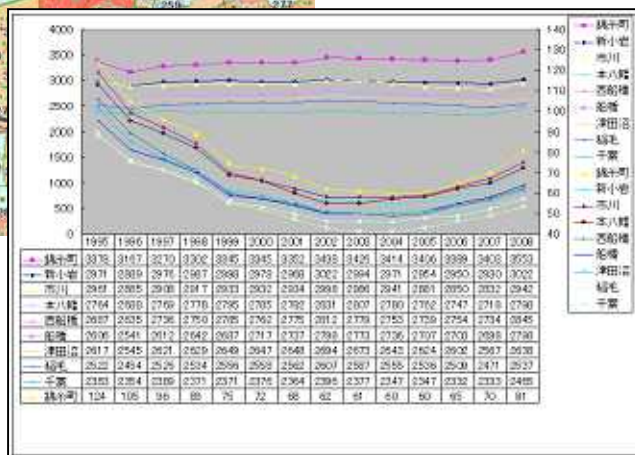
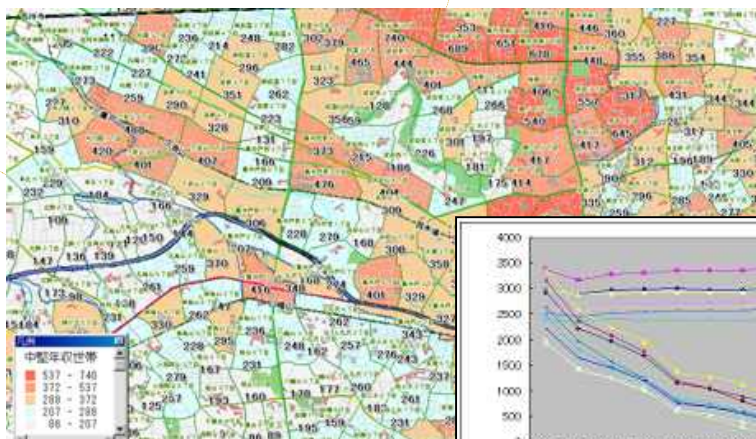


# リクルート住宅インデックス・サービス



リクルート住宅インデックスは、株式会社リクルートが開発した中古マンション及び中古戸建て住宅にかかる価格及び賃料のインデックスです。本サービスではさらに、これらのインデックスを利用して、粗利回りデータも作成しました。

これらのデータは、不動産事業への融資、不動産開発事業および不動産投資事業において、マーケット分析、投資判断、マーケットのモニタリングなど様々な局面で活用することができます。

また、当サービスは上記の住宅関連データの情報配信に加え、エリアマーケティングによる分析(人口世帯年収等の住宅需要)を提供し、不動産関連事業の意思決定を支援します。

## 【開発】

### 株式会社IPDジャパン

〒101-0062  
東京都千代田区神田駿河台3-1-6  
Stage Surugadai 3階  
TEL 03-3518-4080  
FAX 03-3518-4081  
Email: enq@ipdindex.co.jp  
URL: www.ipd.com

## 【開発・お問い合わせ先】

### 株式会社ユー・ディ・エス

〒106-0031  
東京都港区西麻布1-3-2  
TEL 03-3479-7412  
FAX 03-3479-6359  
Email: info@uds.co.jp  
URL: www.uds.co.jp

## リクルート住宅インデックスサービス サービスの概要

この度英国Investment Property Databank(IPD)の日本支社IPDジャパンとUDSとの業務提携により、膨大な量の個別価格・賃料データ、価格・賃料インデックス並びに粗利回りデータを提供させていただくことになりました。さらに当サービスはこれらの不動産関連データだけではなく、エリアマーケティングによる空間情報などの情報や地理的分析を行った結果も、併せてご提供いたします。これらのデータの組合せにより、より具体的かつ実用的に、不動産融資、開発および投資事業の様々な局面における分析を行うことができます。

### 駅毎の住宅価格および賃料インデックスを住居タイプ別に配信

リクルート社がヘッドニック・モデルにより開発した、駅別の価格および賃料指数を配信します。さらに、駅別の人口世帯、世帯年収も配信しますので、住居タイプ別の需要と供給のクロス分析が行えます

### 粗利回りデータを配信

上記の価格および賃料インデックスから合成して算出した粗利回りデータを配信します。駅単位で標準的な住居モデルに対し、粗利回り(インカム・リターン)とキャピタル・リターンを住居タイプ別に算出します。

### 町丁目単位での平均価格、平均賃料の配信

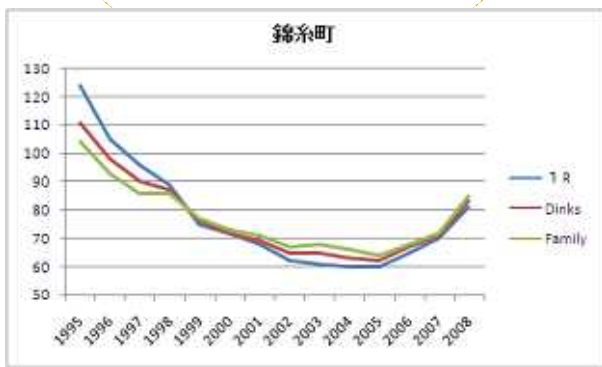
駅別に求めたモデル・ベースの価格や賃料ではなく、実額データにより算出した町丁目単位の平均価格・賃料データを配信します。常に最新の賃料マップ、売買価格マップ、を作成することができます。駅圏外の物件についても、分析が行えます。

### 視覚的なエリアマーケティング分析

今まで行ってきた表やグラフでの分析に加えて、地図を使った賃料、価格、利回りデータを、エリア毎に色分けすることにより、今まで見えなかった近隣地域との関連などを発見したり、より説得力のある分析レポートを作成することができます。

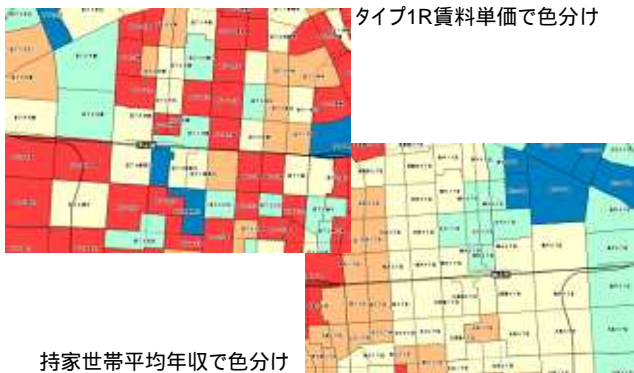
# リクルート住宅インデックスサービス 価格・賃料の分析例

## 駅別・タイプ別中古マンション価格の推移



駅別に中古マンション価格の推移をグラフで見ることができます。  
2005年以降は価格の上昇傾向にあり、タイプ毎の単価の差異が微小になることがわかります。

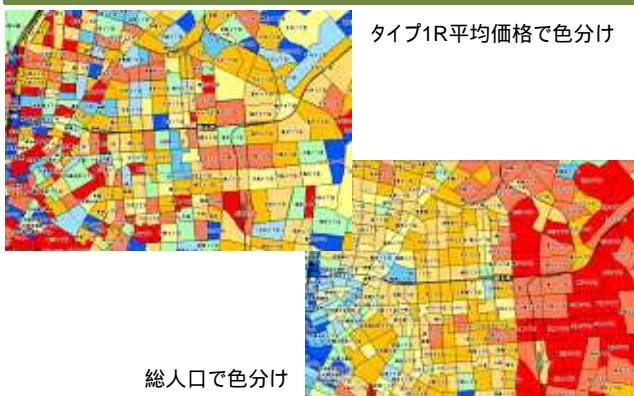
## 駅周辺の賃料水準と世帯収入の分布状況



駅周辺の賃料水準をタイプ別に、更に持家借家別の世帯収入水準を町丁目別に色分け地図を作成する事ができます。

地域の供給状況やターゲットとなる顧客の分布が把握できます。

## 平均価格と人口分布の状況



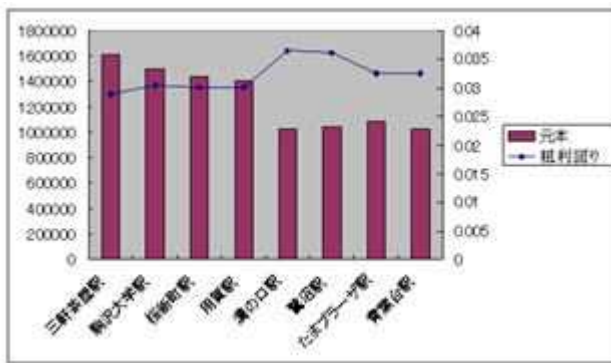
物件のタイプ別平均取引価格、居住総人口の色分け地図を作成する事ができます。

地域の人口分布と価格水準の分布を視覚的に広域にみる事ができます。

人口は男女別に5歳ピッチで指定する事ができるので、投資物件にあったターゲットの分布が把握できます。

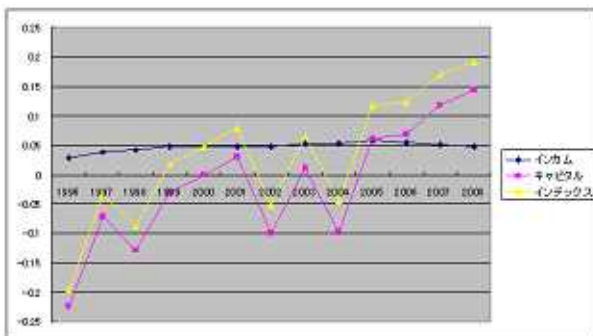
# リクルート住宅インデックスサービス 利回り分析例

## タイプ別の粗利回り - 駅間比較



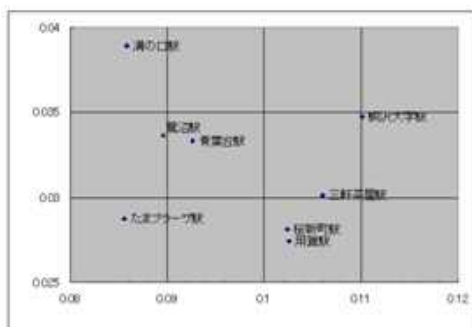
駅毎の元本(売買価格水準)と粗利回りを提供します。  
賃料水準と粗利回りの対比も確認することができます。

## 粗利回りとキャピタル・リターン



駅毎の粗利回り及びキャピタル・リターンを、時系列で把握することによって、投資検討案件の収益性の検討や、投資家への説明資料の作成に利用することができます。

## リターン・リスク分析



過去の利回り及びリターンのデータを用いて、リスク計算(標準偏差)を算出し、駅別、タイプ別のリターンとリスクの分析を行うことができます。

縦軸: 標準偏差  
横軸: 粗利回り+キャピタル・リターン

## リクルート住宅インデックスサービス 提供情報

リアルタイムに、賃料、売買価格、各種の利回り・リターン、そして人口世帯等の地域特性情報を提供いたします。過去からの情報も提供いたしますので、時系列分析ができます

項目	備考
沿線名	
駅名	
ワンルームIndex	1995年から現在までの月毎
コンパクトIndex	1995年から現在までの月毎
ファミリーIndex	1995年から現在までの月毎
ワンルーム利回り	1995年から現在までの月毎
コンパクト利回り	1995年から現在までの月毎
ファミリー利回り	1995年から現在までの月毎
ワンルーム賃料	1995年から現在までの月毎
コンパクト賃料	1995年から現在までの月毎
ファミリー賃料	1995年から現在までの月毎
ワンルーム売買価格	1995年から現在までの月毎
コンパクト売買価格	1995年から現在までの月毎
ファミリー売買価格	1995年から現在までの月毎
戸建売買価格	1995年から現在までの月毎

項目	備考
地価	
人口	
世帯数	
持ち家世帯数	
借家世帯数	
一般世帯平均年収	
持ち家世帯平均年収	
借家世帯平均年収	

## リクルート住宅インデックスサービス

### GISアウトソーシング

投資分析に有効な情報を使った、エリアマーケティングレポートを提供。

使用データ	町丁別 & 駅別 (関東、近畿)	インデックス / 利回り / 賃料 / 売買価格 人口 / 世帯 / 年収 / 地価
	東京 / 神奈川 / 千葉 / 埼玉 大阪 / 兵庫 / 京都 / 奈良 全国14都市対応へ随時拡大中	インデックス / 利回り / 賃料 / 売買価格 は毎月更新 インデックス / 利回り は駅別のみ

レポート	指定(10駅まで)の駅について上記情報を使い投資の有効性を多角的に分析した図表				
	駅別・タイプ別中古マンション価格の推移	選択 10 駅		グラフ A4	10 枚
	駅別の賃料水準と世帯収入の分布状況	選択 10 駅	3タイプ X 10駅 一般or持家or借家x10駅	マップ A4	40 枚
	平均価格と人口分布の状況	選択 10 駅	3タイプ X 10駅 任意年齢人口 x10駅	マップ A4	40 枚
	タイプ別の粗利回り - 駅間比較 -			グラフ A4	1 枚
	粗利回りとキャピタルゲイン	選択 10 駅		グラフ A4	10 枚
	リスクリターン分析			グラフ A4	1 枚
				計 A4	102 枚

### GISデータ

投資分析に有効な情報を既存のGISで利用。

販売データ	町丁別 & 駅別 (関東、近畿)	インデックス / 利回り / 賃料 / 売買価格 / 人口 / 世帯 / 年収
		インデックス / 利回り / 賃料 / 売買価格 は毎月更新