

【投資不動産に特化した直販サイト『jikauri』を手掛けるリーウェイズ株式会社】 「1都3県 主要駅別 相場利回りマップ」発表

<https://leeways.co.jp/>

投資不動産に特化した直販サイト『jikauri (<https://jikauri.com/>)』を手掛けるリーウェイズ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：巻口 成憲、以下「リーウェイズ」）は、1都3県の「主要駅別 相場利回りマップ(2015年7月時点)」を発表いたします。

不動産の価値は、賃料と利回りから求めることができます。不動産の価格がその不動産の価値を表しているとする、価格のデータと賃料のデータから、適正な利回りを推計することが可能です。

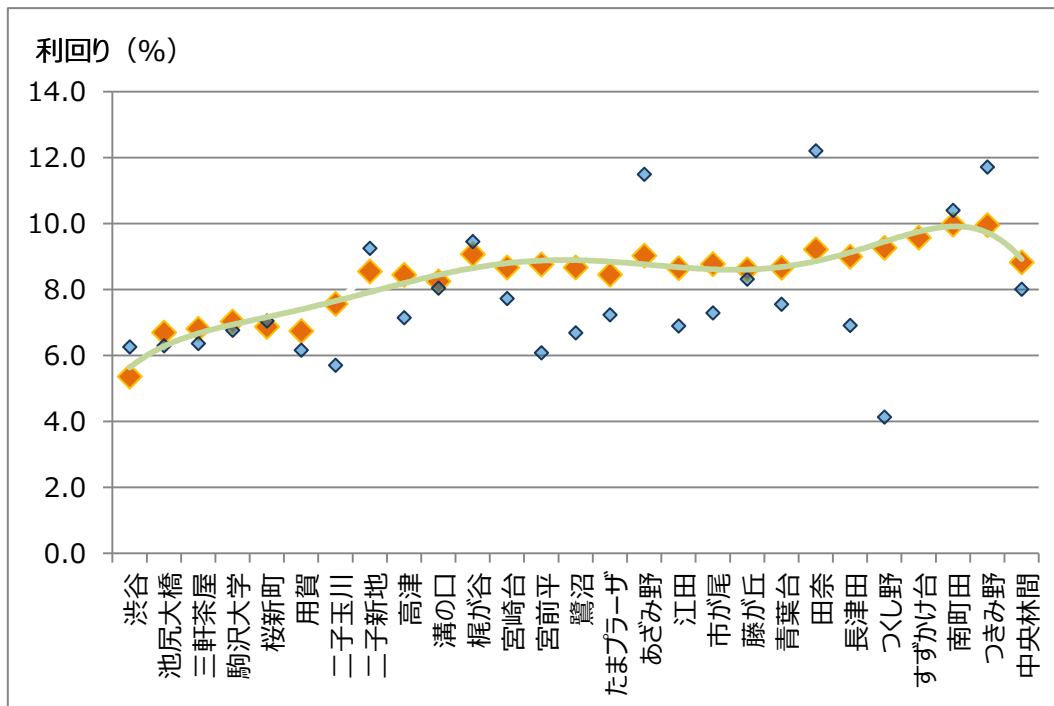
本マップでは、当社が保有する1,500万件を超える駅ごとの賃料データと、不動産価格のデータを掛け合わせることで、駅ごとにモデル物件の適正利回りを推計しております。利回りの推計には、賃料データと価格データだけでなく、駅周辺の昼間人口、小売業の事業所数、小売業の年間販売額、鉄道の利用者数といった、駅ごとの特性データも考慮に入れております。



※参考記事：<http://leewaysonline.com/archives/1351>

駅ごとの特性データを加える理由としましては、賃料データと価格データだけであると、駅ごとにサンプルバイアスがあるかもしれないからです。駅によっては価格データが少なく、推計誤差が大きいケースもありますし、不動産の価格は、経済状況によって実勢の価値から大きく乖離する可能性もあるため、当社では、安定している駅ごとの特性データを掛け合わせることで、より妥当性の高い推計結果を導いております。

下記の図は、東急田園都市線の利回りのサンプル図です。青点は、不動産データ(賃料と価格データ)だけで作成した場合です。不動産データだけの場合、駅ごとにばらつきが大きくなります。そこで駅ごとの特性データを加えてモデル化すれば、オレンジ色の点になります。



以下、利回りが高い具体的な駅を紹介致します。

■ 白金高輪駅 (利回り 5.4%)



白金高輪は東京都港区にある東京メトロと都営地下鉄が相互乗り入れしている駅です。駅名の由来は白金と高輪というブランド力のある二つの地名です。500m 圏内の昼間人口は2万6千人ほどですが、人口総数は少なく1万5千人ほどです。白金や高輪近辺は都心にありながらも緑の多い閑静な住宅街があります。



LEEWAYS

Real-estate Investment Technology

■神保町駅（利回り 5.8%）



神保町は東京都千代田区にある駅で、東京メトロと都営地下鉄が相互乗り入れしています。近くには古本屋街があります。500m 圏内の昼間人口は 10 万人ほどです。駅周辺には学校が多くあり、学生や生徒の数が多くのが特徴です。生徒学生数は 2 万 9 千人ほどです。一方、都心であることから人口総数は少なく、5 千 2 百人ほどしかいません。

■学芸大学駅（利回り 6.5%）



学芸大学は東京都目黒区にある東急東横線の駅です。駅名の由来となった東京学芸大学は小金井市に移転していますが、東京学芸大学附属高等学校は当駅を最寄り駅としています。500m 圏内の人口総数は 1 万 6 千人、昼間人口は 1 万 1 千人ほどです。



LEEWAYS

Real-estate Investment Technology

●会社概要

会社名	リーウェイズ株式会社
代表取締役社長	巻口 成憲
本社所在地	〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町 14-6 黒松ビル 202
事業内容	IT を活用した不動産トレードサービス 等
連絡先	TEL: 03-6452-5968 (代)
資本金	60,000,000 円
設立	平成 26 年 2 月 3 日
HP	https://leeways.co.jp/ https://leeways.co.jp/tw/ (中国語サイト)
Leeways Online	http://leewaysonline.com/