

2012年7月10日

アトラクターズ・ラボ株式会社

## あのマンションは儲かるの！？

### ～首都圏新築分譲マンションの資産性情報を公開～

不動産マーケティングのアトラクターズ・ラボ株式会社(所在地:東京都千代田区 代表取締役:沖有人)は、首都圏の新築分譲マンションの資産性について、その結果を自社の運営する「住まいサ～フィン®」(<http://www.sumai-surfin.com/>)上にて、2012年7月10日より公開致しました。

今回、1993年以降分譲されたマンション1.8万棟(分譲物件の9割以上をカバー)を調査し、①含み益が出たか?、②それがいくらになったか?を算出し、①を「儲かる確率」、②を「配当利回り」と呼ぶことにしました。また、この調査結果として、「いつ、どこに、どんな物件を、いくらで」購入するかで、含み益が大きく変わることが分かりました。そこで、新築物件の一部(280物件程)に対して、過去の同属性の物件を平均したものを当てはめて、その物件の儲かる確率としています。その平均は現在約50%となっており、過去の平均値39%と比較しても高く、「新築が買い時」と判断しています。これは立地が改善したのと、価格が下がったことが主たる要因となっています。この情報により物件毎に以下のことが分かります。

### ①儲かる(含み益が出る)確率が分かる

### ②含み益がいくら出そうかが分かる

(例:配当利回りから金利を引くと、含み益がいくら出そうかを計算できる  
 配当利回りー住宅ローン金利=3%ー2%=1%  
 物件価格5000万円なら、毎年50万円ずつの含み益が期待値となる)

アトラクターズ・ラボ株式会社は、今後も資産性に着目したマンション購入の啓蒙活動と含み益のあるマンション保有者に対する住み替え(中古の流通)促進のために、蓋然性の高い情報を提供する方針です。

#### ■「住まいサ～フィン®」(<http://www.sumai-surfin.com/>)

アトラクターズ・ラボが運営する2003年にスタートしたマンション購入者向けの無料会員制情報サイト。会員数約15万人。物件検索・マンション評価・会社評価・Q&A掲示板・相場価格などの情報が参照できる。

#### <本リリースに関する掲載・お問い合わせ先>

アトラクターズ・ラボ株式会社 (<http://www.a-lab.co.jp/>)

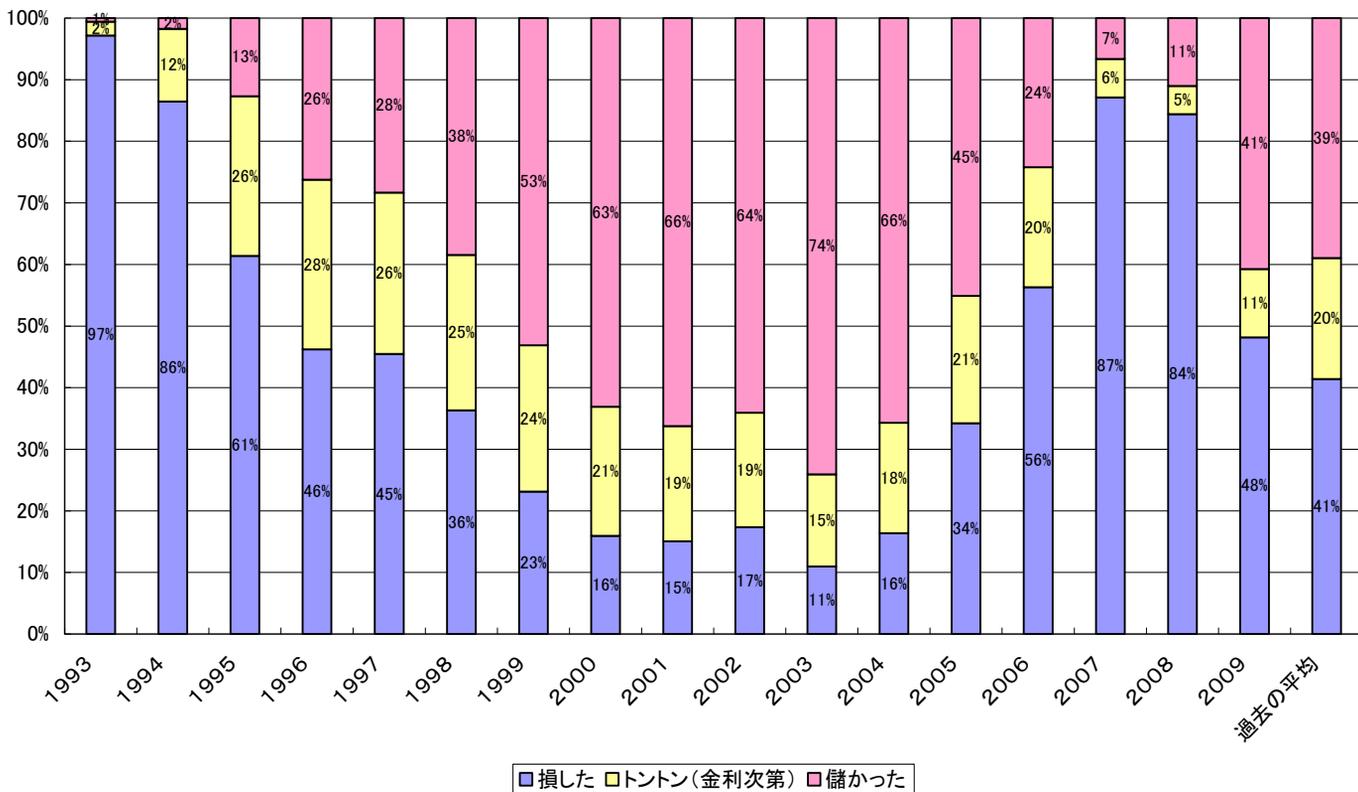
担当:辻 htsuji@a-lab.co.jp

TEL:03-3221-2556 FAX:03-3221-2557

## 儲かる確率は「いつ買うか」で大きく異なる

分譲年別配当利回りが2%[金利]以上ならば、儲かっていることを表します。  
 最も儲かった年は、2003年で74%の購入世帯で含み益が出ています。  
 逆に、2007年は7%しかおらず、買い時ではなかったこととなります。  
 現在は、中古価格が割高なので値落ちしにくく、マンション適地に回帰したために、50%付近になっており、過去の平均39%よりも高くなっています。

分譲年別儲かる確率の推移



## 物件情報上の表記例

### 【用語定義】

沖式新築時価 $m^2$ 単価: 弊社が算定した新築時価

沖式儲かる確率: 同様の属性の物件が含み益を出した割合

(同様の属性とは、同一駅・徒歩・規模・階数・面積を指します)

予想配当利回り: 同上の含み益が物件価格に占める割合(金利を引く前)

沖式中古時価 $m^2$ 単価: 弊社が算定して中古時価

騰落率: 新築時から同一住戸の中古時価が値上がりした割合

沖式賃料 $m^2$ 単価: 賃料査定した際の募集賃料の単価

単純利回り: 年間賃料 $\div$ 新築価格

**沖式予測** 過去からの市場情報から統計的に算出した結果であり、将来の収益を保証するものではありません

沖式新築時価 $m^2$ 単価(A)	51 万円 (評価日: 2011/11/15) <a href="#">算出根拠</a>
価格表実績 $m^2$ 単価(B)	49 万円
差分: 割高度(B) - (A)	-2 万円
沖式儲かる確率 ? / 予想配当利回り ?	72% / 3.8%
沖式中古時価 $m^2$ 単価 ? / 騰落率 ?	53 万円 / +8.1%
沖式新築賃料 $m^2$ 単価 ? / 単純利回り ?	2200円 / 5.4%