

報道関係各位

株式会社ファーストロジック

投資用不動産の逆オークションサイト「楽待」統計報告**不動産投資家が本当に求める物件とは**

～不動産投資家の希望物件の実態（国内不動産投資家 1,000人のニーズ調査）～

法人・個人問わず日本国内で不動産投資がブームになって約4年経過しますが、投資熱はいまだ冷めないどころか過熱する一方です。また、投資用物件の供給を行う仲介・販売不動産会社と、買い手である不動産投資家の間で、「売りたい物件」と「買いたい物件」にギャップが起きているのも事実です。

そのギャップを探るため、不動産投資家が実際にどのような物件を希望しているかの調査を、現在約1000人の不動産投資家のニーズをデータベース化している「投資用不動産の逆オークションサイト『楽待』」運営会社である株式会社ファーストロジック（本社：東京都港区芝1-4-10、代表取締役社長：坂口直大）が実施し、統計結果をまとめましたのでご報告いたします。

<http://www.rakumachi.jp>**統計概要****統計対象** : 楽待に登録されているニーズ（投資用不動産の購入希望条件）**統計方法** : 統計対象のニーズを楽待統計エンジンで演算処理**有効数** : 1,109人（うち登録ニーズ件数725件）**統計期間** : 2006年3月28日 ~ 2006年12月15日**主な統計結果**

1. 5,000万円～3億円の物件に希望が集中（希望価格の統計）
5,000万円～3億円の物件を求める投資家が41%を占める結果となりました。

2. 1棟ものを希望する投資家が圧倒的多数（物件種別の統計）
最近発表された調査によると、サラリーマン不動産投資家が所有する約70%が区分所有であったのに対し、楽待に登録されているニーズは「1棟：76%」、「区分所有：20%」という正反対の結果になりました。

3. 構造はRC造（鉄筋コンクリート造）用途は共同住宅が人気（用途・構造の統計）
不動産投資家は大きなレバレッジ効果を狙っており、例え自己資金を多く持っていたとしても、金融機関からできるだけ多くの融資を引き出そうとする傾向にあります。そのため、金融機関の融資対象となりやすい、RCかつ共同住宅を希望する投資家が多いと考えられます。

1. 希望価格の統計

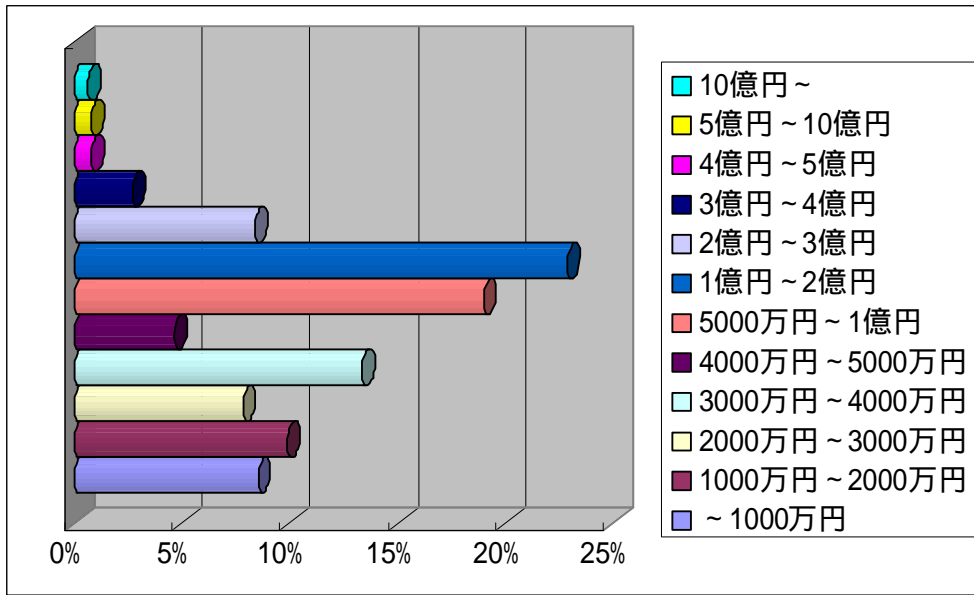


表1 希望価格の割合

本統計では、「1億～2億円」の価格帯を希望する不動産投資家が最も多く、全体の約22%を占める結果となりました。次に多いのは、「5000万円～1億円」の価格帯を希望している不動産投資家で約19%、3番目に多いのが「3000～4000万円」で約13%でした。

2. 希望物件種別の統計

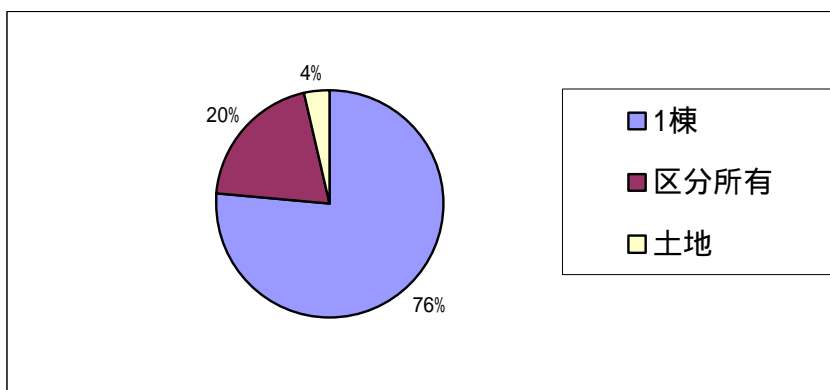


表2 希望物件種別の割合

最近の不動産ポータルサイトを運営する企業に発表された調査によると、サラリーマン不動産投資家が所有する約70%が区分所有であったのに対し、楽待に登録されているニーズは「1棟：76%」、「区

分所有：20%」という正反対の結果になりました。

区分所有の市場価格がおよそ数百万～2000万円であることを考えると、不動産投資中・上級者の観点では、区分所有は比較的低価格のため購入しやすい反面、出口戦略を見つけづらく、また金融機関からの融資を受けづらいため、結果として高いレバレッジ効果を生み出せなくなると考えていることが1棟ものの物件に人気が集中する原因と考えられます。

3．希望用途の統計

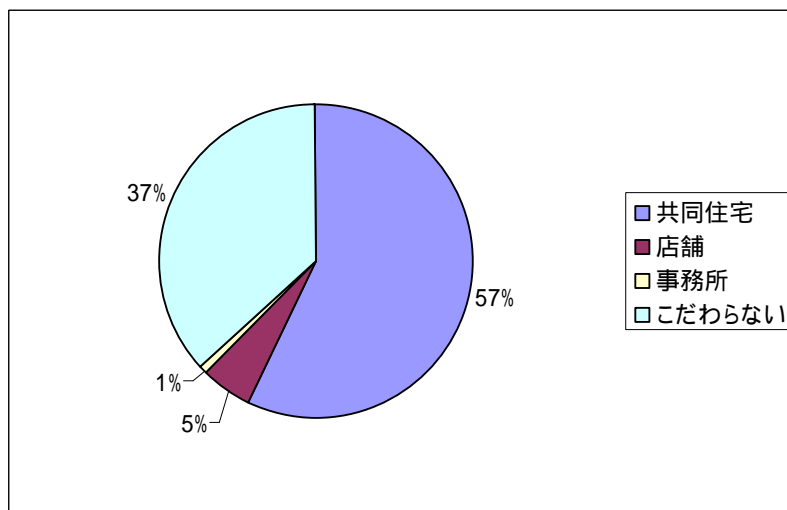


表3 希望用途の割合

共同住宅が57%と、最も多い割合を占めました。一般的に、店舗・事務所は共同住宅に比べ、利回りが高くなる傾向にありますが、不動産投資家は共同住宅を好む傾向があるようです。

その理由としては、一般的に店舗・事務所は空きが出た際に再び入居に至るまでに時間が掛かるのと、退去した際の家賃収入(=売上)の減少率が大きいため、賃貸経営上そのリスクが高く、弊社がインタビューした都市銀行の投資用不動産を主とする融資担当者によると、「店舗・事務所部分が30%以上の物件に対しては、融資条件が厳しくなる」ことも要因の一つとなることが考えられます。

4．希望部屋タイプの統計

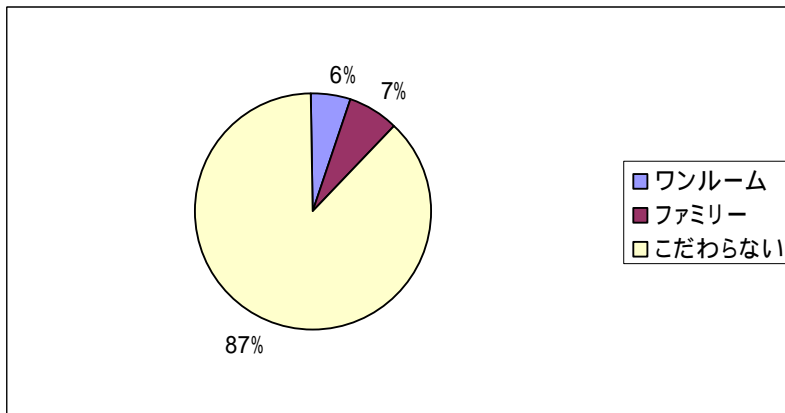


表4 希望部屋タイプの割合

部屋タイプに関しては、「こだわらない」が87%と、物件購入の際、どちらかに固執する理由がないと考えられます。

5．希望構造の統計

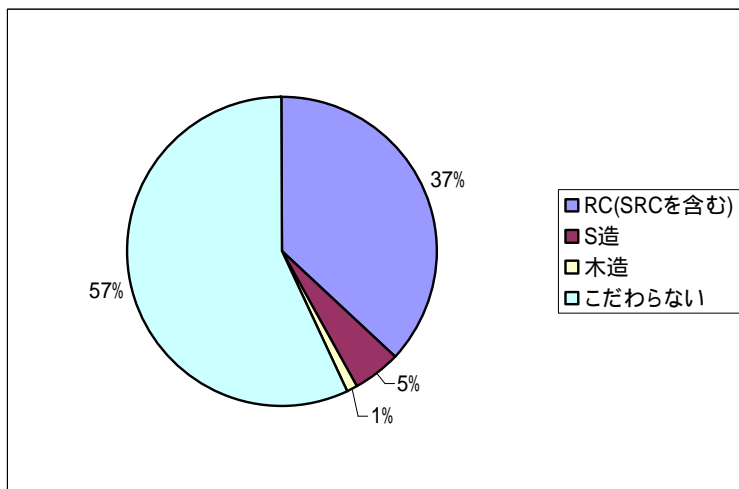


表5 希望構造の割合

RC（SRCを含む）が37%と最も多く、木造が1%と最も少ない結果になりました。この理由として考えられるのは、不動産経営において、キャッシュフローを向上させるためには、可能な限り長期のローン期間を組む必要があるという点です。

ほぼ全ての金融機関は、「法定耐用年数 - 築年数」を最大のローン期間とします。しかし、RCが法定耐用年数47年であるのに対して、木造は22年のため、どうしても短期のローンでしか融資を受けられず、結果として多くの自己資金が必要となり、投資家に好まれない傾向にあると考えられます。

楽待(らくまち)について

「楽待」は、物件を買いたい人に情報が届く、不動産売買の逆オークションシステムです。

ユーザーがあらかじめ欲しい物件の条件を登録しておけば、その条件に合致した物件情報が不動産会社からユーザーのパソコンに通知されるため、待っているだけで、欲しい情報が集まってきます。

また、不動産会社は、購買意欲の高い投資家に対して、ピンポイントに営業することができます。

不動産投資家にとっての3つのメリット

(1) 不動産購入者の物件探しの手間を省きます

投資家が自ら情報を探すのではなく、自分の欲しい物件ニーズを入力して情報の提供を待ちます。

到着した情報の中から、良いものがあれば問い合わせをして購入を検討することができます。

(2) 鮮度の高い情報を得ることができます

市場に出回る前の鮮度の高い情報を、直接不動産会社から得ることができます。

(3) 不動産投資家の立場で作られています

初心者向け不動産投資教育プログラム「お宝不動産」(1)でおなじみの不動産投資家、沢孝史氏(2)などのバックアップにより、「不動産探しの手間を解消したい」という投資家の声を反映して開発された初めてのマッチングシステムです。

不動産会社にとっての3つのメリット

(1) 低コストで顧客を見つけることができます

不動産会社が持つ物件情報にマッチした投資家を低コスト、短時間で探すことができます。「お宝不動産」公式HPと提携しており、不動産購入に意欲的な投資家に対し、効率的な情報提供が可能になります。

(2) 顧客のターゲットを絞れます

「楽待」の登録投資家は自己資金、予算、所有不動産の有無、不動産担保余力などの情報を入力してあるため、営業効率を高めることができます。

(3) 成約までの時間短縮ができます

わずらわしい手続きをすることなく、良い物件情報があればすぐに投資家に提供することができます。

1 お宝不動産

初心者を主な対象とした不動産投資家向けサイトで、投資セミナーや各種情報提供など便利なツールとして利用できる。

2 沢 孝史(さわ・たかし)

1959年生まれ。法政大学経済学部卒。保険会社にて損害調査業務に従事、主に交通事故の示談交渉を担当する。10年ほど勤めたあと一念発起して独立、まったく畑違いのコンビニを始めるが4ヶ月で廃業のやむなきに至る。違約金等の支払いでサラリーマン時代に貯めた1000万円をすべて失う。その後、家族の経営する電機部品製造の工場に勤めながら起死回生をはかり、平成10年9月からサラリーマンの副業として不動産投資を始める。現在では、アパート11棟(1K~3LDKまで合計100室)のお宝不動産を所有。投資総額は6億1000万円、今年の年間家賃収入は5,600万円に達する見込み。

現在、不動産投資に取り組んでいる人達に本当に役立つ情報を提供するため、講演会を主催、HP(www.otakarafudousan.com)でも積極的に情報を公開している。

著書

「お宝不動産」で金持ちになる！(筑摩書房)

図解「お宝不動産」で金持ちサラリーマンになる(幻冬舎)

不動産投資を始める前に読む本(筑摩書房)

株式会社ファーストロジック 会社概要

社名 : 株式会社ファーストロジック
英文社名 : FirstLogic,Inc.
代表取締役 : 坂口 直大
資本金 : 2,500万円 (資本準備金 1,500万円)
設立 : 平成 17年 8月 23日
従業員数 : 10名 (パート・アルバイト含む)
所在地 〒105-0014 東京都港区芝 1-4-10 電話 03-5439-6466FAX 03-5439-6426

株主

- ・坂口 直大
- ・MU ハンズオンキャピタル株式会社
- ・みずほキャピタル株式会社
- ・りそなキャピタル株式会社

役員

代表取締役: 坂口 直大
取締役: 松村 裕一
取締役: 斉藤 精良

URL <http://www.firstlogic.co.jp>

メールアドレス info@firstlogic.co.jp

代表取締役プロフィール

2000年よりSEとしてソフトウェアハウスでWEB系のシステム開発に従事したのち、2001年にITコンサルティング事業を行うウルシステムズ株式会社のスターティングメンバーとして参画。

大企業、官公庁の基幹システム、新規インターネット事業の開発、コンサルティングに携わり、JASDAQへの上場に貢献。

2005年、株式会社ファーストロジックの代表取締役に就任。「インターネット起業入門(かんき出版)」をはじめ、講演・執筆など多数。

【本件に対するお問い合わせ先】

株式会社ファーストロジック 管理本部 広報課

〒105-0014 東京都港区芝 1-4-10

電話 03-5439-6466 FAX 03-5439-6426 Email info@firstlogic.co.jp