

2009年7月21日

報道関係各位

株式会社ファーストロジック

楽待物件統計レポート 2009年4月～6月期

## 不動産購入者が求める物件と市場物件動向

～不動産価格が全体的に高騰傾向に～

株式会社ファーストロジック(本社:東京都港区芝1-4-10 トイヤビル5階、代表取締役:坂口直大)は、不動産の逆オークションサイト『楽待』(<http://rakumachi.com/>)における市場動向データの最新版2009年4月～6月期(2009年第2四半期)分をレポートとしてまとめましたので、ご報告します。

『楽待』では、「公正な商取引の場を提供する」という企業理念に沿って、今後も会員や不動産会社に役立つ資料を定期的にリリース予定です。

### 調査概要

- ・ 期間 : 投資版 2008年1月1日～2009年6月30日 / 住宅版 2009年1月1日～2009年6月30日
- ・ 対象 : 期間中に住宅版、不動産投資版それぞれの Web サイトにおいて、「新規登録された物件」と「エンドユーザーからお問合せが発生した物件」。(投資版は全国、住宅版は東京のみ対象)。

### レポート概要

#### 投資用 1 棟物件の価格が底打ち反転。(本文3項参照)

投資用 1 棟物件は、前四半期と比較すると、利回りが「-0.20%」と下落し、底を打ち上昇傾向が出始めました。尚、問合せが発生した物件においても利回り「-0.22%」と下落しました。この傾向から2009年1～3月が物件価格の底と見る事が出来ます。

#### 投資用 区分所有も底打ち反転。(本文4項参照)

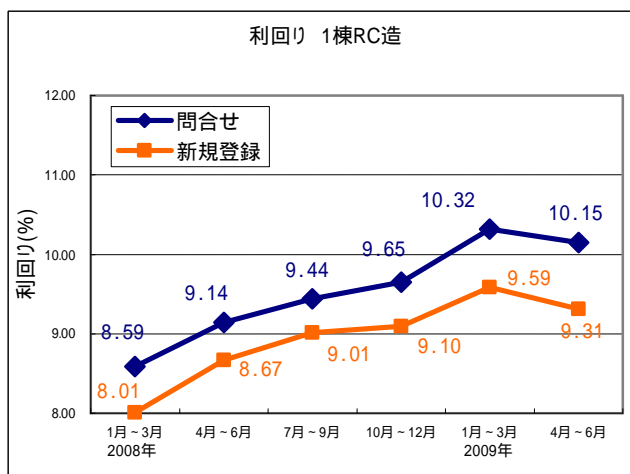
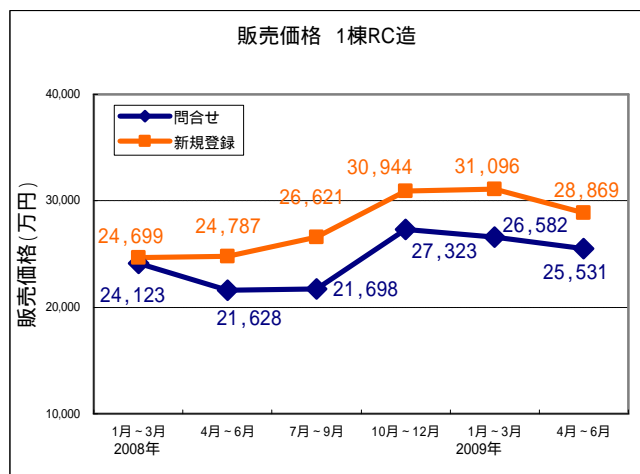
投資用区分所有物件は、前四半期と比較すると、新規登録物件において利回り「-0.70%」となりました。不動産投資の過熱感から、物件価格が高騰し利回りが下がっていると考えられます。尚、問合せが発生した物件においても、利回り「-0.46%」と共に下落しました。この傾向から2009年1～3月が物件価格の底と見る事が出来ます。

#### 住宅用中古マンションの東京都の平均供給価格下落傾向(本文5項参照)

2009年第2四半期における、東京都の新規登録物件の平均価格は「3,578万円」と「-321万円」下落しました。尚、問合せが発生した物件は「4,157万円」と「+596万円」の上昇となりました。

2009年7月21日

## 1. 投資用1棟マンション(RC造)



### 2009年第2四半期の動向

RC造マンションの新規登録物件の平均販売価格は「2億8,869万円」と、前四半期に比べて「-2,227万円」となりました。平均利回りは「9.31%」と、前四半期に比べ「-0.28%」となりました。

一方、問合せが発生した物件(問合せ物件)の平均販売価格は「2億5,531万円」と、前四半期に比べ「-1,051万円」となりました。平均利回りは「10.15%」と前四半期と比べ「-0.17%」となりました。

新規登録物件と問合せが発生した物件共に、販売価格・利回りが減少傾向にあります。販売価格に関しては、新規登録物件と問合せが発生した物件の差が前四半期より小さくなっており、融資状況がより厳しくなりエンドユーザーが求める物件販売価格が下がってきた影響だと考えられます。一方利回りは、2008年第1四半期以降上昇を続けていましたが、2009年4月からの物件価格の高騰により前四半期より下がっています。この傾向から2009年1~3月が物件価格の底と見る事が出来ます。

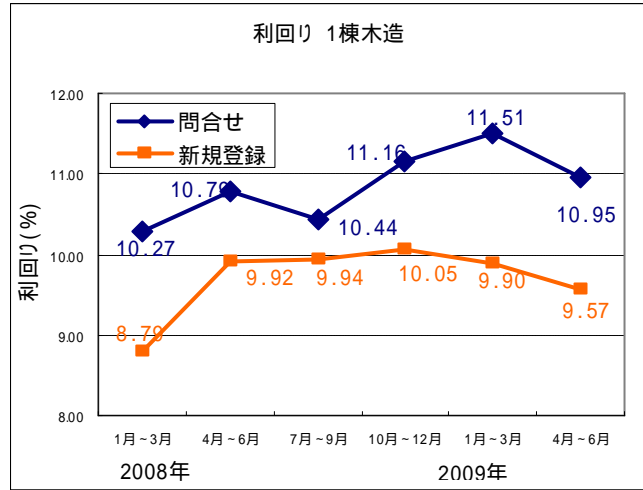
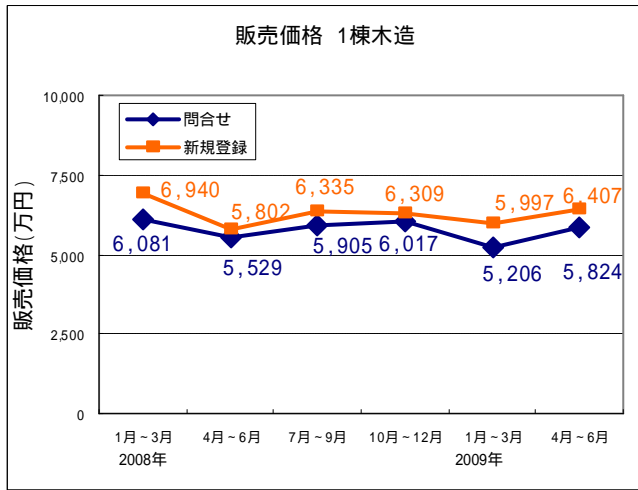
### 昨年同時期との比較

昨年(2008年)の同時期と比べて、新規登録物件の価格は「+4,082万円」、問合せ物件も「+3,903万円」となりました。利回りは新規登録物件で「+0.64%」、問合せ物件は「+1.01%」上昇しました。

新規登録物件の販売価格は大きく上昇していますが、昨年のリーマンショック以降に法人向けの高額物件が個人向けに販売されてきたトレンドのためと考えられます。利回りに関しても、昨年と比べると上昇していますが、新規登録物件と問合せ物件の差は大きくなっており、市場価格とエンドユーザーの希望価格にギャップがあることが見て取れます。

2009年7月21日

## 2. 投資用1棟アパート(木造)



### 2009年第2四半期の動向

木造アパートの新規登録物件の平均販売価格は「6,407万円」と、前四半期に比べて「+410万円」となりました。平均利回りは「9.57%」と、前四半期に比べ「-0.33%」となりました。

一方、問合せ物件の平均販売価格は「5,824万円」と、前四半期に比べ「+618万円」となりました。平均利回りは「10.95%」と前四半期と比べ「-0.56%」となりました。

新規登録物件は木造でも利回りが下がりだし、価格の高騰が見られます。木造アパートに関しては、販売価格も上昇傾向にあります。

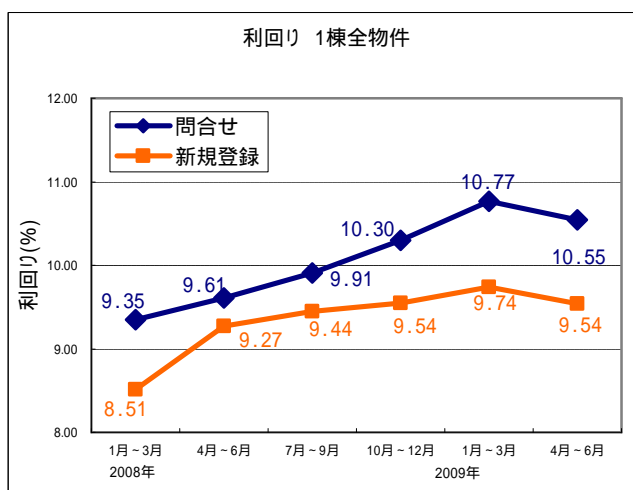
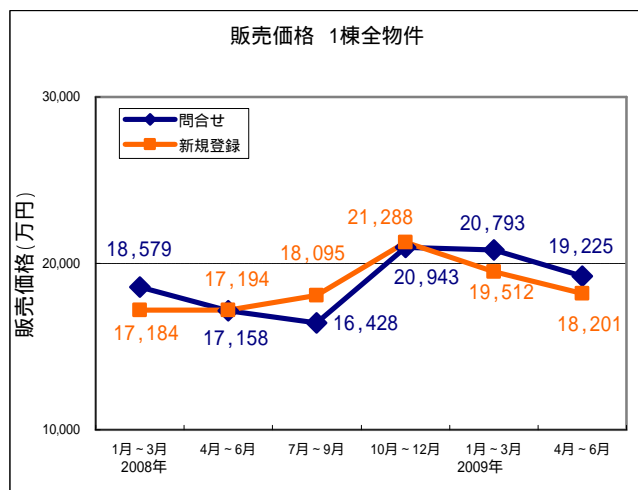
### 昨年同時期との比較

昨年(2008年)の同時期と比べた場合、新規登録物件の販売価格は「+605万円」、問合せ物件は「+295万円」と共に上昇。一方利回りは、新規登録物件で「-0.35%」、問合せ物件で「+0.16%」となりました。

木造アパートの新規登録物件は、1年前と比べると販売価格差はあまりないものの、価格高騰の影響が、木造アパートにまで及んできたと考えられます。

2009年7月21日

## 3. 投資用 1 棟マンション / アパート (総合)



### 2009年第2四半期の動向

RC造、木造の他、SRC造、S造マンション(アパート)を含めた総合的な1棟をマンション/アパートの新規登録物件の平均販売価格は「1億8,201万円」と、前四半期に比べて「-1,311万円」となりました。平均利回りは「9.54%」と、前四半期に比べ「-0.20%」となりました。

一方、問合せ物件の平均販売価格は「1億9,225万円」と、前四半期に比べて「-1,568万円」となりました。平均利回りは「10.55%」と前四半期と比べ「-0.22%」となりました。

販売価格面は新規登録物件より問合せ物件の方が高額となる逆転現象が見られます。これは、高価格帯物件への問合せの割合が高かったからと考えられます。

利回りについては2008年から約1年間上がり続けたのが下降し、価格の高騰傾向が出始めています。この傾向から2009年1～3月が物件価格の底と見る事が出来ます。

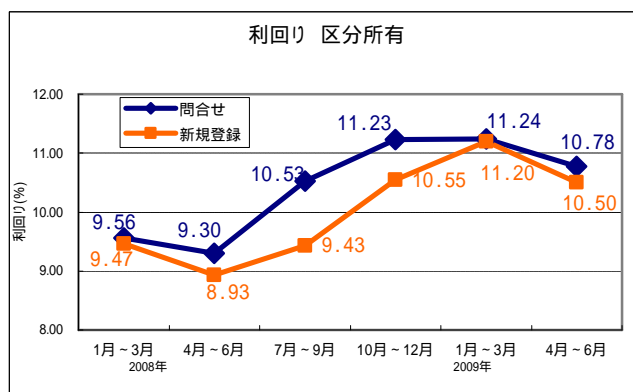
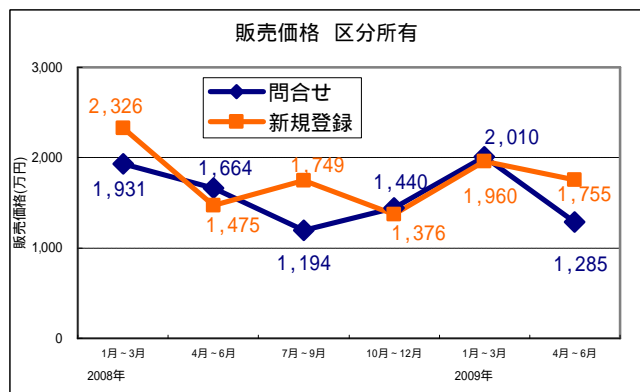
### 昨年同時期との比較

昨年(2008年)の同時期と比べて、新規登録物件の販売価格は「+1,007万円」、問合せ物件は「+2,067万円」と共に上昇。一方利回りは、新規登録物件で「+0.27%」、問合せ物件で「+0.94%」上昇しました。

新規登録物件全体の販売価格としては上昇していますが、合わせて利回りも上昇しているため、1年前よりハイグレードな物件が低価格で流通している状況は継続しています。

2009年7月21日

## 4. 投資用 区分所有(ワンルームマンション)



### 2009年第2四半期の動向

区分所有の新規登録物件の平均販売価格は「1,755 万円」と、前四半期に比べて「-205 万円」となりました。平均利回りは「10.50%」と、前四半期に比べ「-0.70%」となりました。

一方、問合せ物件の平均販売価格は「1,285 万円」と、前四半期に比べ「-725 万円」。平均利回りは「10.78%」と前四半期と比べ「-0.46%」となりました。

前四半期と比べると新規登録物件と問合せ物件では、販売価格の乖離が大きくなりました。これは、融資状況が厳しい中で、エンドユーザーが購入できる物件価格帯が下がっている事が影響していると思われます。

一方、利回りを見ると、2008年から約1年間上昇を続けていた利回りが下降に転じました。これは、不動産投資の過熱感から、物件価格が高騰し利回りが下がっていると考えられます。この傾向から2009年1~3月が物件価格の底と見る事が出来ます。

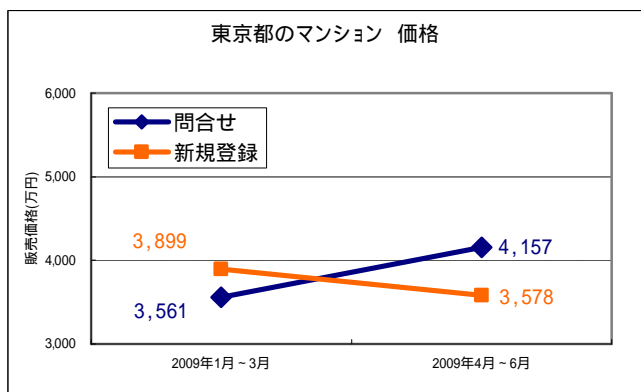
### 昨年同時期との比較

昨年(2008年)の同時期と比べて、新規登録物件の価格は「+280 万円」、問合せ物件は「-379 万円」となりました。一方利回りは、新規登録物件で「+1.57%」、問合せ物件で「+1.48%」上昇しました。

区分所有では、販売価格は、あまり変化がありませんが、利回りは大きく上昇しており、前四半期との比較では価格が高騰(利回りが減少)しているものの、1年前と比べると、まだ 買い得感がある(利回りが高い)と感じられます。

2009年7月21日

## 5. 住宅用 東京都の中古マンション 参考データ

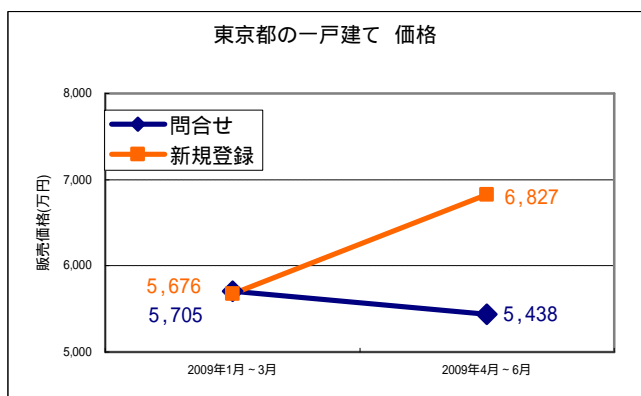


### 2009年第2四半期の動向

2009年第2四半期における、東京都の中古マンションの平均販売価格は、新規登録物件「3,578万円」と「-321万円」の下落、問合せ物件「4,157万円」と「+596万円」の上昇となりました。

市場の物件価格は下落傾向にあります。楽待のエンドユーザーは比較的グレードの高い物件を求めている層が多いようです。

## 6. 住宅用 東京都の新築一戸建て 参考データ




### 2009年第2四半期の動向

2009年第1四半期における、東京都の新築一戸建ての平均販売価格は、新規登録物件「6,827万円」と「+1,151万円」の上昇、問合せ物件「5,438万円」と「-267万円」の現象となりました。

新規登録物件の価格が上昇したのは、第1四半期と比べ1億を越える新規登録物件の割合が多かった影響と考えられます。

仮に1億を越える新規登録物件を除いた場合の2009年4月の新規登録物件は、「5,244万円」となり、東京都の新築一戸建ての価格は下落傾向にあると考えられます。

2009年7月21日



### 楽待(らくまち)とは？

「楽待」は、物件購入希望者に物件情報が届く、不動産売買の逆オークションシステムです。購入希望者は、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楽待を通じて物件情報が提供され、待っているだけで、匿名で欲しい物件情報を手に入れる事が出来ます。

一方、不動産会社は、物件の条件にあった購買意欲の高い特定多数に対して、ピンポイントに営業することが出来、営業効率を飛躍的に向上させる事が可能となります。

「楽待」は現在、居住用物件を扱う「住宅の楽待」と、投資用物件を扱う「不動産投資の楽待」を運営しています。

## 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

代表取締役：坂口直大

資本金：1億4,500万円（資本準備金 6,500万円を含む）

設 立：2005年8月23日

U R L：http://www.firstlogic.co.jp

本社所在地：〒105-0014

東京都港区芝1-4-10 トイヤビル5階

電 話 03-5439-6466 F A X 03-5439-6426

役員構成：代表取締役 坂口直大

取 締 役 青柳進矢

取 締 役 松村裕一

監 査 役 鈴木茂弘

監 査 役 斉藤精良

< 本件に関する問合せ先 >  
 株式会社ファーストロジック マーケティング部  
 TEL：03-5439-6466 FAX：03-5439-6426  
 MAIL：info@rakumachi.jp