

報道関係者各位

2009年7月28日
健美家株式会社 不動産投資市場調査室

不動産投資の収益物件検索サイト 健美家 首都圏 不動産投資用物件 市場動向レポート <2009年 上半期>

健美家株式会社（本社・東京都港区、代表・萩原 知章）が運営する不動産投資の収益物件検索サイト「健美家（けんびや）<http://www.kenbiya.com>」（月間ページビュー916万、掲載件数約8,200件）では、首都圏の不動産投資用物件と購入検討者の意欲を把握するために、健美家に登録された物件（以下、流通物件）と問い合わせのあった物件（以下、検討物件）の市場動向を定期的に調査しております。詳細をご報告いたします。

【調査要綱】

調査対象：2009年1月～6月に健美家に登録された首都圏の不動産投資用物件 4種別
区分マンション / 一棟アパート / 一棟マンション / 一棟ビル

調査項目：物件数、投資利回り(表面利回り)、物件価格、完成後年数を半期別、月別に集計

【調査結果 サマリー】

■ 区分マンション（→ 詳細資料 3P）

流通物件の投資利回りは昨年11月の10.98%をピークに今期は低下傾向。

- ・流通物件の投資利回りは約半年で0.66ポイント低下し、2009年6月に10.32%。
- ・検討物件は昨年9月649万円を底、流通物件は昨年12月961万円を底とし、今期上昇傾向。

■ 一棟アパート（→ 詳細資料 5P）

流通/検討物件ともに、前半期と比べ価格が若干上昇。

- ・流通物件の投資利回りは、昨年年初より9ヶ月で1.33ポイント上昇。その後10.2%前後で推移。
- ・昨年10月に5,044万円まで低下した流通物件の価格は、今期上昇し、2009年5月に6,011万円。

■ 一棟マンション（→ 詳細資料 7P）

流通/検討物件ともに、投資利回りは、引き続き上昇中。

- ・流通物件の投資利回りは、昨年年初より2009年6月までに約1%上昇した。
- ・今期月間の価格推移をみると、流通/検討物件ともに時期により動きがでた。

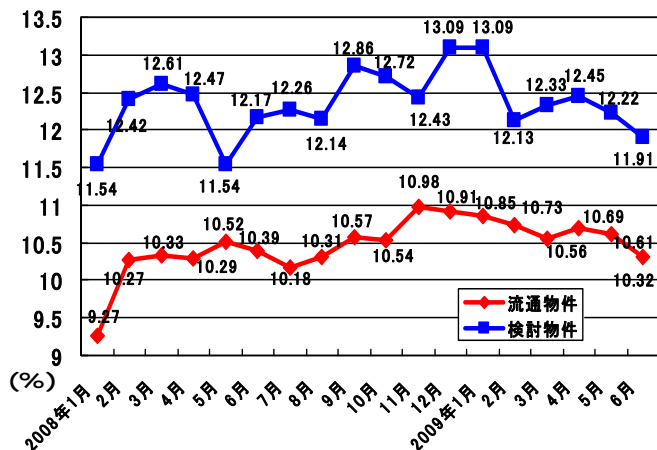
■ 一棟ビル（→ 詳細資料 9P）

流通/検討物件ともに、前半期と比べ投資利回りが上昇。物件数の動きは少ない。

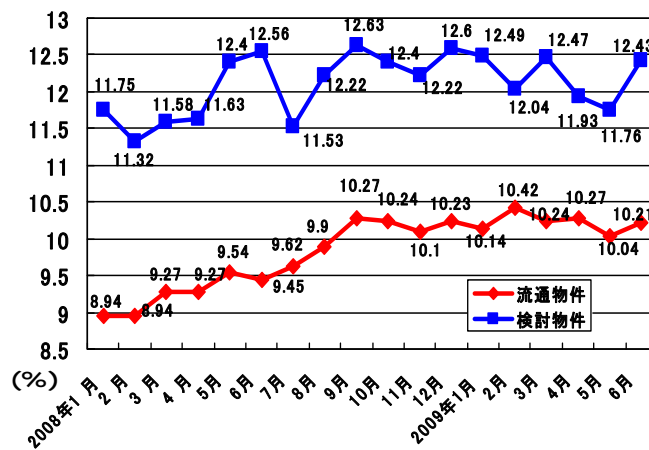
- ・今期月間推移をみると流通物件の投資利回りは、10%前後で横ばい。
- ・2009年1月をピークに流通/検討物件ともに、価格は低下している。

【 調査結果 サマリー：投資利回りの月間推移 】

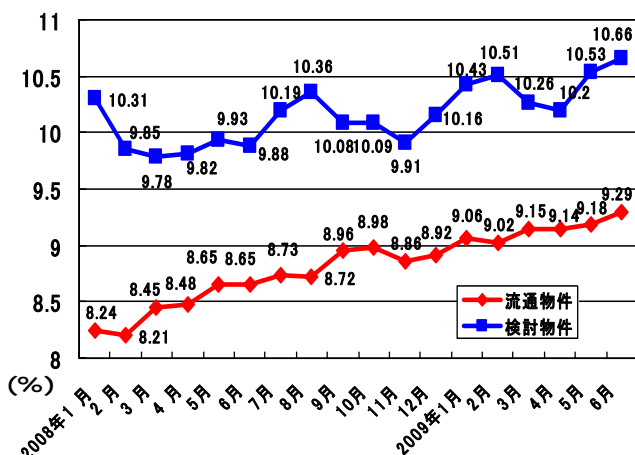
区分マンション



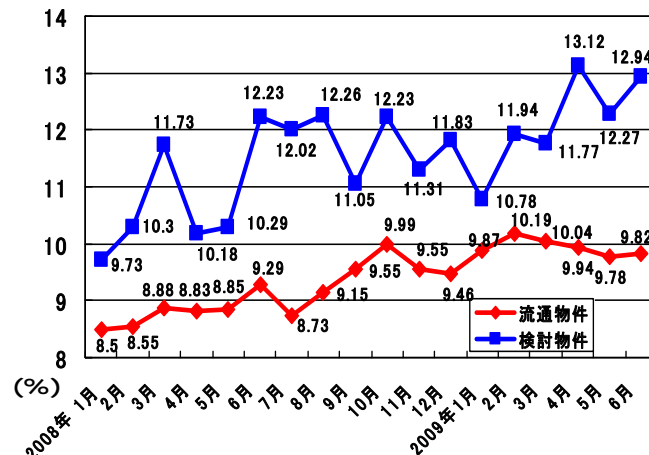
一棟アパート



一棟マンション



一棟ビル



●ダウンロード

本件に関する詳細なレポートは、当社HPからダウンロードしていただくことができます。
<http://www.kenbiya.co.jp/news/pre2009-07-28.pdf>

●健美家株式会社概要 (<http://www.kenbiya.co.jp/>)

所在地：〒105-0001 東京都港区虎ノ門2-9-9 虎ノ門倉並ビル4F

代表者：萩原 知章

設立：2004年4月 資本金：1000万円 前期売上高：1億3,800万円 今期予測：1.6億円

事業内容：不動産投資の収益物件検索サイト健美家の運営

【 この件に関するお問い合わせ 】

健美家株式会社 不動産投資市場調査室 広報部まで

TEL : 03-5521-2285 FAX : 03-5521-2385

E-mail : press@kenbiya.com <http://www.kenbiya.co.jp>

●流通物件

	物件数	価格	投資利回り	完成後年数
2009年上期	5,281件	1,083万円	10.62%	20年1ヶ月
2008年下期	5,590件	1,080万円	10.61%	19年6ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

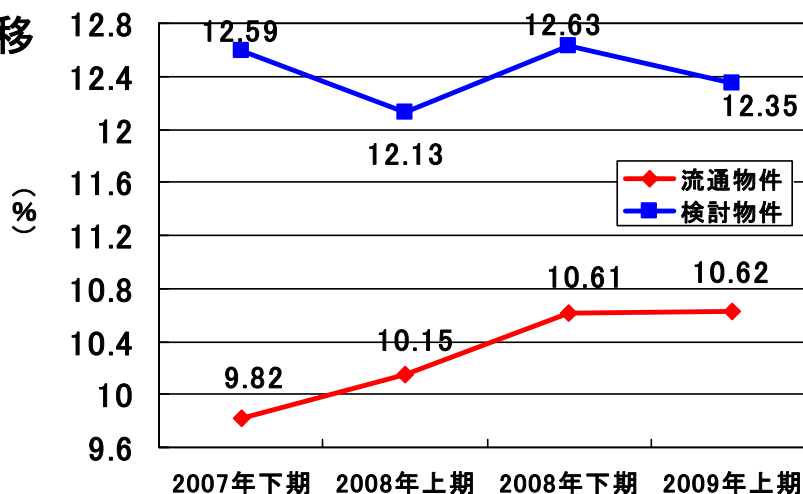
●検討物件

	価格	投資利回り	完成後年数
2009年上期	852万円	12.35%	20年2ヶ月
2008年下期	748万円	12.63%	20年

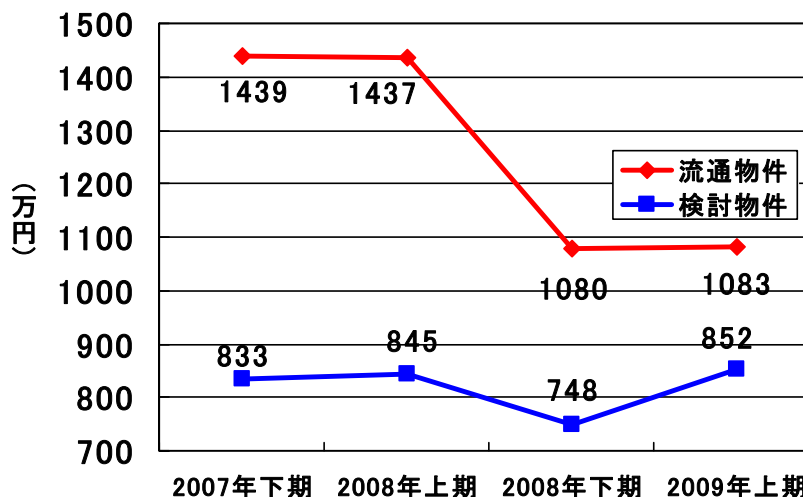
※すべて平均値

流通物件の価格は前期と横ばい。月間推移をみると、12月・1月が底となる900万円台に突入したものの、2月以降は上昇傾向となっている。また流通物件の投資利回りの上昇はストップし、月間推移では、緩やかに低下し続けている。流通量は前半期より減少(5.5%ダウン)した。

●投資利回り推移

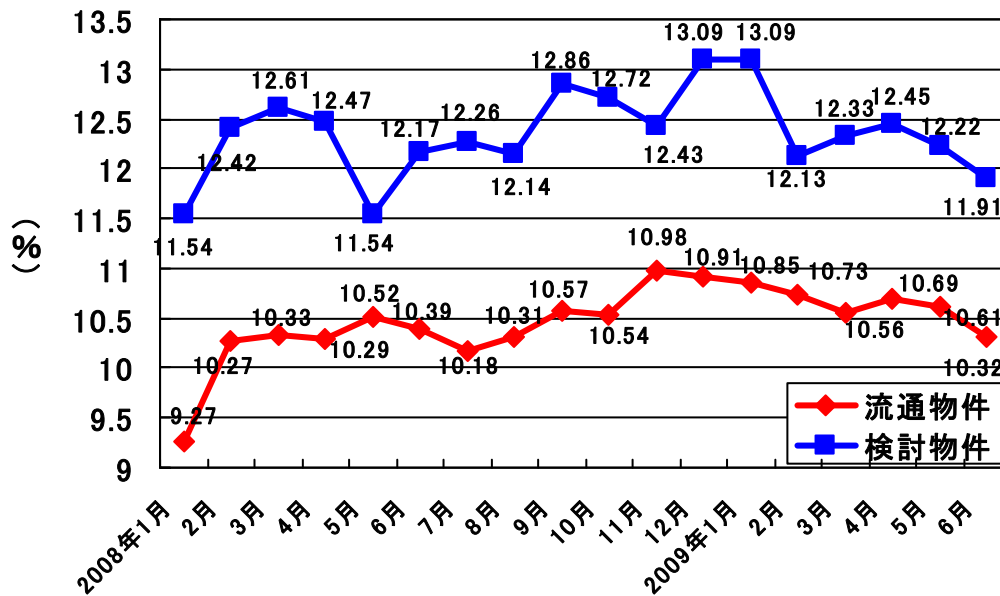


●価格推移



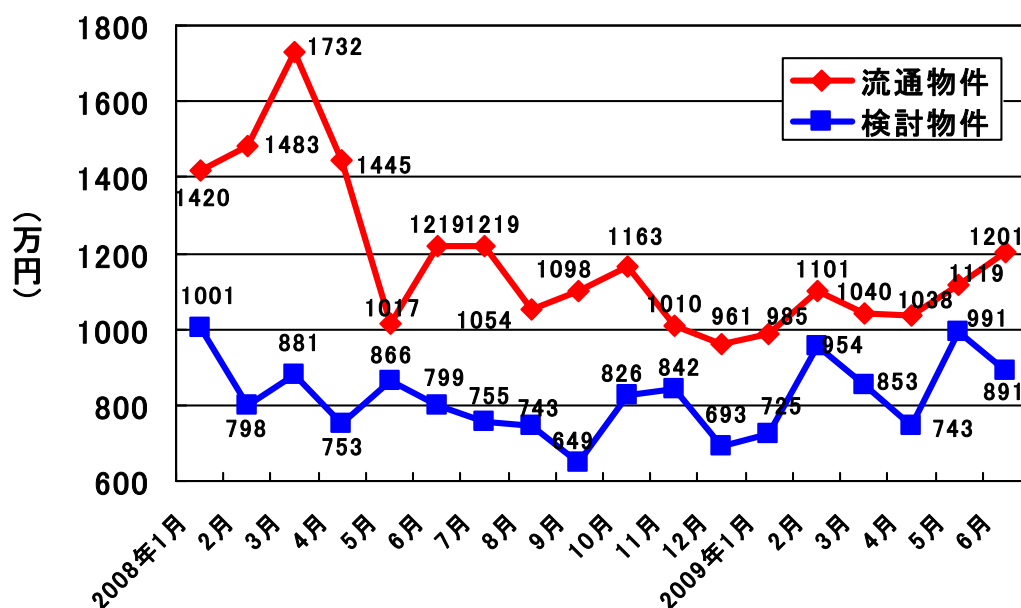
●投資利回り(表面)

この上半期の特徴として、2008年に以降上昇傾向にあった流通物件の投資利回りが、昨年11月の10.98%をピークとし緩やかに低下し続けている。



●価格

検討物件は、昨年9月649万円を底、流通物件は昨年12月961万円を底とし、今期は上昇傾向。



●流通物件

	物件数	価格	投資利回り	完成後年数
2009年上期	7,541件	5,639万円	10.22%	16年5ヶ月
2008年下期	9,493件	5,520万円	10.06%	15年11ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

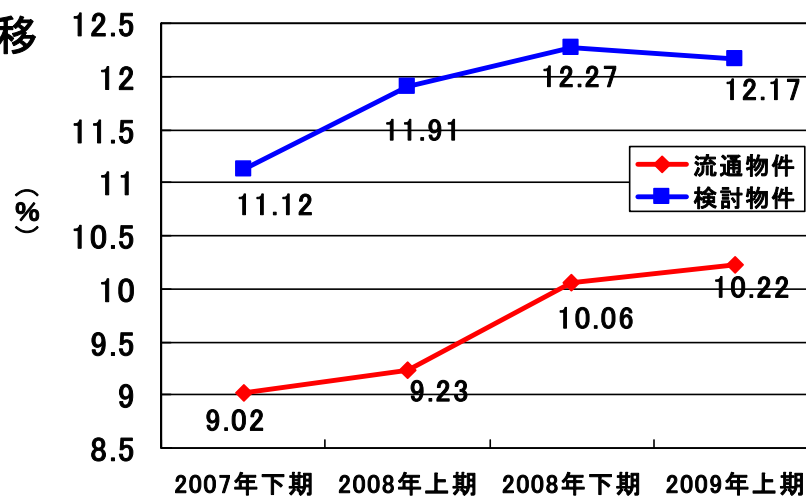
●検討物件

	価格	投資利回り	完成後年数
2009年上期	4,158万円	12.17%	18年
2008年下期	4,119万円	12.27%	16年8ヶ月

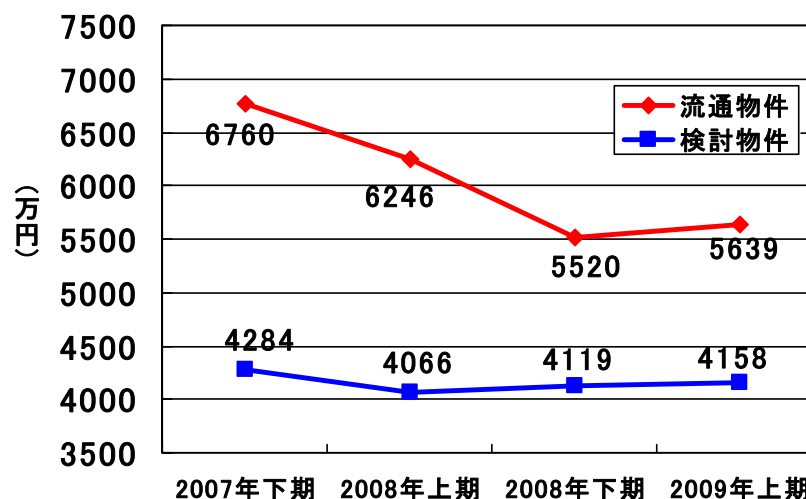
※すべて平均値

流通/検討物件ともに価格は前半期より若干上昇した。1年以上上昇していた検討物件の投資利回りが、今期低下した。完成後年数は、流通/検討物件ともに前半期に比べ長くなり、特に検討物件では、1年4ヶ月以上長い18年となった。

●投資利回り推移

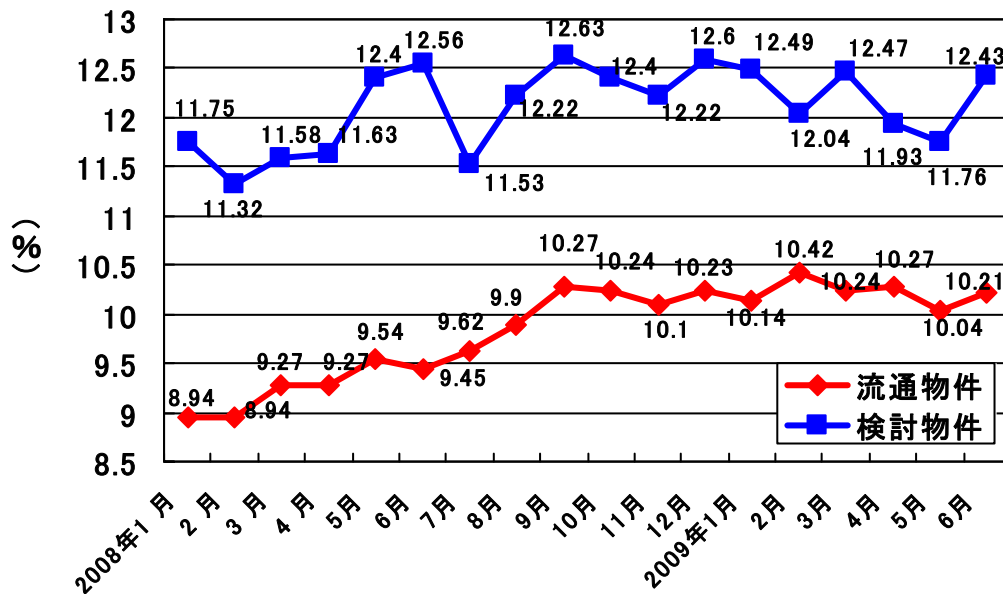


●価格推移



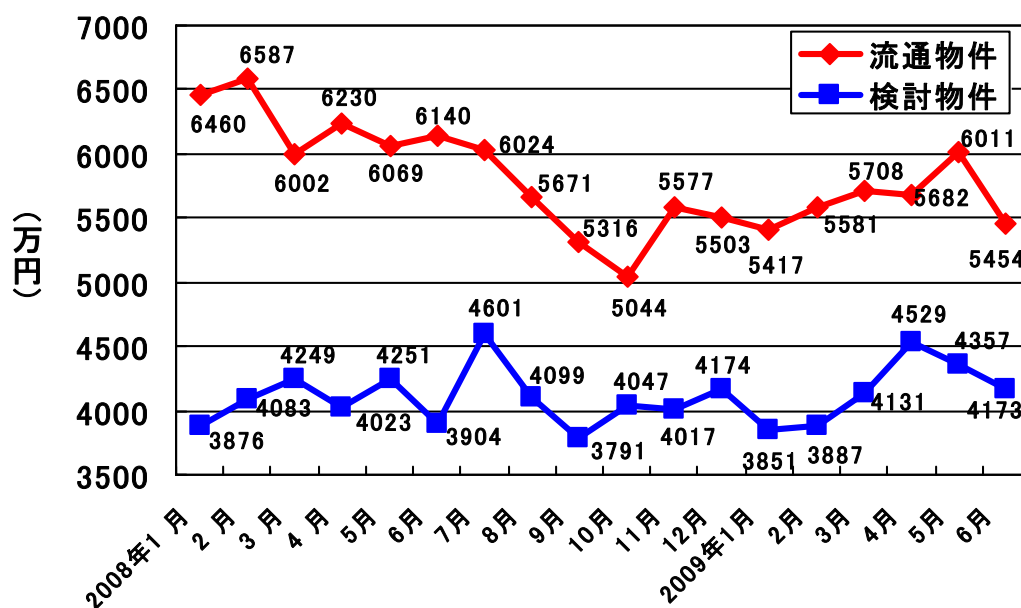
●投資利回り(表面)

流通物件の投資利回りは、2008年年初より9ヶ月間で1.33ポイント上昇し10.27%となった。その後10.2%前後で推移。また、検討物件も12%前後を推移している。



●価格

昨年10月に5,044万円まで低下した流通物件の価格は、その後上昇し5月に6,011万円。検討物件の価格も上昇し、4月には4,529万円。昨年7月以来の高値となった。



●流通物件

	物件数	価格	投資利回り	完成後年数
2009年上期	5,050件	1億7,586万円	9.14%	16年7ヶ月
2008年下期	5,846件	1億7,217万円	8.86%	16年2ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

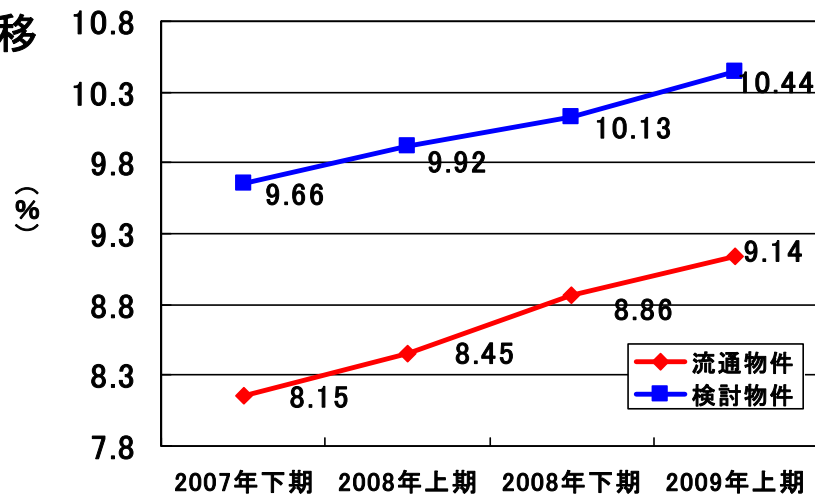
●検討物件

	価格	投資利回り	完成後年数
2009年上期	1億4,151万円	10.44%	16年4ヶ月
2008年下期	1億4,793万円	10.13%	16年1ヶ月

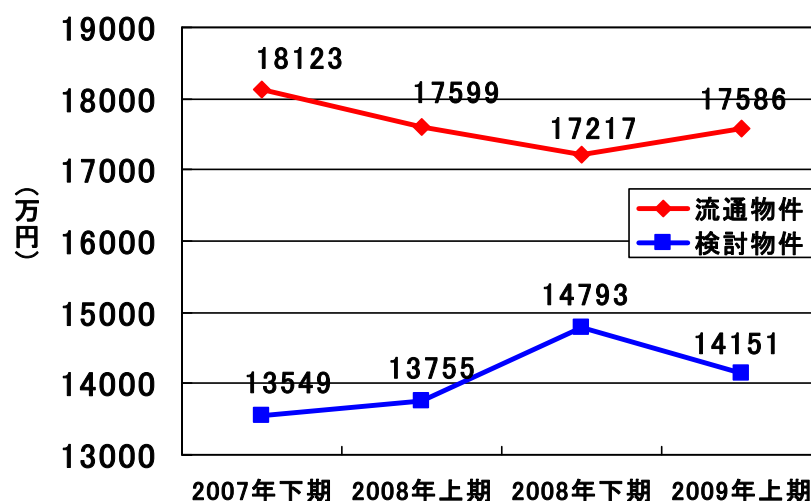
※すべて平均値

流通/検討物件ともに投資利回りは引き続き上昇傾向。流通物件の投資利回りは、前期+0.28ポイント上昇し9.14%。住居系(区分マンション、一棟アパート、一棟マンション)の中で、唯一検討物件の投資利回りが上昇。流通物件の価格は今期上昇へ転じた。逆に検討物件の価格は低下した。

●投資利回り推移

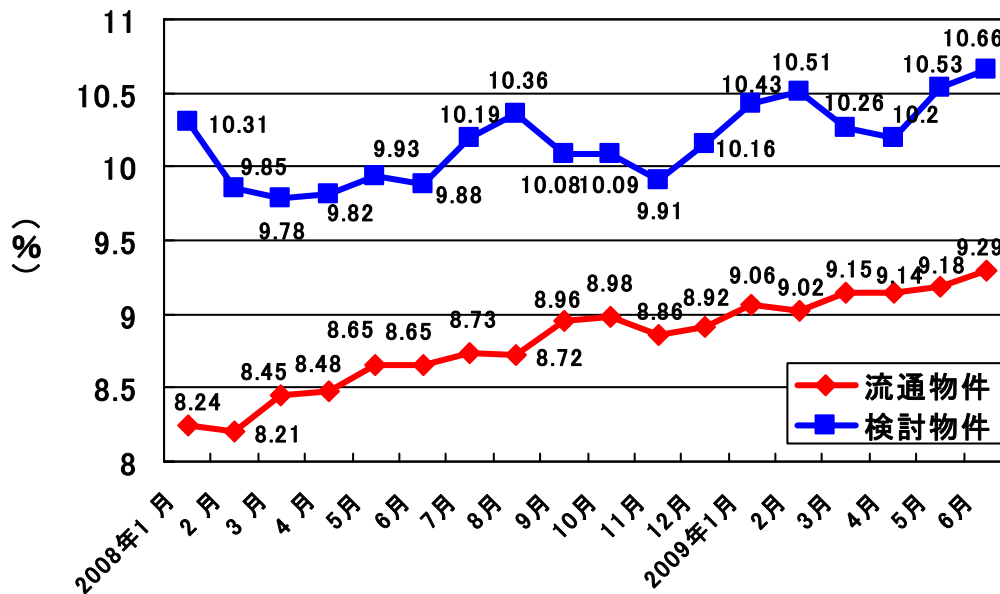


●価格推移



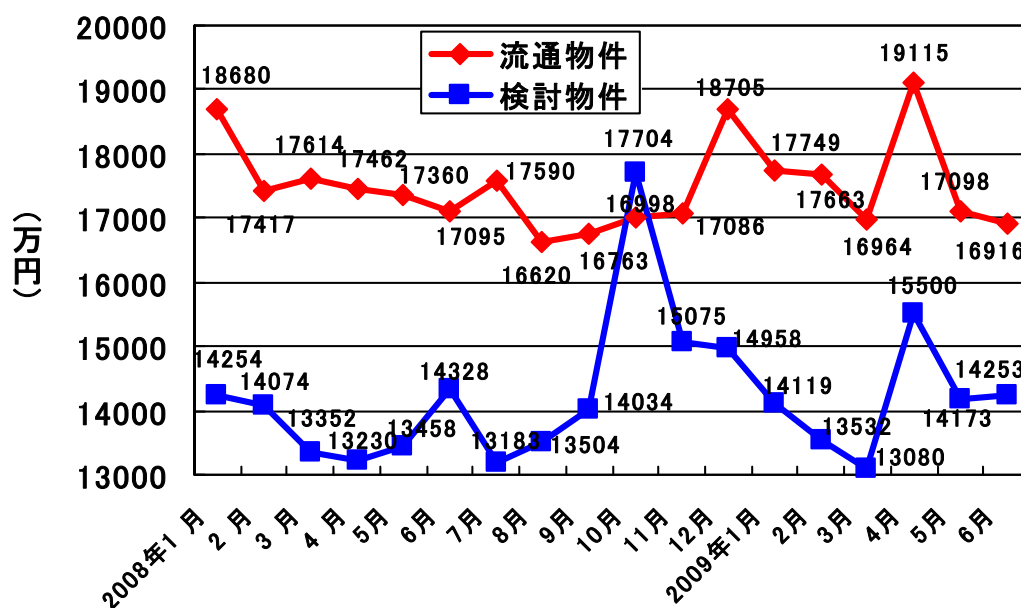
●投資利回り(表面)

流通/検討物件ともに引き続き上昇傾向。2008年まで8%台で推移していた流通物件の投資利回りは、2009年以降9%台で緩やかに上昇中。検討物件の投資利回りも上昇している。



●価格

昨年は低下基調となっていた流通物件の価格は、今期は時期により動きが出た。流通/検討物件ともに同様な動きであるが、概ね2,600～4,100万円ほど流通物件の価格が高い。



●流通物件

	物件数	価格	投資利回り	完成後年数
2009年上期	1,844件	2億5,303万円	9.94%	21年8ヶ月
2008年下期	1,873件	2億4,185万円	9.35%	20年8ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

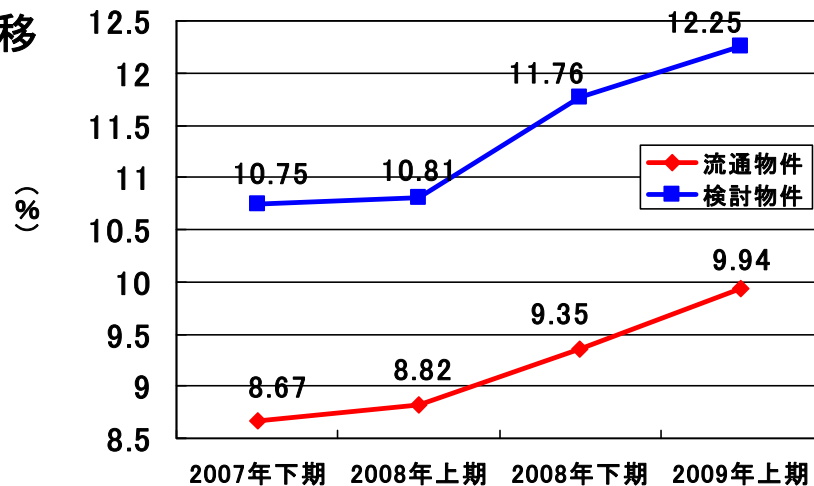
●検討物件

	価格	投資利回り	完成後年数
2009年上期	1億7,236万円	12.25%	20年8ヶ月
2008年下期	1億7,457万円	11.76%	20年7ヶ月

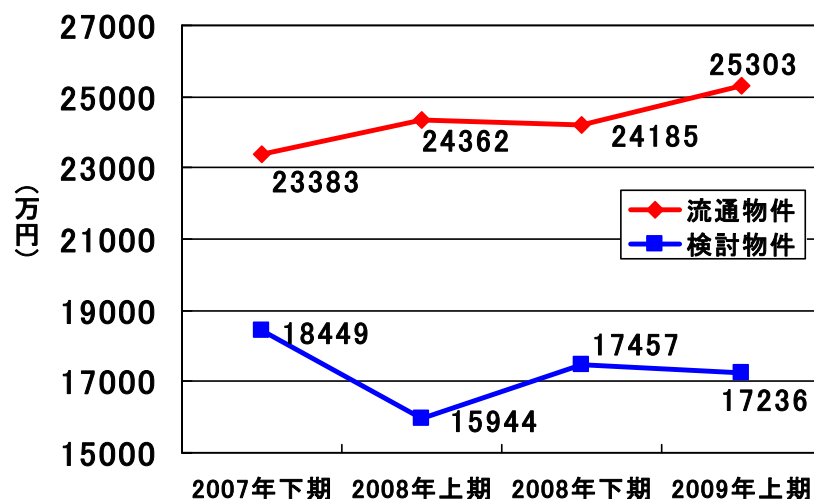
※すべて平均値

前期に続き、流通/検討物件ともに投資利回りが上昇。流通物件では+0.59ポイント上昇し9.94%となった。価格は若干の増減はあるものの、ほぼ横ばいとなった。価格の月間推移をみると、1月にピークをつけ、6月に流通物件:22,377万円、検討物件:14,606万円と低下傾向。

●投資利回り推移

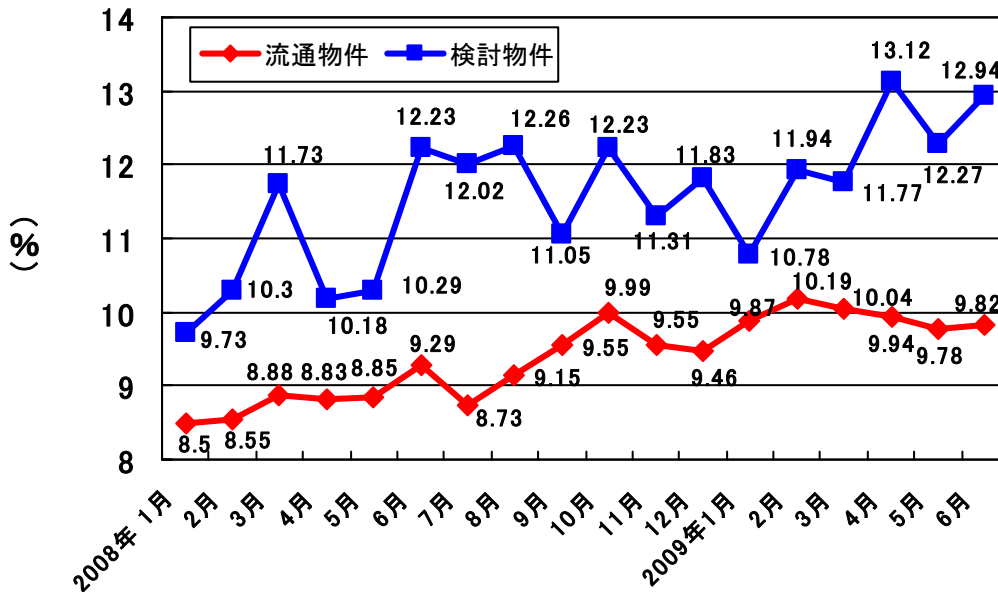


●価格推移



●投資利回り(表面)

10%前後で推移している流通物件の投資利回りは、若干低下傾向。検討物件は1月以降、約2%上昇し13%まで到達。1月に0.9%程度であった流通物件と検討物件の投資利回り差は3.1%まで拡大した。



●価格

流通・検討物件ともに、1月をピークに低下傾向となっている。一棟マンション同様、2009年上半期、流通/検討物件ともに同様な動きをみせているが、概ね5,000~11,000万円ほど流通物件の価格が高い。

