%	1.78%	
	3.97 %	1.78%	9.47%			4.42 %	0.13%	-2.48%			4.87 %	-2.01%	-1.75%	
築10年以上	227.16 万円	0.08%	-3.13%		築10年以上	150.49 万円	-1.56%	1.77%		築10年以上	133.04 万円	-0.48%	3.32%	
	18.53 年	-0.25%	-3.66%			15.46 年	-1.65%	5.90%			14.44 年	-0.04%	6.50%	
	5.40 %	0.25%	3.80%			6.47 %	1.68%	-5.57%			6.92 %	0.04%	-6.10%	
10年後	40.77 万円	14.15%	103.50%		10年後	27.83 万円	-7.36%	7.43%		10年後	36.11 万円	-10.03%	11.95%	
	1.32 %	15.79%	121.54%			1.27 %	-7.33%	9.02%			1.91 %	-11.44%	13.38%	

城西エリア					城南エリア					都下エリア				
賃料		対前月比	対前年比		賃料		対前月比	対前年比		賃料		対前月比	対前年比	
築10年未満	267.64 万円	-1.07%	-0.99%		築10年未満	274.68 万円	2.94%	0.52%		築10年未満	142.82 万円	-0.41%	-3.79%	
	23.06 年	-1.42%	1.02%			22.60 年	2.86%	2.99%			18.35 年	0.11%	-2.01%	
	4.34 %	1.44%	-1.01%			4.42 %	-2.78%	-2.90%			5.45 %	-0.11%	2.05%	
築10年以上	179.56 万円	-0.03%	1.08%		築10年以上	200.13 万円	-0.44%	-0.15%		築10年以上	104.24 万円	0.92%	-0.55%	
	15.47 年	-0.38%	3.13%			16.47 年	-0.51%	2.31%			13.40 年	1.45%	1.29%	
	6.46 %	0.38%	-3.03%			6.07 %	0.52%	-2.25%			7.46 %	-1.43%	-1.27%	
10年後	27.98 万円	13.10%	8.69%		10年後	46.98 万円	-15.53%	-9.10%		10年後	39.23 万円	2.99%	10.14%	
	1.05 %	14.32%	9.77%			1.71 %	-17.94%	-9.57%			2.75 %	3.42%	14.48%	

4 マンション投資指標 神奈川県 2011年3月

坪当たり月間賃料収入が対前月比上昇したのは川崎エリアのみでしたが、湘南エリアと県央エリアでは築10年未満物件の平均坪単価が下落したことで、各収益指標が改善しています。川崎エリアの10年賃貸後売却時の坪当たり利益および10年間利回りは、対前年比で2桁ポイント改善し、首都圏1位を維持しました。湘南エリアと県央エリアでは、10年賃貸後売却時の坪当たり利益と10年間坪当たり年利回りの対前月比改善が目立っています。

【横浜エリア】

表面年利回り、10年賃貸後売却時の坪当たり利益すべて、対前月比悪化しています。築10年未満表面年利回りの対前月比改善は、3ヶ月継続していましたが、当月は悪化しました。10年賃貸後売却時の坪当たり利益、10年間利回りともに、対前月比改善が3ヶ月継続していましたが、当月は悪化しました。

【川崎エリア】

神奈川県内で唯一、坪当たり月間賃料収入が対前月比で上昇しました。築10年未満の表面年利回りは対前月比で-1.35ポイントと悪化しましたが、首都圏1位を維持しました。10年賃貸後売却時の坪当たり利益および10年間坪当たり年利回りは、対前年比で2桁ポイント改善しており、首都圏1位を維持しています。

【湘南エリア】

坪当たり月間賃料収入の対前月比下落が-2.27ポイントと目立っています。築10年未満、築10年以上ともに、表面年利回りが対前月比改善しています。10年賃貸後売却時の坪当たり利益および10年間坪当たり年利回りは対前月比で改善し、対前年比でも2桁ポイント改善しています。

【県央エリア】

10年賃貸後売却時の坪当たり利益および10年間坪当たり年利回りは、対前月比で2桁ポイント改善しました。10年賃貸後売却時の坪当たり利益および10年間坪当たり年利回りは、対前月比悪化が4ヶ月継続していましたが、当月は改善に転じました。

表2 マンション投資指標 神奈川県各エリア 2011年3月

横浜エリア					川崎エリア				
賃料	0.69	万円	-0.36%	-3.85%	賃料	0.74	万円	0.01%	-1.71%
築10年未満	164.76	万円	0.85%	-0.86%	築10年未満	157.73	万円	1.38%	-2.50%
	20.00	年	1.21%	3.11%		17.76	年	1.37%	-0.81%
	5.00	%	-1.20%	-3.02%		5.63	%	-1.35%	0.81%
築10年以上	111.90	万円	0.73%	1.16%	築10年以上	123.39	万円	-1.17%	3.42%
	13.59	年	1.09%	5.21%		13.89	年	-1.18%	5.22%
	7.36	%	-1.08%	-4.95%		7.20	%	1.19%	-4.96%
10年後	29.50	万円	-2.89%	-1.95%	10年後	54.47	万円	-6.18%	13.75%
	1.79	%	-3.70%	-1.10%		3.45	%	-7.46%	16.68%

県央エリア					湘南エリア				
賃料	0.50	万円	-1.23%	-1.88%	賃料	0.54	万円	-2.27%	0.95%
築10年未満	121.25	万円	-1.55%	-0.12%	築10年未満	142.02	万円	-3.43%	-5.36%
	20.10	年	-0.33%	1.79%		21.80	年	-1.18%	-6.25%
	4.98	%	0.33%	-1.76%		4.59	%	1.19%	6.67%
築10年以上	80.00	万円	1.81%	1.75%	築10年以上	97.32	万円	-2.19%	-4.56%
	13.26	年	3.07%	3.69%		14.94	年	0.08%	-5.45%
	7.54	%	-2.98%	-3.56%		6.69	%	-0.08%	5.77%
10年後	19.09	万円	15.65%	1.96%	10年後	20.43	万円	7.03%	24.46%
	1.57	%	17.47%	2.09%		1.44	%	10.83%	31.51%

4 マンション投資指標 埼玉県 2011年3月

県内全エリアで、坪当たり月間賃料収入が対前月比下落しています。浦和・大宮エリアの 10 年賃貸後売却時の坪当たり利益、10 年間坪当たり年利回りは、対前年比で約 6 倍前後の改善を示しました。

【所沢エリア】

坪当たり月間賃料収入が－2.82 ポイントと、埼玉県内で最も対前月比下落しました。築 10 年以上の表面年利回りは、築 10 年以上の平均坪単価が対前月比＋3.22 ポイントと上昇した影響で、対前月比－5.85 ポイントと悪化しています。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りは対前月比で 2 桁ポイントの改善でした。

【川越エリア】

築 10 年以上の表面年利回りは、対前月比改善が 4 ヶ月継続しています。築 10 年以上の表面年利回りは、千葉県柏エリアに次いで首都圏 2 位です。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りは、埼玉県内で最も対前月比悪化しています。

【浦和・大宮エリア】

10 年賃貸後売却時の坪当たり利益は、前月に所沢エリアを抜いて県内 1 位でしたが、当月は再び所沢エリアに抜かれました。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りは、対前月比改善が 6 ヶ月継続していましたが、当月は反転して悪化しました。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りは、対前年比では約 6 倍の改善を示しています。

【越谷エリア】

築 10 年未満の表面年利回りは、対前月比悪化が 3 ヶ月継続していましたが、当月は改善しました。築 10 年未満、築 10 年以上ともに、表面年利回りが対前年比で悪化しました。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りは、対前月比および対前年比の両方で、2 桁ポイントの改善が見られました。

【上尾・白岡エリア】

築 10 年未満と築 10 年以上の表面年利回りがともに対前月比下落したのは、埼玉県内では上尾・白岡エリアだけでした。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りは、対前月比悪化が 5 ヶ月継続していましたが、当月は反転して改善しています。10 年賃貸後売却時の坪当たり利益と 10 年間坪当たり年利回りは、対前年比ではまだ－80 ポイント以上の悪化を示しています。

表3 マンション投資指標 埼玉県各エリア 2011年3月

	川越エリア	対前月比	対前年比		所沢エリア	対前月比	対前年比		浦和・大宮エリア	対前月比	対前年比
賃料	0.52 万円	-0.11%	-1.54%	賃料	0.46 万円	-2.82%	-3.49%	賃料	0.55 万円	-0.52%	-2.10%
築10年未満	124.15 万円 19.89 年 5.03 %	0.59% 0.70% -0.70%	0.89% 2.46% -2.40%	築10年未満	110.26 万円 20.00 年 5.00 %	-3.05% -0.24% 0.24%	4.38% 8.15% -7.54%	築10年未満	137.99 万円 20.92 年 4.78 %	0.06% 0.59% -0.58%	-8.36% -6.40% 6.84%
築10年以上	75.88 万円 12.16 年 8.22 %	-0.79% -0.68% 0.68%	3.79% 5.41% -5.13%	築10年以上	80.55 万円 14.61 年 6.84 %	3.22% 6.21% -5.85%	7.42% 11.30% -10.16%	築10年以上	92.16 万円 13.97 年 7.16 %	-1.36% -0.85% 0.85%	7.02% 9.31% -8.52%
10年後	14.14 万円 1.14 %	-8.99% -9.53%	5.24% 4.32%	10年後	25.41 万円 2.30 %	20.88% 24.69%	-3.99% -8.01%	10年後	20.14 万円 1.46 %	-7.82% -7.88%	590.92% 653.98%

	越谷エリア	対前月比	対前年比		上尾・白岡エリア	対前月比	対前年比
賃料	0.47 万円	-0.23%	1.01%	賃料	0.36 万円	-0.29%	-2.44%
築10年未満	112.75 万円 19.95 年 5.01 %	-1.54% -1.32% 1.33%	2.79% 1.77% -1.74%	築10年未満	95.62 万円 21.90 年 4.57 %	0.06% 0.35% -0.35%	2.55% 5.12% -4.87%
築10年以上	73.95 万円 13.09 年 7.64 %	1.69% 1.92% -1.89%	11.93% 10.81% -9.75%	築10年以上	53.40 万円 12.23 年 8.18 %	0.67% 0.97% -0.96%	-10.47% -8.23% 8.97%
10年後	17.72 万円 1.57 %	19.27% 21.14%	43.60% 39.69%	10年後	1.45 万円 0.15 %	13.44% 13.37%	-87.04% -87.36%

4 マンション投資指標 千葉県 2011年3月

県内全エリアで、坪当たり月間賃料収入が対前月比下落しています。築10年未満物件、築10年以上物件ともに、県内の大部分で平均坪単価が対前月比下落しました。柏エリア、房総エリアでは、築10年未満物件、築10年以上物件ともに、表面年利回りが対前月比改善しています。

【柏エリア】

築10年未満物件、築10年以上物件ともに、表面年利回りは対前月比改善しました。築10年以上物件の表面年利回りは対前月比悪化が3ヶ月継続していましたが、当月は改善しました。また、築10年以上物件の表面年利回りは前月首都圏2位に落ちましたが、当月は1位に戻りました。

【市川・船橋エリア】

築10年未満物件、築10年以上物件ともに、表面年利回りは対前月比悪化しました。築10年未満物件の表面年利回りは前月首都圏3位の年利回りで、当月も継続しています。10年賃貸後売却時の坪当たり利益、および10年間坪当たり年利回りは、どちらも対前月比下落しました。

【千葉・成田エリア】

築10年以上物件の平均坪単価は千葉県内で唯一上昇しました。築10年未満物件、築10年以上物件ともに、表面年利回りは対前月比悪化しました。10年賃貸後売却時の坪当たり利益、および10年間坪当たり年利回りは、対前月比、対前年比ともに、2桁ポイントの改善を示しています。築10年未満物件の表面年利回りが対前月比+9.45ポイント、対前年比で+42.91ポイントと大幅に改善しています。

【房総エリア】

築10年以上物件の表面年利回りも、対前月比+20.63ポイントと大幅に改善しました。10年賃貸後売却時の坪当たり利益、および10年間坪当たり年利回りは、対前月比悪化が4ヶ月継続しています。10年賃貸後売却時の坪当たり利益、および10年間坪当たり年利回りは、対前年比で半減しています。

表4 マンション投資指標 千葉県各エリア 2011年3月

	柏エリア	対前月比	対前年比		市川・船橋エリア	対前月比	対前年比
賃料	0.46 万円	-0.12%	-1.69%	賃料	0.61 万円	-1.06%	-1.88%
築10年未満	107.23 万円	-0.90%	-2.01%	築10年未満	136.83 万円	-0.67%	-1.96%
	19.40 年	-0.79%	-0.33%		18.57 年	0.40%	-0.09%
	5.15 %	0.79%	0.33%		5.39 %	-0.40%	0.09%
築10年以上	64.85 万円	-2.87%	3.68%	築10年以上	101.96 万円	-0.99%	9.04%
	11.73 年	-2.75%	5.46%		13.83 年	0.07%	11.13%
	8.52 %	2.83%	-5.17%		7.23 %	-0.07%	-10.01%
10年後	12.89 万円	-7.21%	38.03%	10年後	38.83 万円	-2.23%	33.67%
	1.20 %	-6.36%	40.86%		2.84 %	-1.58%	36.35%

	千葉・成田エリア	対前月比	対前年比		房総エリア	対前月比	対前年比
賃料	0.46 万円	-1.82%	-2.22%	賃料	0.28 万円	-3.19%	1.15%
築10年未満	107.06 万円	-1.40%	-0.53%	築10年未満	73.39 万円	-11.55%	-29.22%
	19.60 年	0.43%	1.73%		22.03 年	-8.63%	-30.02%
	5.10 %	-0.42%	-1.70%		4.54 %	9.45%	42.91%
築10年以上	67.45 万円	1.55%	9.87%	築10年以上	42.35 万円	-19.74%	-1.33%
	12.35 年	3.43%	12.36%		12.71 年	-17.10%	-2.46%
	8.10 %	-3.32%	-11.00%		7.87 %	20.63%	2.52%
10年後	15.02 万円	11.42%	55.86%	10年後	2.28 万円	-45.96%	-108.19%
	1.40 %	13.00%	56.68%		0.31 %	-38.90%	-111.57%

■『HOME'S』について (URL: <http://www.homes.co.jp/>)

北海道から沖縄まで、全国約279万件(2011年5月度平均)の不動産物件情報をご希望にあわせて検索できる、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトです。物件情報だけでなく、家賃相場や各種ノウハウ、気になる駅・地域の周辺情報、住まいのトレンド、契約・引越し関連サービスまで、住み替えに関するあらゆる情報、サービスをワンストップで提供しています。『HOME'S』は、“人と住まいのベストマッチング”を図ることを理念に、今後もより使いやすく、より便利で、ひとりひとりに最適なサービスと機能を目指して、コンテンツの充実とユーザー満足度の向上に努めてまいります。



【HOME'S賃貸】



【HOME'S不動産売買】



【HOME'S不動産投資】

■株式会社ネクストについて (東証第一部:2120、URL: <http://www.next-group.jp>)

株式会社ネクストは、「不動産業界の仕組みを変えたい」という信念のもと、1997年に設立。

主要サービスの『HOME'S』は、全国約279万件(2011年5月度平均)を掲載する、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトに成長しました。また、現在は不動産情報にとどまらず、日本最大級の地域コミュニティサイト「Lococom」なども運営しています。

今後も経営理念「常に革進することで、より多くの人々が心からの『安心』と『喜び』を得られる社会の仕組みを創る」のもと、中期経営計画では「DB+CCS(※)でグローバルカンパニーを目指す」の実現に向けて、大量の情報が蓄積されたDBから、あらゆるデバイスを通じ、ユーザーにとって最適な情報を提供してまいります。世の中の「不安」「不満」「不便」といった「不」を解消する事業を展開してまいります。

(※)「DB+CCS」=「データベース+コミュニケーション&コンシェルジュサービス」の略称

関係会社: ■株式会社レンターズ

不動産仲介・管理会社向け業務支援ASPサービス「レンターズネット」を提供