

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 市場動向四半期レポート <2009年 7月～9月期>

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1,064万、掲載件数約8,000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7月～9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
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 を四半期別に集計

【調査結果 サマリー】

■ 区分マンション（→ 詳細資料 3P）

流通物件数は、前年同時期(2008年7-9月期)に比べ、4種別中唯一増加。

- ・前期(4-6月期)に比べ、流通物件の価格は7.7%低下し1,036万円、検討物件の価格は7.9%上昇し865万円、乖離は171万円に縮まった。
- ・投資利回りは前期に比べ、流通物件で横ばい、検討物件で0.49ポイント低下の12.19%。

■ 一棟アパート（→ 詳細資料 4P）

価格は、流通物件で前期より低下し5,476万円、検討物件で上昇し4,350万円。

- ・流通物件数は、前年同時期より43%低下し、3,014件。
- ・完成後年数は、流通物件17年8ヶ月、検討物件18年11ヶ月。いずれも前年同時期より2年以上長い。
- ・投資利回りは、流通物件で10.37%、検討物件で12.01%。ともに前期より上昇。

■ 一棟マンション（→ 詳細資料 5P）

流通物件の投資利回りは9.28%と引き続き上昇中。検討物件では10.47%に低下。

- ・流通物件の価格は、前期より325万円下落し17,359万円、検討物件は747万円上昇し14,639万円。
- ・完成後年数は、検討物件で前年同時期と横ばい。流通物件で1年9ヶ月長くなり、17年10ヶ月。

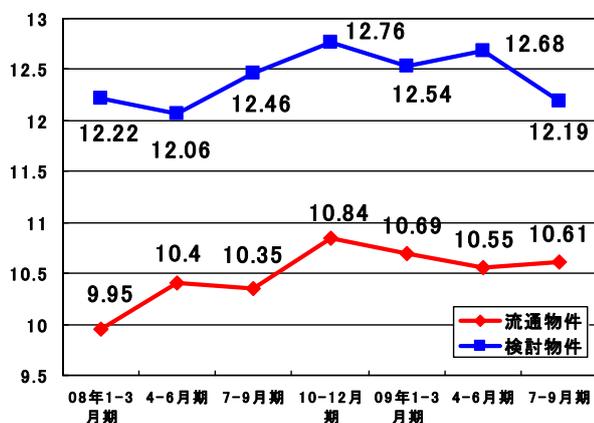
■ 一棟ビル（→ 詳細資料 6P）

価格は流通/検討物件ともに前期に引き続き下落傾向。

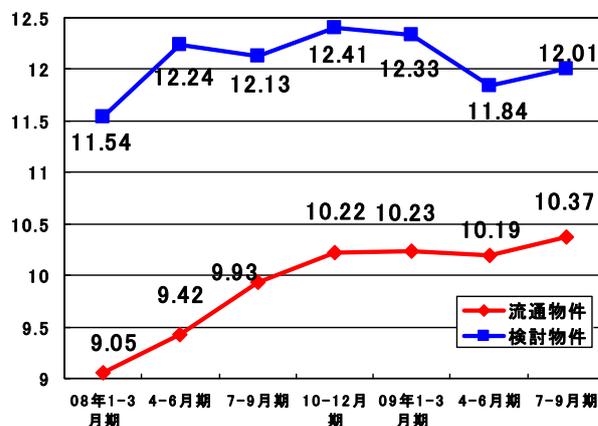
- ・流通物件の価格は、23,545万円。検討物件の価格は16,224万円、乖離は7,321万円。
- ・投資利回りは、流通物件で横ばいの9.8%。検討物件で微増の12.81%。乖離は3%を超えた。

【 調査結果 サマリー：平均投資利回りの推移 】

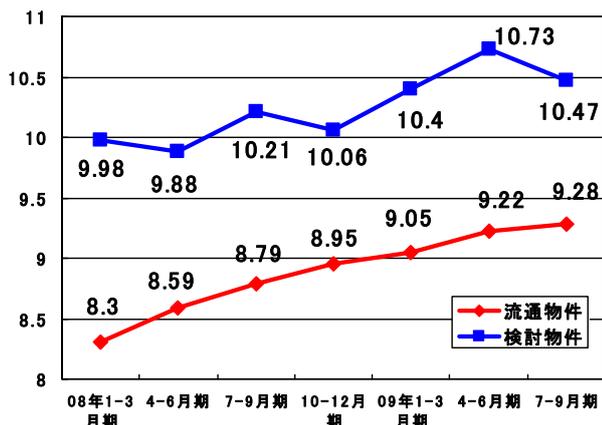
区分マンション



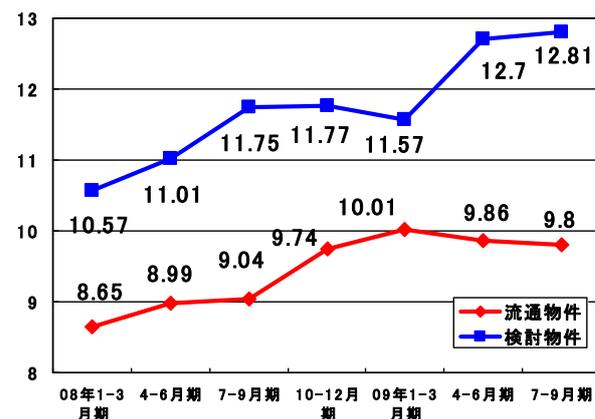
一棟アパート



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/pre2009-10-27.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

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

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
2009/7-9	2,717件	1,036万円	10.61%	20年2ヶ月
前年同時期	2,650件	1,126万円	10.35%	19年5ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

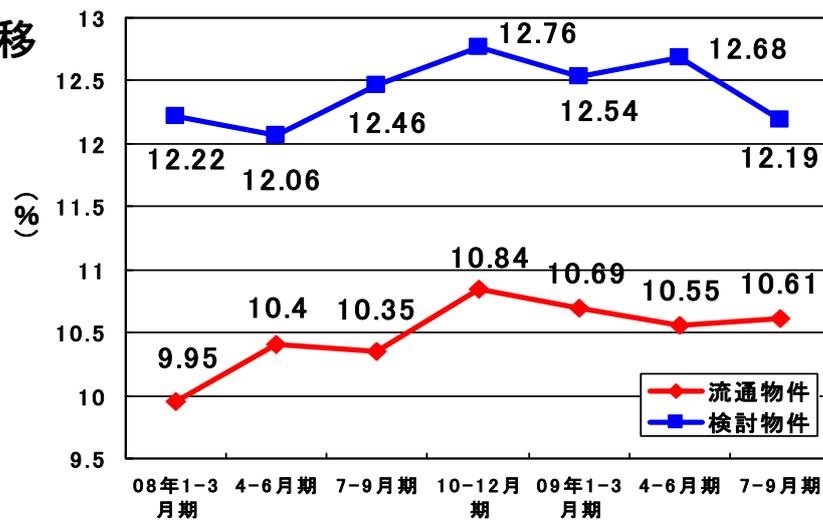
●検討物件

	価格	投資利回り	完成後年数
2009/7-9	865万円	12.19%	20年2ヶ月
前年同時期	710万円	12.46%	19年10ヶ月

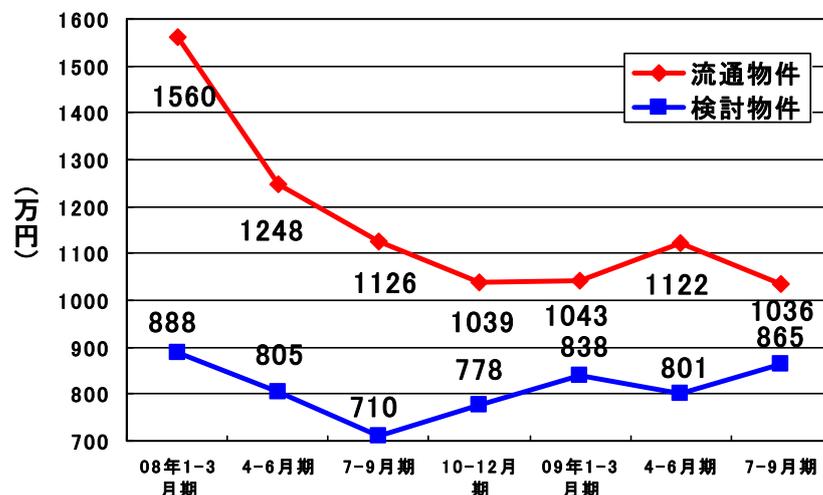
※すべて平均値

流通物件数は、前年同時期に比べ4種別中唯一増加した。前期に比べ、流通物件は7.7%低下し1,036万円、検討物件は7.9%上昇し、865万円、乖離は171万円に縮まった。投資利回りは前期に比べ、流通物件で横ばい。検討物件で、0.49ポイント低下の12.19%、前年同時期よりも低い水準となった。

●投資利回り推移



●価格推移



● 流通物件

	物件数	価格	投資利回り	完成後年数
2009/7-9	3,014件	5,476万円	10.37%	17年8ヶ月
前年同時期	5,339件	5,668万円	9.93%	15年7ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

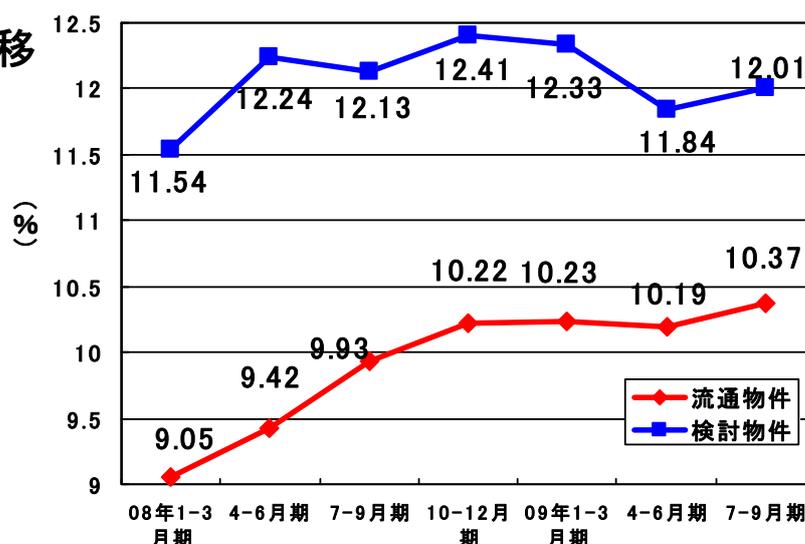
● 検討物件

	価格	投資利回り	完成後年数
2009/7-9	4,350万円	12.01%	18年11ヶ月
前年同時期	4,160万円	12.13%	16年5ヶ月

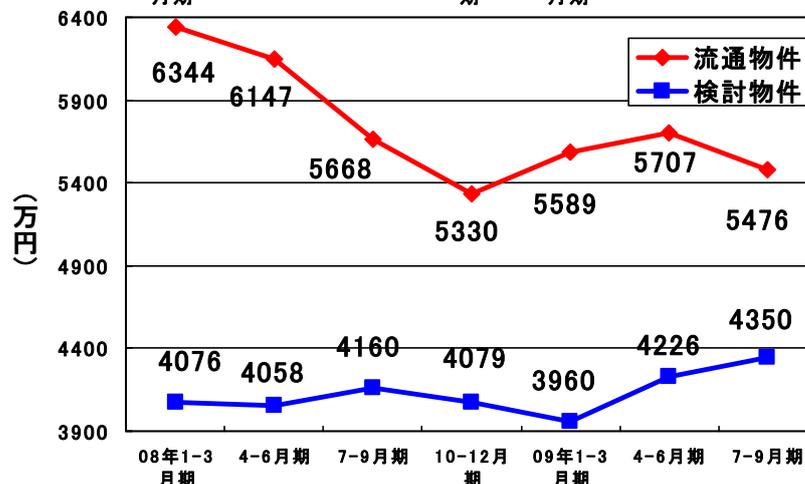
※すべて平均値

流通物件数は、前年同時期より43%低下し、3,014件。
 流通物件の価格は231万円下落し5,476万円。検討物件の価格は124万円上昇し4,350万円。投資利回りは流通/検討物件ともに上昇。完成後年数は、流通物件17年8ヶ月、検討物件18年11ヶ月。いずれも前年同時期より2年以上長い。

● 投資利回り推移



● 価格推移



●流通物件

	物件数	価格	投資利回り	完成後年数
2009/7-9	2,312件	1億7,359万円	9.28%	17年10ヶ月
前年同時期	3,172件	1億7,043万円	8.79%	16年1ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

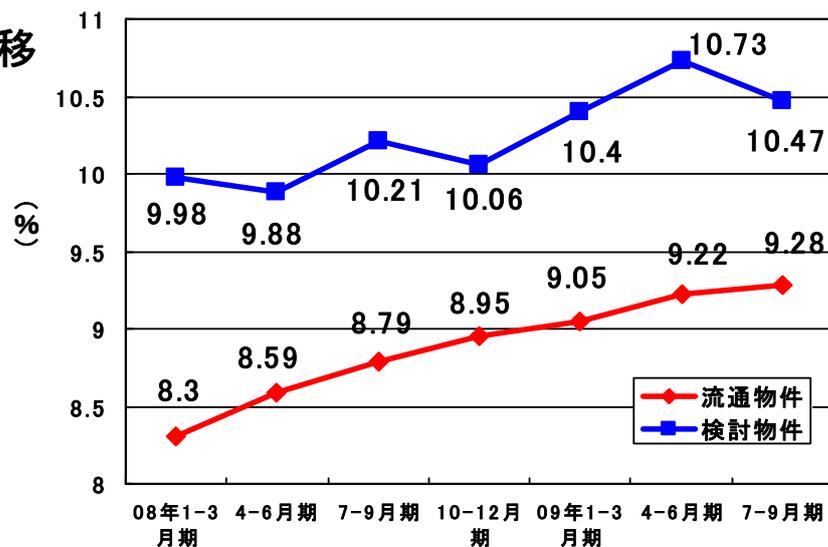
●検討物件

	価格	投資利回り	完成後年数
2009/7-9	1億4,639万円	10.47%	16年7ヶ月
前年同時期	1億3,555万円	10.21%	16年8ヶ月

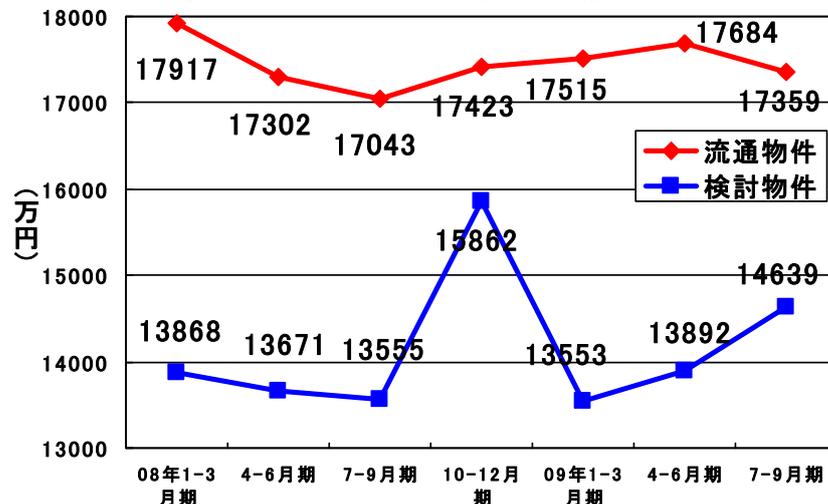
※すべて平均値

流通物件の価格は、前期より325万円下落の17,359万円。検討物件の価格は747万円増の14,639万円。乖離は2,720万円に縮小。
 流通物件の投資利回りが引き続き上昇し9.28%。検討物件は0.26ポイント低下の10.47%。完成後年数では、検討物件で前年同時期と横ばい、流通物件で1年9ヶ月長くなり17年10ヶ月。

●投資利回り推移



●価格推移



●流通物件

	物件数	価格	投資利回り	完成後年数
2009/7-9	805件	2億3,545万円	9.80%	21年6ヶ月
前年同時期	1,057件	2億3,702万円	9.04%	20年7ヶ月

※価格、投資利回り、完成後年数は平均値

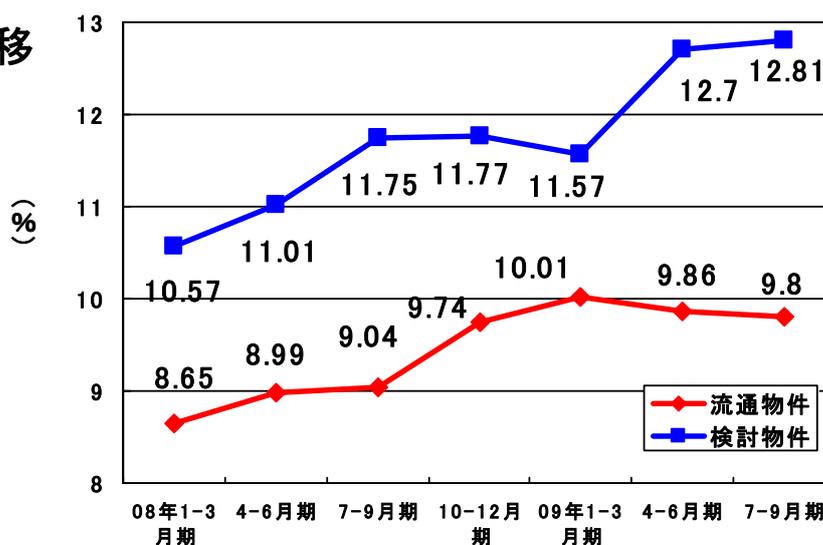
●検討物件

	価格	投資利回り	完成後年数
2009/7-9	1億6,224万円	12.81%	20年8ヶ月
前年同時期	1億7,941万円	11.75%	20年10ヶ月

※すべて平均値

流通物件数は、前年同時期から24%低下し805件。
 価格は、流通/検討物件ともに前期より引き続き下落傾向。流通物件と検討物件の価格の乖離は7,321万円。投資利回りは、流通物件で横ばいの9.8%。検討物件で微増の12.81%。流通物件と検討物件の投資利回りの乖離は3%を超えた。

●投資利回り推移



●価格推移

