

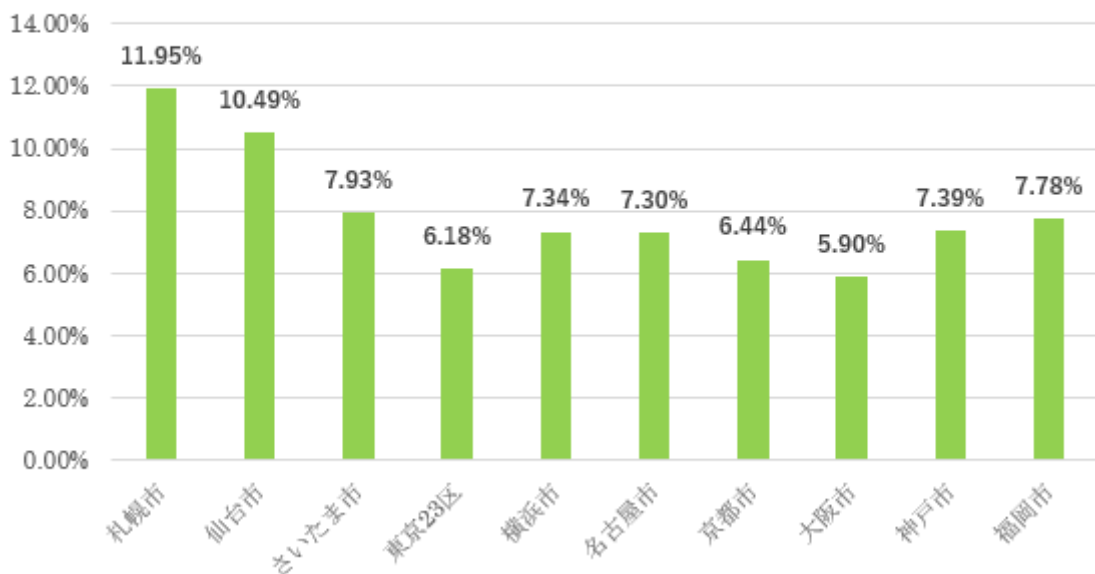
2017年02月10日
マンションリサーチ株式会社

不動産投資の新指針「レジデンスキャップレート」 2017年1月版を公開

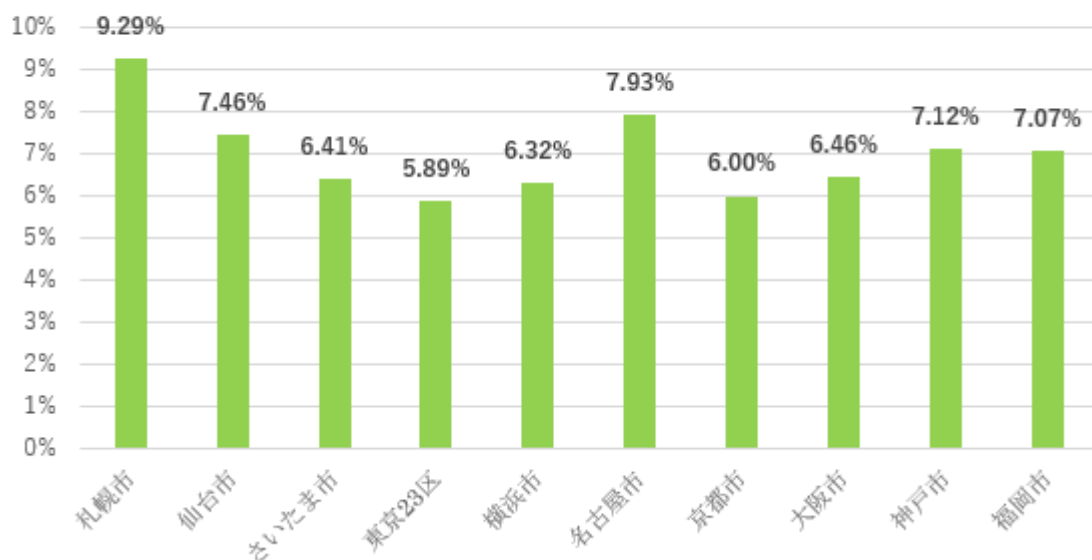
～東京・名古屋・大阪など10都市の
1,600万件以上のデータから算出～

マンションリサーチ株式会社(本社：東京都千代田区、代表取締役：山田 敏碁)は、1,600万件を超える分譲マンションの応募価格(売り出し価格・賃料)を基に算出した不動産投資の新指針「レジデンスキャップレート」2017年1月版を公表いたします。

マンションリサーチ社算出 エリア別レジデンスキャップレート
(コンパクト)



マンションリサーチ社算出 エリア別レジデンスキャップレート (ファミリー)



■ 「レジデンスキャップレート」 概要

キャップレートは、**Capitalization Rate**を略したもので「還元利回り」とも呼ばれ、投資家の期待する投資利回りとも言い表せます。不動産業界におけるキャップレートは、不動産から産み出される純利益から、物件の価値を決める際に用いられます。そのため、不動産投資において、非常に重要な役割と認識されています。

当社では、独自に収集した膨大なデータから算出された「レジデンスキャップレート」を公表することで、新たな投資判断の一助になると考えています。

■ 第3回レジデンスキャップレート調査結果

第3回の調査においては、対象エリアを10都市に広げ、これまでの東京23区、大阪市、名古屋、福岡市に加えて、札幌市、仙台市、さいたま市、横浜市、京都市、神戸市における、分譲マンションに特化した投資利回り水準を試験的に算出し、公開します。

< 調査データ >

上記10都市 マンション事例データ60,203件を調査データとしています。

< 算出方法 >

(賃料×12)÷成約価格(※A)

<調査結果>

1. コンパクト物件(40m²以下：主に1R、1LDK)のレジデンスキャップレート

https://www.atpress.ne.jp/releases/121711/img_121711_1.png

- 【札幌市】 平均11.95%
- 【仙台市】 平均10.49%
- 【さいたま市】 平均7.93%
- 【東京23区】 平均6.18%
- 【横浜市】 平均7.34%
- 【名古屋市】 平均7.30%
- 【京都市】 平均6.44%
- 【大阪市】 平均5.90%
- 【神戸市】 平均7.39%
- 【福岡市】 平均7.78%

2. ファミリー向け物件(40m²以上)のレジデンスキャップレート

https://www.atpress.ne.jp/releases/121711/img_121711_2.png

- 【札幌市】 平均9.29%
- 【仙台市】 平均7.46%
- 【さいたま市】 平均6.41%
- 【東京23区】 平均5.89%
- 【横浜市】 平均6.32%
- 【名古屋市】 平均7.93%
- 【京都市】 平均6.00%
- 【大阪市】 平均6.46%
- 【神戸市】 平均7.12%
- 【福岡市】 平均7.07%

※A：応募価格と実際の成約価格には、5%程度の開きがあると想定されるので、応募価格×0.95を想定成約価格とします。

※今回より更に精度を高めるべく、一部算出ロジックが変更になっております。

そのため、前回(2016年11月版)と比較して差があることをご了承ください。

■「レジデンスキャップレート」 特長

- ・2ヶ月ごとに更新し、リアルタイムなキャップレートを公表
- ・アンケートからの算出ではなく、実際の1,600万件以上の応募価格(売り出し価格・賃料)データから算出
- ・マンションリサーチ株式会社と不動産エコノミスト吉崎 誠二氏の共同算出

■「レジデンスキャップレート」 開発背景

当社は、中古不動産価格の透明性を高め、一般ユーザと不動産会社の情報格差の解消を図り、中古不動産市場の流通活性化をするため、応募価格を基に独自の算出手法で計算した相場価格を公表して参りました。(※1)

不動産相場情報を掲載するwebサービスが増えていく中、当社では不動産投資の指標となるキャップレートに着目しました。投資家アンケートスタイルのキャップレートとは一線を画した、売り出し価格と賃料データを基にしたタイムリー性のあるキャップレートを模索し、レジデンスキャップレート公表に至りました。

※1：2011年に中古マンションの相場価格を掲載する「マンションナビ」(<https://t23m-navi.jp/>)を公開。

2014年に土地・戸建て・マンションのエリア相場を掲載する「Smoola(スモーラ)」(<https://smoola.jp/>)を公開。

■「レジデンスキャップレート」 公表方法

当社が運営するwebサイト「マンションリサーチ総合研究所」にて、2ヶ月に1回公表しております。

マンションリサーチ総合研究所

<http://ri.mansionresearch.co.jp/>

第3回レジデンスキャップレート調査結果

<http://ri.mansionresearch.co.jp/671/> (マンションリサーチ総合研究所)

http://ri.mansionresearch.co.jp/wp-content/uploads/2017/02/201702_caprate.pdf
(PDF)

■マンションリサーチ株式会社について

自社で保有している不動産データベースを活用し、様々な形で不動産流通促進のためのサービスを展開。

■会社概要

社名 : マンションリサーチ株式会社

代表 : 代表取締役 山田 敏碁

本社所在地 : 東京都千代田区九段北1丁目2番11号 エイム東京九段ビル
3階

設立 : 2011年4月20日

URL : <http://www.mansionresearch.co.jp/>

■本プレスリリースに関するお問い合わせ先

マンションリサーチ株式会社

担当 : 山田 力(ヤマダ リキ)

TEL : 03-5275-0045

FAX : 03-5275-0046

E-mail : info@mansionresearch.co.jp