

日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』
HOME'S マーケット レポート
【2011年度第1四半期版】

日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』を運営する株式会社ネクスト(本社:東京都港区、代表取締役社長:井上高志、東証第一部:2120)は、このたび、『HOME'S』の物件データベースを基に、2011年度第1四半期(2011年4月～6月)における首都圏の賃貸、流通のマーケット動向、エンドユーザーの動向などをまとめた「HOME'S マーケットレポート 2011年度第1四半期版」を発行しました。本レポートは月次及び四半期に発行しているもので、コーポレートサイト(<http://www.next-group.jp/>)にてご覧いただけます(無料)。

～2011年度第1四半期の主なトピックス～

【賃貸:首都圏】

- ・掲載物件マンション・アパートの敷金・礼金はダウン傾向続く
- ・問合せ物件の平均坪賃料・平均敷金・平均礼金はこの3年間で最低の水準に

【流通:首都圏 マンション版】

- ・掲載物件は、築10年未満、築10年以上ともに、平均坪単価の下落トレンドが継続

【流通:首都圏 一戸建て版】

- ・築10年以上の問合せ物件の平均坪単価は、この2年で最低の水準

【流通:首都圏 土地版】

- ・掲載物件の平均坪単価は、この3年で最低の水準に

～首都圏4月～6月の『HOME'S』問合せ物件平均データ～

平均坪賃料(マンション):0.76万円/坪

平均敷金(マンション):1.24ヶ月 平均礼金(マンション):0.62ヶ月

築10年未満マンション物件の平均坪単価:152.39万円/坪

築10年以上マンション物件の平均坪単価:104.18万円/坪

築10年未満一戸建て物件の平均坪単価:116.82万円/坪

築10年以上一戸建て物件の平均坪単価:91.77万円/坪

土地の平均坪単価:71.68万円/坪

2011 年度第 1 四半期版 目次

■1 賃貸物件 データ推移

- 3 集計方法
- 4 首都圏 賃貸物件データ推移 首都圏 掲載物件
- 5 首都圏 賃貸物件データ推移 問合せ物件
- 6 首都圏 賃貸物件データ推移 掲載物件中の0物件割合
- 7 首都圏 賃貸物件データ推移 問合せ中の0物件割合

■2 流通物件 データ推移

- 8 集計方法
- 9 首都圏 流通物件データ推移 首都圏 マンション
- 10 首都圏 流通物件データ推移 首都圏 一戸建て
- 11 首都圏 流通物件データ推移 首都圏 土地

■3 ギャップ分析

- 12 集計方法
- 13 需給ギャップ分析 賃貸アパート
- 15 需給ギャップ分析 賃貸アパート 元データ
- 17 需給ギャップ分析 流通一戸建て 築10年未満
- 19 需給ギャップ分析 流通一戸建て 築10年未満 元データ

■ 1 賃貸物件データ推移 集計方法

【対象物件】

住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』に掲載されている賃貸物件(駅徒歩20分以内)
マンション、アパート、一戸建て

【対象地域】

東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

【エリア分け】

都心エリア/港区・千代田区・中央区

城北エリア/板橋区・文京区・豊島区・北区・練馬区

城東エリア/葛飾(かつしか)区・江戸川区・江東(こうとう)区・荒川区・足立区・台東(たいとう)区・墨田区

城西エリア/新宿区・杉並区・中野区

城南エリア/渋谷区・世田谷区・大田区・品川区・目黒区

都下エリア/あきる野市・稲城(いなぎ)市・羽村市・国立寺市・国立(くにたち)市・狛江(こまえ)市・三鷹市・小金井市・

小平市・昭島(あきしま)市・清瀬市・西多摩郡・西東京市・青梅市・多摩市・町田市・調布市・東久留米市・

東村山市・東大和(ひがしやまと)市・日野市・八王子市・府中市・武蔵村山市・武蔵野市・福生(ふっさ)市・立川市

横浜エリア/横浜市

川崎エリア/川崎市

湘南エリア/横須賀市・鎌倉市・茅ヶ崎市・三浦郡・三浦市・逗子(ずし)市・藤沢市・平塚市

県央エリア/綾瀬市・伊勢原市・海老名(えびな)市・厚木市・座間市・相模原(さがみはら)市・大和市

所沢エリア/狭山(さやま)市・所沢市・入間(いるま)市

川越エリア/ふじみ野市・坂戸市・志木(しき)市・新座(にいざ)市・川越市・朝霞(あさか)市・富士見市・和光市

浦和・大宮エリア/さいたま市・戸田市・川口市・鳩ヶ谷(はとがや)市・蕨(わらび)市

越谷エリア/越谷(こしがや)市・三郷(みさと)市・春日部(かすかべ)市・草加市・八潮(やしお)市

上尾・白岡エリア/桶川(おけがわ)市・上尾(あげお)市・南埼玉郡・北足立郡・北本市・蓮田(はすだ)市

柏エリア/我孫子(あびこ)市・鎌ヶ谷(かまがや)市・松戸市・柏市・野田市・流山(ながれやま)市

市川・船橋エリア/浦安市・市川市・習志野市・船橋市

千葉・成田エリア/佐倉市・四街道(よつかいどう)市・市原市・成田市・千葉市・八千代市

房総エリア/印西(いんざい)市・印旛(いんぱ)郡・君津(きみつ)市・山武(さんぶ)郡・袖ヶ浦(そでがうら)市・

東金(とうがね)市・白井(しろい)市・八街(やちまた)市・富津(ふつつ)市・富里(とみさと)市・茂原市・木更津市

【間取りタイプの分類 賃貸の場合】

ワンルーム

1DK /1K・1SK・1LK・1DK・1SDK・1SLK

2DK /2K・2SK・2LK・2DK・2SDK・2SLK・1LDK・1SLDK

3DK /3K・3SK・3LK・3DK・3SDK・3SLK・2LDK・2SLDK

4DK /4K・4SK・4LK・4DK・4SDK・4SLK・3LDK・3SLDK

4LDK以上/4LDK ~

※D = ダイニング

K = キッチン

L = リビング

S = 建築基準法上、居室と認められない
納戸・サービスルーム等のスペース

【当報告書におけるマンションとアパートの分類】

「マンション」:鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート工法等の耐火構造の共同住宅

「アパート」:軽量鉄骨造、木造の共同住宅

【平均敷金、平均礼金の算出方法】

敷金0物件、礼金0物件も母数に含め、平均値を算出

【留意点】

※当レポートにおける対象物件は、『HOME'S』に掲載されている物件でありその賃料・坪賃料はあくまで新たな賃借人に対して設定されたものになります。したがって、現在入居中の物件の賃料相場および変動とは必ずしも一致しません。

※2010年4月~7月の、首都圏の合計、神奈川県合計、神奈川県の県央エリアの集計に誤差が生じています。

2010年4月1日の相模原市の市町村合併に伴い、物件数が少なくカウントされています。

※2011年1月より掲載数無制限の問合せ課金に料金体系を変更しました。

【発行元】

株式会社ネクスト HOME'S事業本部 営業部 CSユニット 戦術企画グループ

■ 「HOME'Sマーケットレポート」 (<http://www.next-group.jp/csr/report/>)

■ 『HOME'S』の不動産事業者様向け各種サービス (<http://www.next-group.jp/service/business/>)

■ 不動産会社さまへの“お役立ち”WEBマガジン「HOME'S ZOOM」 (<http://zoom.homes.jp/>)

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当

TEL : 03-5783-3604 FAX:03-5783-3737 E-MAIL:press@next-group.jp

■ 1 賃貸物件データ推移 首都圏 掲載物件

マンション・アパートの敷金・礼金はダウン傾向続く

首都圏の賃貸マンションは平均敷金、平均礼金ともに下落を続けました。平均礼金は07年12月を100として11年3月の66.65ポイントから11年6月の62.21ポイントに下落しています(図1参照)。

賃貸アパートの平均礼金は、11年3月の77.58ポイントから11年6月の73.47ポイントに下落し、マンションと同様に減少傾向がみられました(図2参照)。

図1 HOME'S賃貸 首都圏 マンション掲載物件の平均指数推移(2007年12月=100)

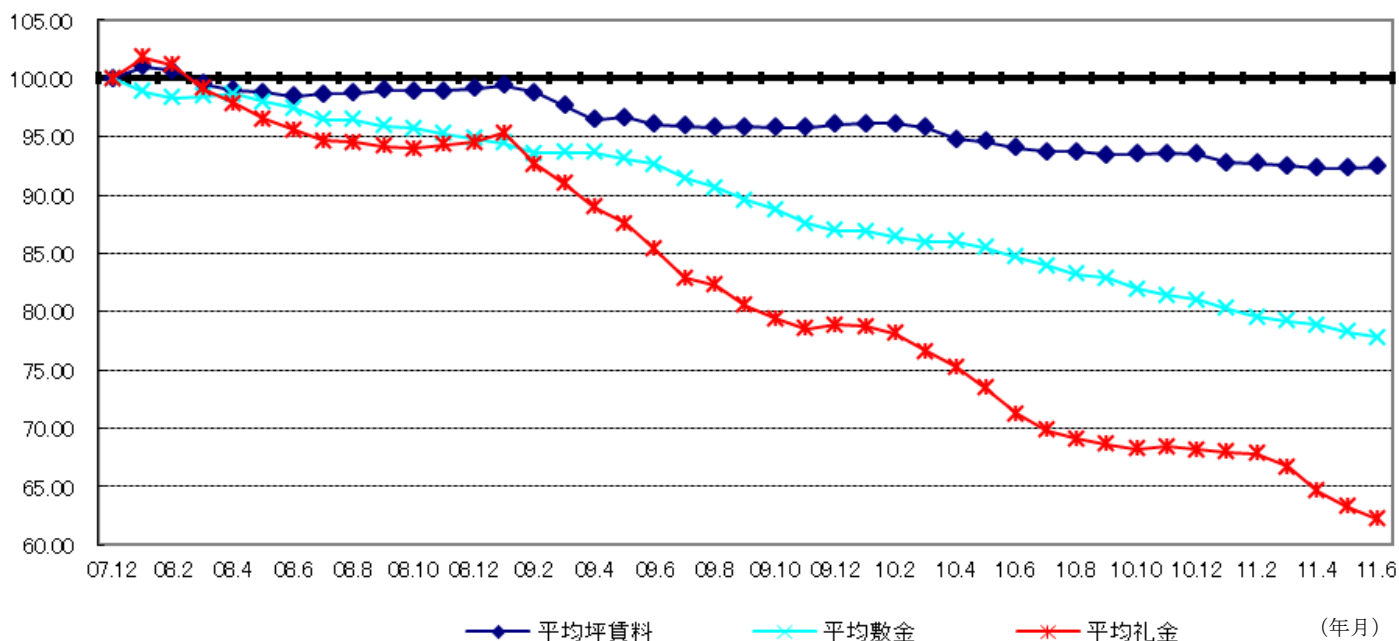
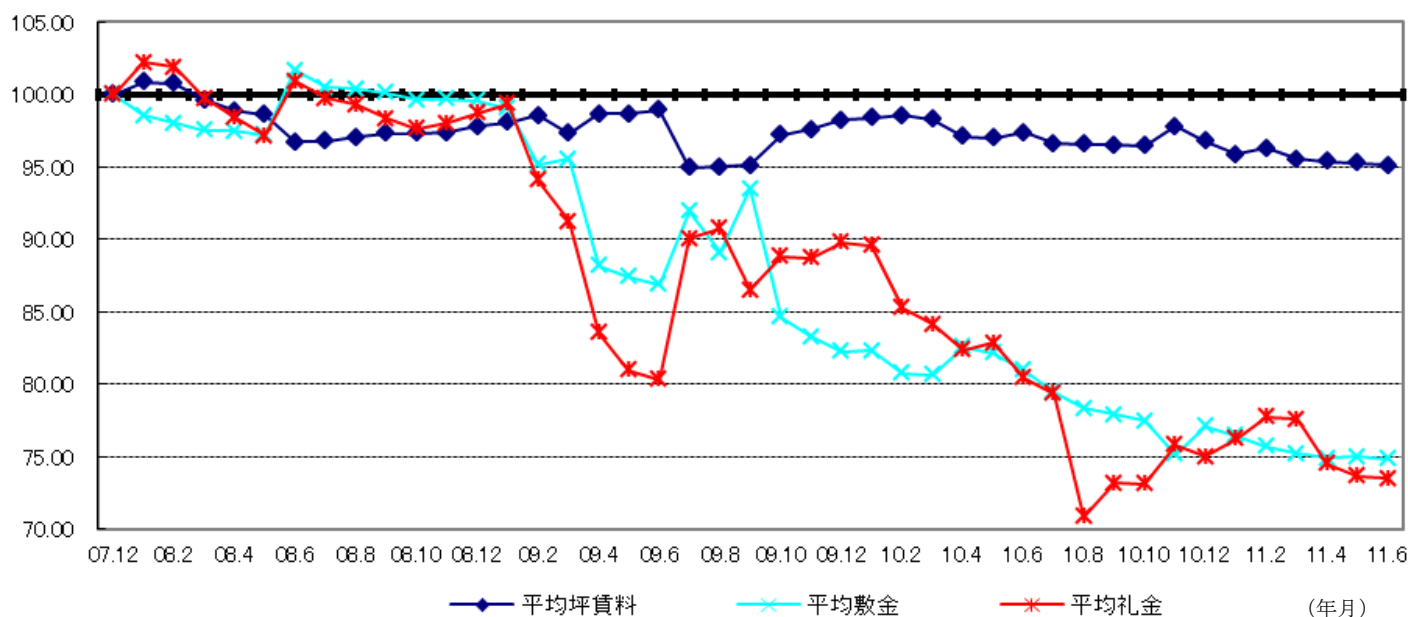


図2 HOME'S賃貸 首都圏 アパート掲載物件の平均指数推移(2007年12月=100)



■ 1 賃貸物件データ推移 問合せ物件

平均坪賃料・平均敷金・平均礼金はこの3年間で最低の水準に

首都圏賃貸マンションの問合せ物件では、平均坪賃料が07年12月を100として、11年3月の89.38ポイントから11年6月の87.35ポイントと下落し、この3年間で最低の水準まで来ています。平均敷金・平均礼金も同様に下落しています(図3参照)。

賃貸アパートでも、平均坪賃料が07年12月を100として、11年3月の89.22ポイントから11年6月の86.10ポイントと、下落を見せました。平均礼金も、11年3月の55.98ポイントから11年6月の52.84ポイントと下落しました(図7参照)。

総じて賃貸マンションも賃貸アパートも、この3年間で最低の水準まで来てていることがわかります。

図3 HOME'S賃貸 首都圏 マンション問合せ物件の平均指数推移(2007年12月=100)

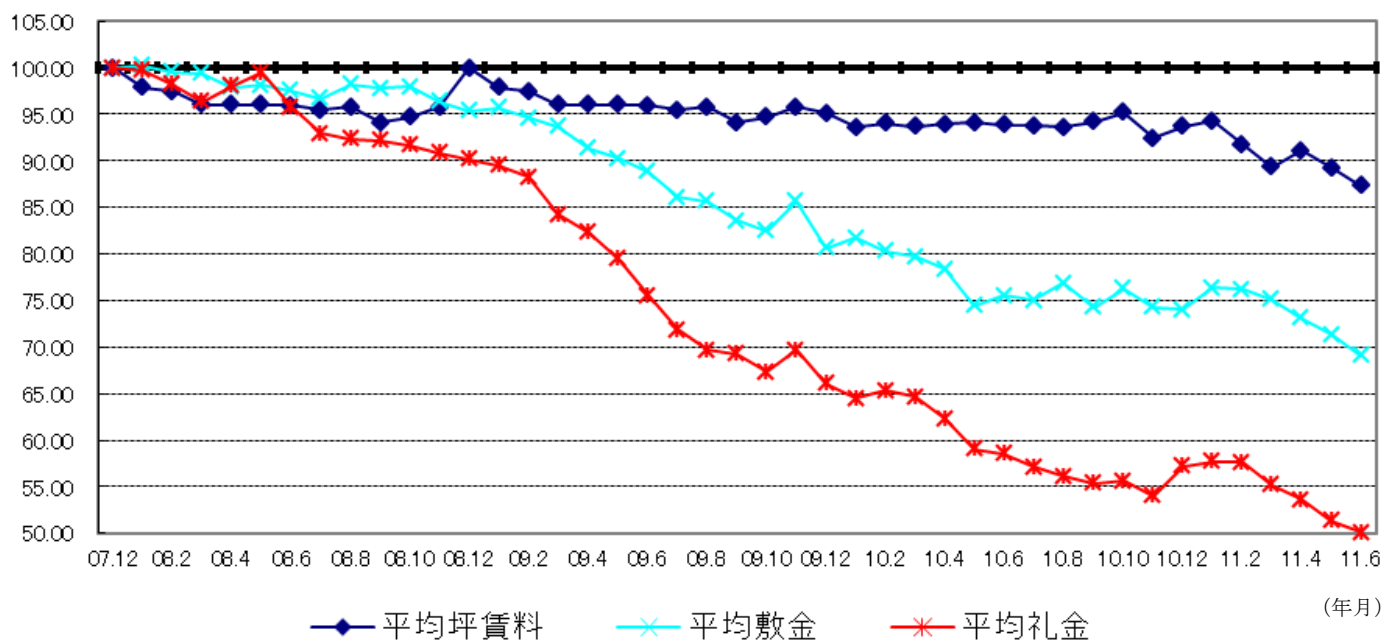
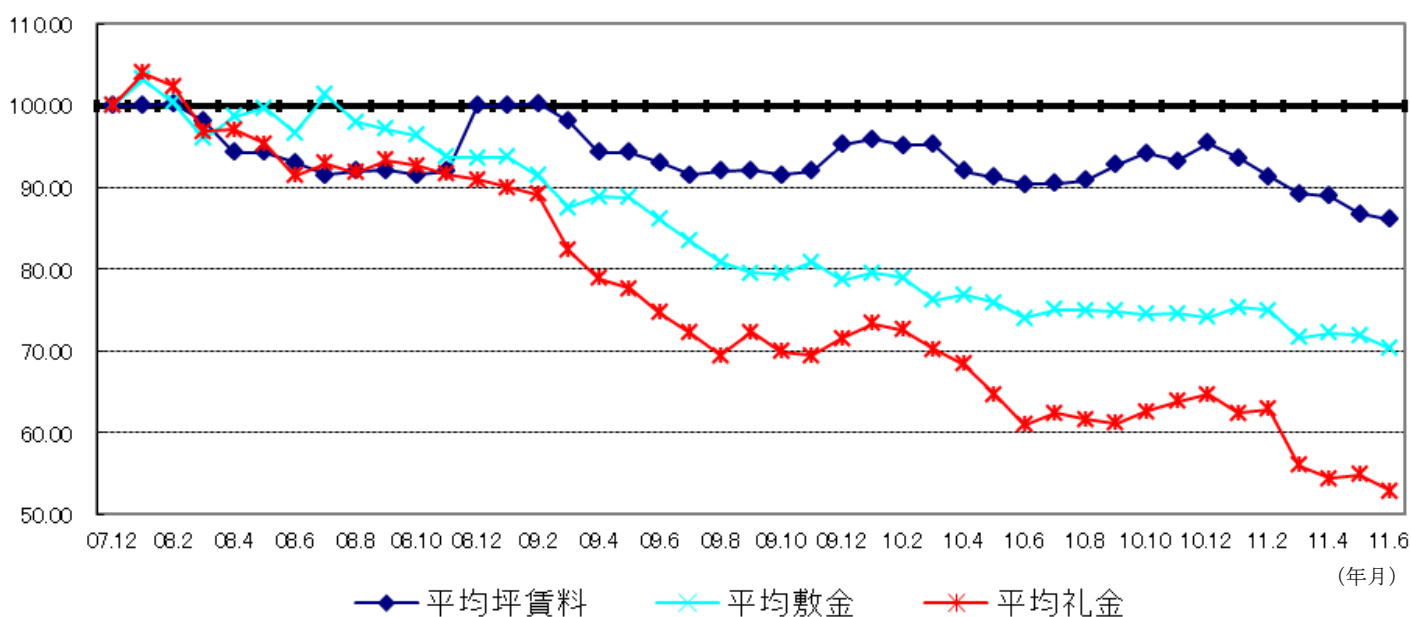


図4 HOME'S賃貸 首都圏 アパート問合せ物件の平均指数推移(2007年12月=100)



■ 1 賃貸物件データ推移 掲載物件中の 0 物件割合

マンションの礼金 0 物件割合が 7 ポイント上昇

図5、6は、0物件割合の記録を開始した09年5月以降の、首都圏掲載物件の平均敷金0物件割合と、平均礼金0物件割合のグラフです。次ページの間合せ物件のグラフ(図7、8)と見比べることで、同じ時期の需要と供給の状況を確認できます。

賃貸マンションの掲載物件の各0物件割合は増加しました。礼金0物件割合は、11年3月より11年6月にかけて約7ポイント上昇しています(図5参照)。

賃貸アパートではマンションよりも動きが大きいのが見てとれます。敷金0物件割合はこの1年は全月で20%を超えており、賃貸マンションの12~13%と比較して倍程度の敷金0物件が掲載されました。礼金0物件割合は、09年末から10年8月まで約10ポイント上昇して約48%になったものの、その後下落が続き、直近では賃貸マンションと近い約45%まで落ち着いていますが、多少の上昇傾向にあります。(図6参照)。

図5 HOME'S賃貸 首都圏 マンション掲載物件中の敷金0物件・礼金0物件割合推移(移動平均は3ヶ月の区間平均)

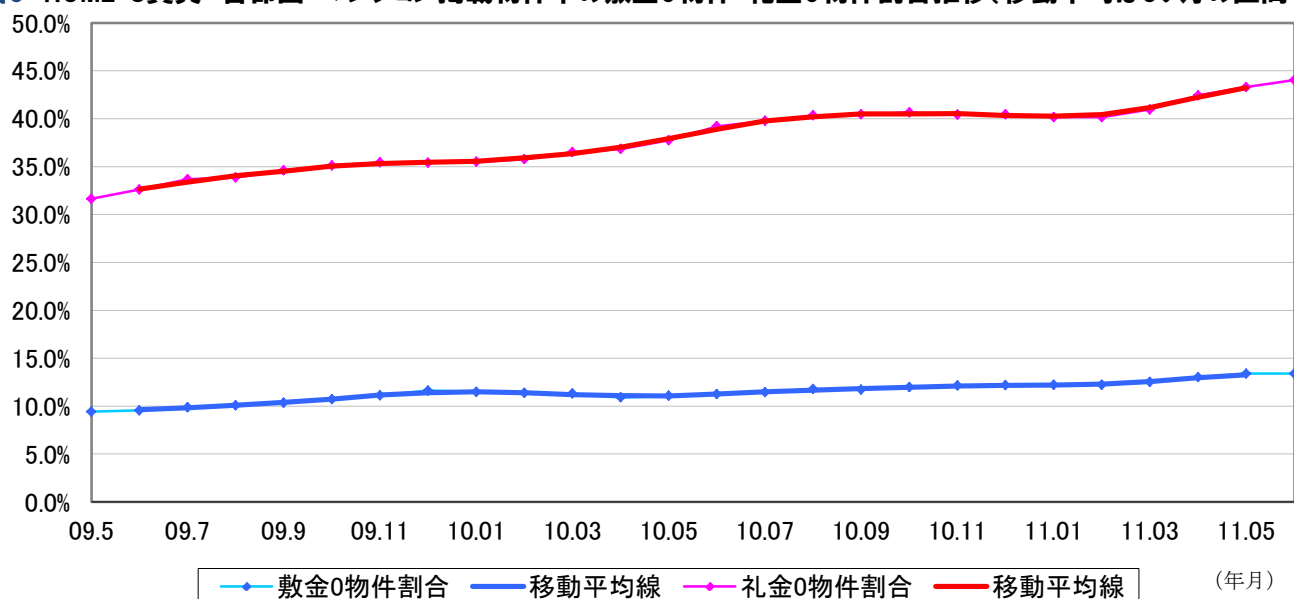
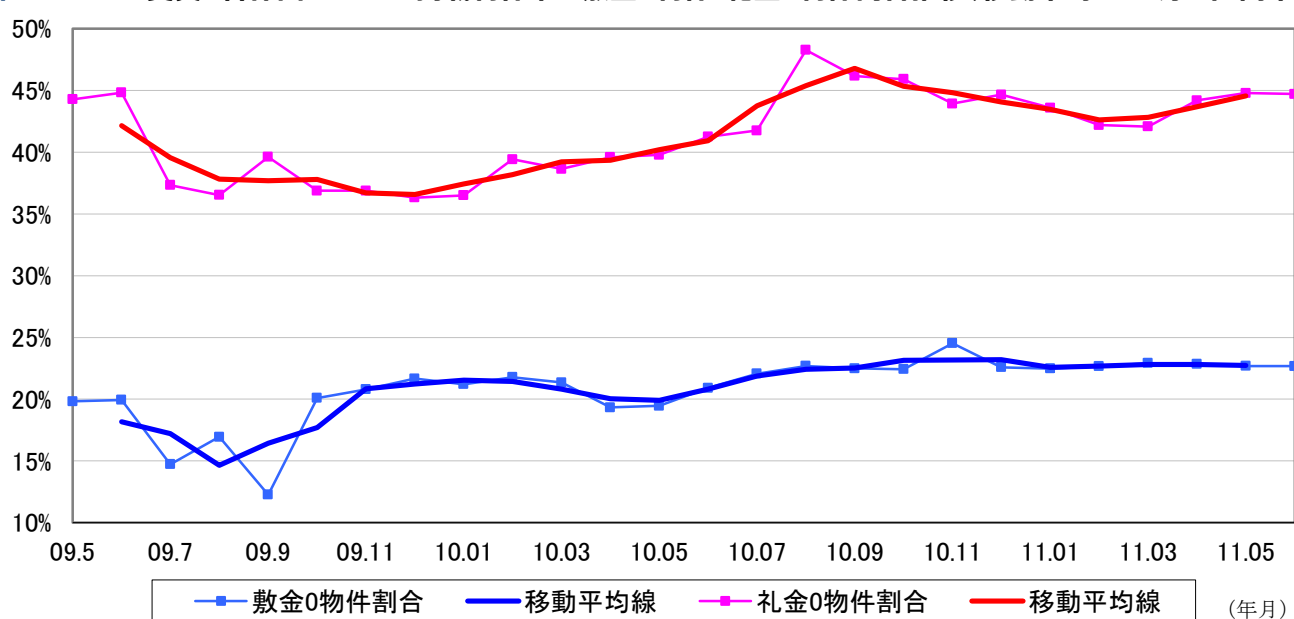


図6 HOME'S賃貸 首都圏 アパート掲載物件中の敷金0物件・礼金0物件割合推移(移動平均は3ヶ月の区間平均)



■ 1 賃貸物件データ推移 問合せ物件中の 0 物件割合

11 年 3 月のアパート問合せ物件の半数が礼金 0 物件に

賃貸マンションと賃貸アパートは、問合せ物件中の敷金0物件割合、礼金0物件割合が11年1月頃を底に増加に転じました(図7、8参照)。

例年通り、繁忙期後に各0物件割合が増加しており、増加トレンドはまだまだ続くとみられます。

図7 HOME'S賃貸 首都圏 マンション問合せ物件中の敷金0物件・礼金0物件割合推移(移動平均は3ヶ月の区間平均)

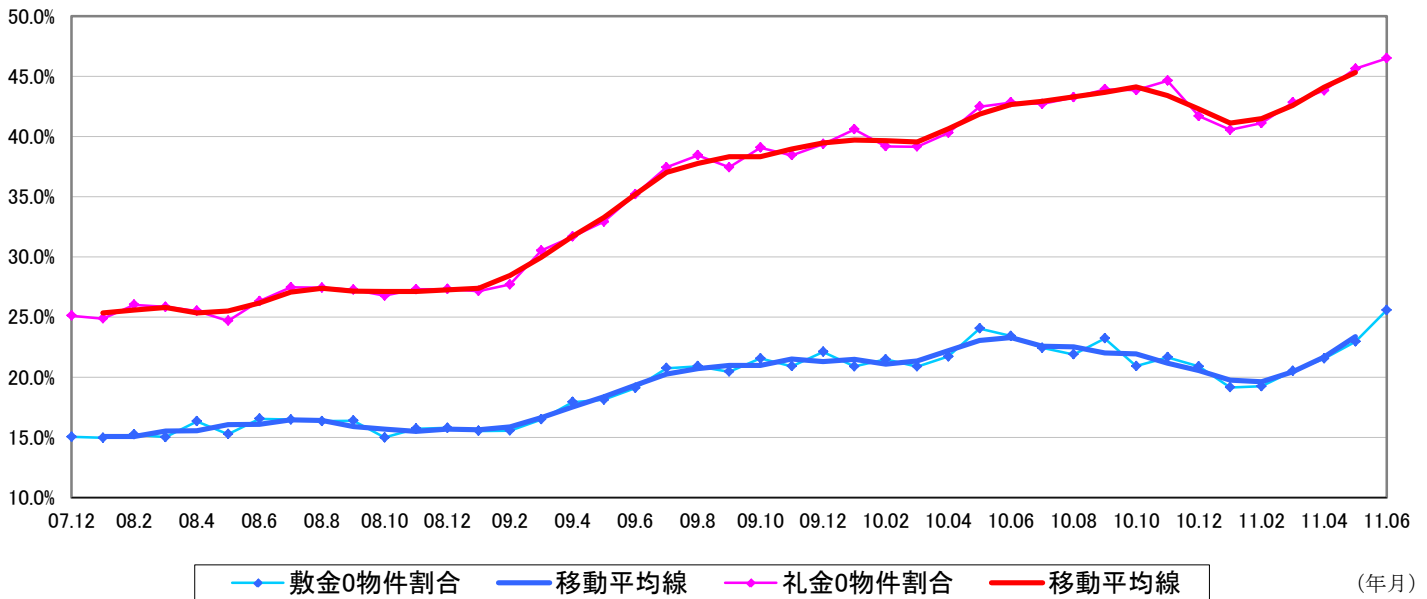
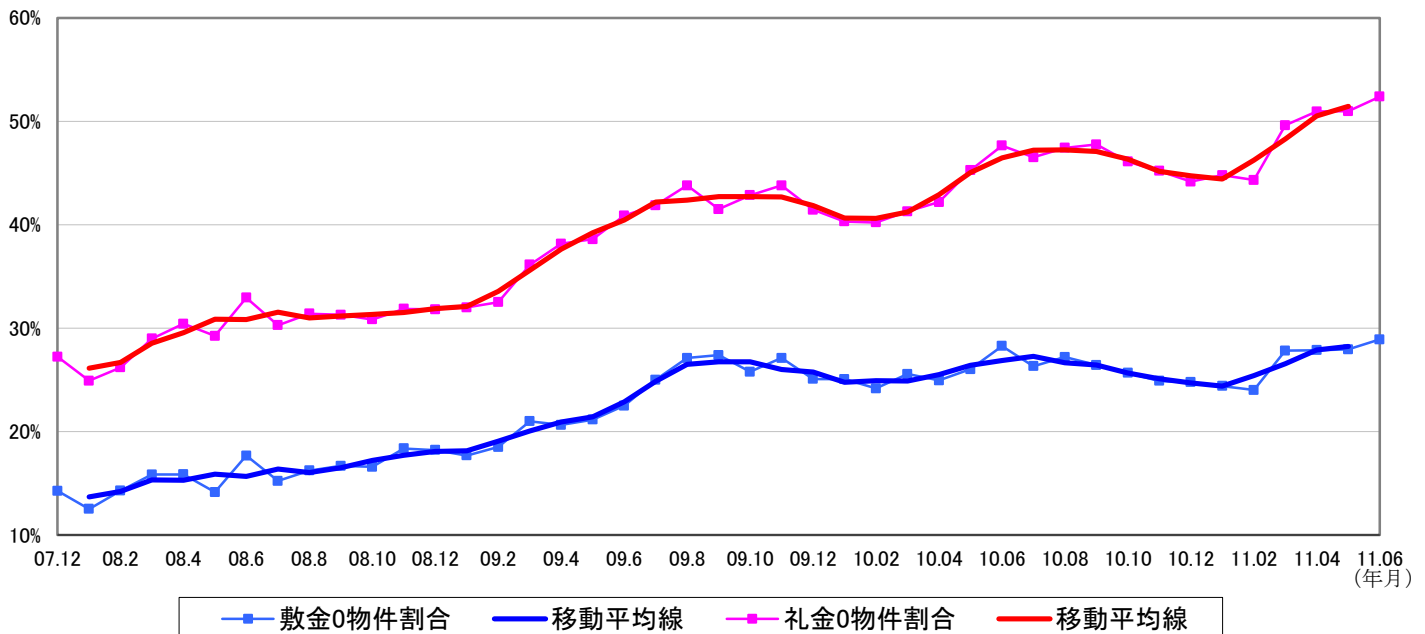


図8 HOME'S賃貸 首都圏 アパート問合せ物件中の敷金0物件・礼金0物件割合推移(移動平均は3ヶ月の区間平均)



■2 流通物件データ推移 集計方法

【対象物件】

住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』に掲載されている売買物件(駅徒歩20分以内のマンション・一戸建て・土地)

【対象地域】

東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県

【エリア分け】

都心エリア/港区・千代田区・中央区

城北エリア/板橋区・文京区・豊島区・北区・練馬区

城東エリア/葛飾(かつしか)区・江戸川区・江東(こうとう)区・荒川区・足立区・台東(たいとう)区・墨田区

城西エリア/新宿区・杉並区・中野区

城南エリア/渋谷区・世田谷区・大田区・品川区・目黒区

都下エリア/あきる野市・稲城(いなぎ)市・羽村市・国分寺市・国立(くにたち)市・狛江(こまえ)市・三鷹市・小金井市・小平市・昭島(あさしま)市・清瀬市・西多摩郡・西東京市・青梅市・多摩市・町田市・調布市・東久留米市・東村山市・東大和(ひがしやまと)市・日野市・八王子市・府中市・武蔵村山市・武蔵野市・福生(ふっさ)市・立川市

横浜エリア/横浜市

川崎エリア/川崎市

湘南エリア/横須賀市・鎌倉市・茅ヶ崎市・三浦郡・三浦市・逗子(ずし)市・藤沢市・平塚市

県央エリア/綾瀬市・伊勢原市・海老名(えびな)市・厚木市・座間市・相模原(さがみはら)市・大和市

所沢エリア/狭山(さやま)市・所沢市・入間(いるま)市

川越エリア/ふじみ野市・坂戸市・志木(しき)市・新座(にいざ)市・川越市・朝霞(あさか)市・富士見市・和光市

浦和・大宮エリア/さいたま市・戸田市・川口市・鳩ヶ谷(はとがや)市・蕨(わらび)市

越谷エリア/越谷(こしがや)市・三郷(みさと)市・春日部(かすかべ)市・草加市・八潮(やしお)市

上尾・白岡エリア/桶川(おけがわ)市・上尾(あげお)市・南埼玉郡・北足立郡・北本市・蓮田(はずだ)市

柏エリア/我孫子(あびこ)市・鎌ヶ谷(かまがや)市・松戸市・柏市・野田市・流山(ながれやま)市

市川・船橋エリア/浦安市・市川市・習志野市・船橋市

千葉・成田エリア/佐倉市・四街道(よつかいどう)市・市原市・成田市・千葉市・八千代市

房総エリア/印西(いんざい)市・印旛(いんぱ)郡・君津(きみつ)市・山武(さんぶ)郡・袖ヶ浦(そでがうら)市・

東金(とうがね)市・白井(しろい)市・八街(やちまた)市・富津(ふつつ)市・富里(とみさと)市・茂原市・木更津市

【間取りタイプの分類】

1R : 0㎡～25㎡

DK(Dinks) : 26㎡～45㎡

FA(Family) : 46㎡～

【留意点】

※当レポートにおける対象物件は、『HOME'S』に掲載されている物件であり、その価格・坪単価はあくまで新たな購入検討者に対して設定されたものになります。したがって、現在入居中の物件の相場および変動とは必ずしも一致しません。

※2010年4月～7月の、首都圏の合計、神奈川県の合計、神奈川県の県央エリアの集計に誤差が生じています。

2010年4月1日の相模原市の市町村合併に伴い、物件数が少なくカウントされております。

※2011年1月より掲載数無制限の問合せ課金に料金体系を変更しました。約半年の準備・周知期間とともに、物件数に影響を与えております。

【発行元】

株式会社ネクスト HOME'S事業本部 営業部 CSユニット 戦術企画グループ

■ 「HOME'Sマーケットレポート」 (<http://www.next-group.jp/csr/report/>)

■ 『HOME'S』の不動産事業者様向け各種サービス (<http://www.next-group.jp/service/business/>)

■ 不動産会社さまへの“お役立ち”WEBマガジン「HOME'S ZOOM」 (<http://zoom.homes.jp/>)

■2 流通物件データ推移 首都圏 マンション

築10年未満、築10年以上ともに、平均坪単価の下落トレンドが継続

築10年未満の流通マンション掲載物件の平均坪単価は、08年12月を100として2011年1月に102.64ポイントから94.77ポイントと約7ポイント急下落し、以降はゆるやかに下落が継続、この第1四半期も大きな増減はありません。問合せ物件の平均坪単価は、この第1四半期は11年3月と比べ、5.5ポイント下落しました(図9参照)。

築10年以上の流通マンション掲載物件の平均坪単価は、08年12月を100として2011年2月に100ポイントを切り、以降もゆるやかに下落が継続しています。問合せ物件の平均坪単価も同様に、この第1四半期も下落が継続しています(図10参照)。

流通マンション市場では、2010年度第3四半期後半からの問合せ物件の平均坪単価下落に引きずられる形で、掲載物件の平均坪単価が下落していることが見てとれます。

図9 HOME'S不動産売買 首都圏 マンション 築10年未満の指数変動推移(2008年12月=100)

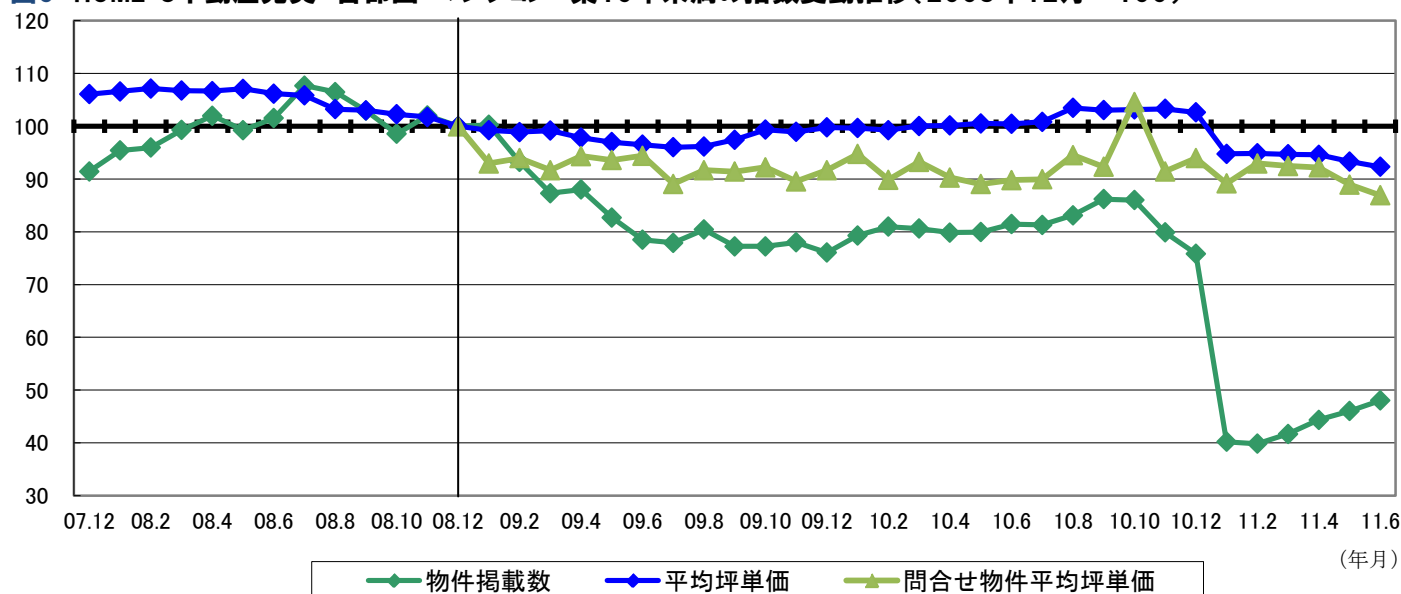
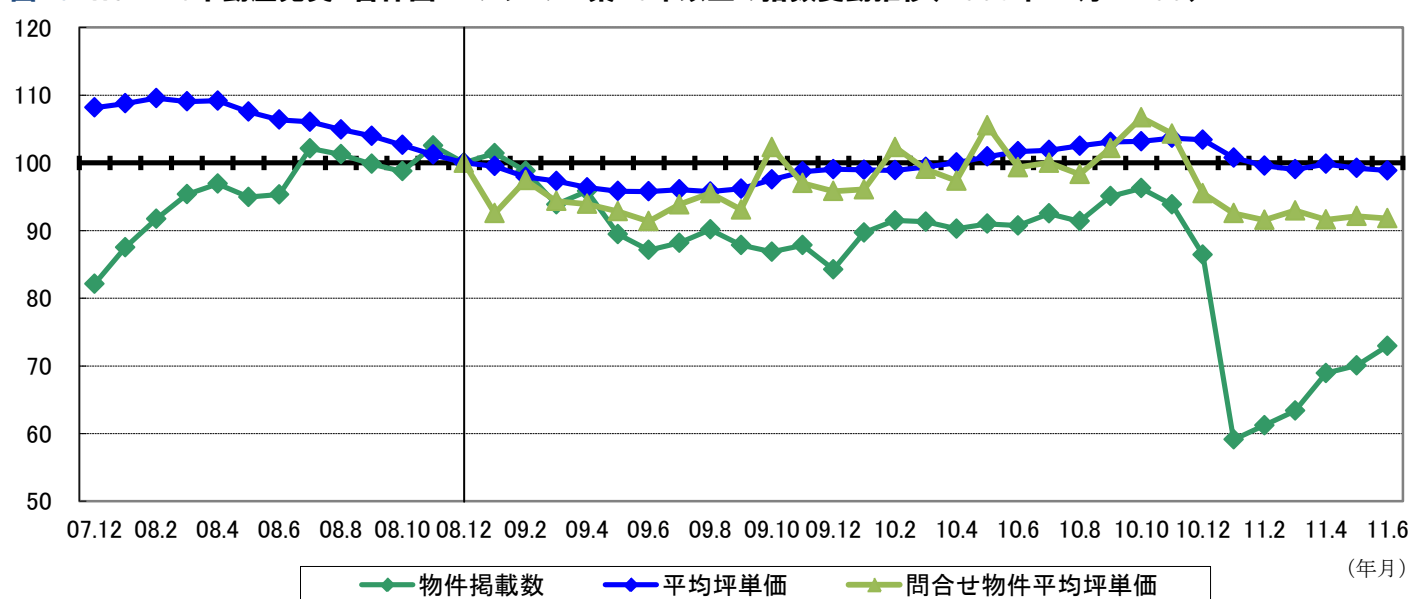


図10 HOME'S不動産売買 首都圏 マンション 築10年以上の指数変動推移(2008年12月=100)



株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当
TEL: 03-5783-3604 FAX: 03-5783-3737 E-MAIL: press@next-group.jp

■2 流通物件データ推移 首都圏 一戸建て

築10年以上の間合せ物件の平均坪単価は、この2年で最低の水準

築10年未満の流通一戸建て掲載物件では、平均坪単価がこの第1四半期は1ポイントほどわずかに上昇しました。間合せ物件の平均坪単価は、10年12月から下落トレンドでしたが、この第1四半期で5ポイントほど上昇し、10年11月の水準に戻っています(図11参照)。

築10年以上の流通一戸建て掲載物件では、平均坪単価が前の第3四半期と同様、ゆるやかに下落が継続しています。間合せ物件の平均坪単価は、この第1四半期では1ポイントほど下落、特に11年4月には、08年12月を100としてこの2年間で最低を記録しました(図12参照)。

図11 HOME'S不動産売買 首都圏 一戸建て 築10年未満の指数変動推移(2008年12月=100)

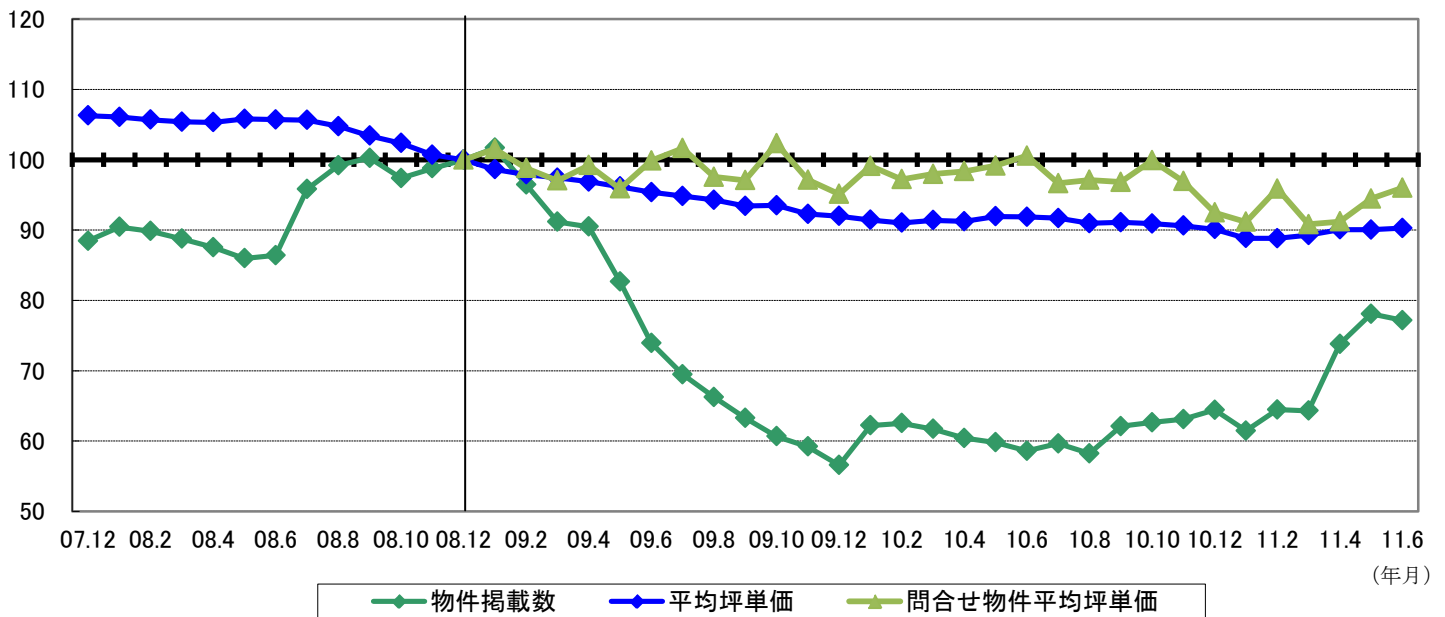
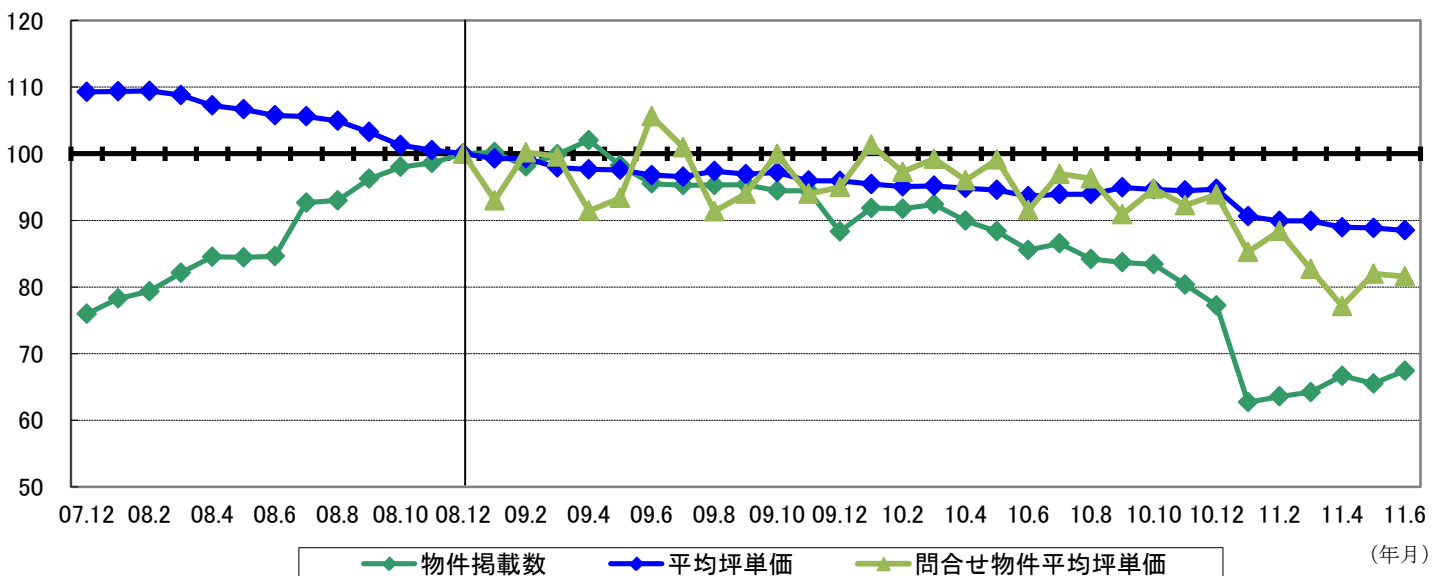


図12 HOME'S不動産売買 首都圏 一戸建て 築10年以上の指数変動推移(2008年12月=100)

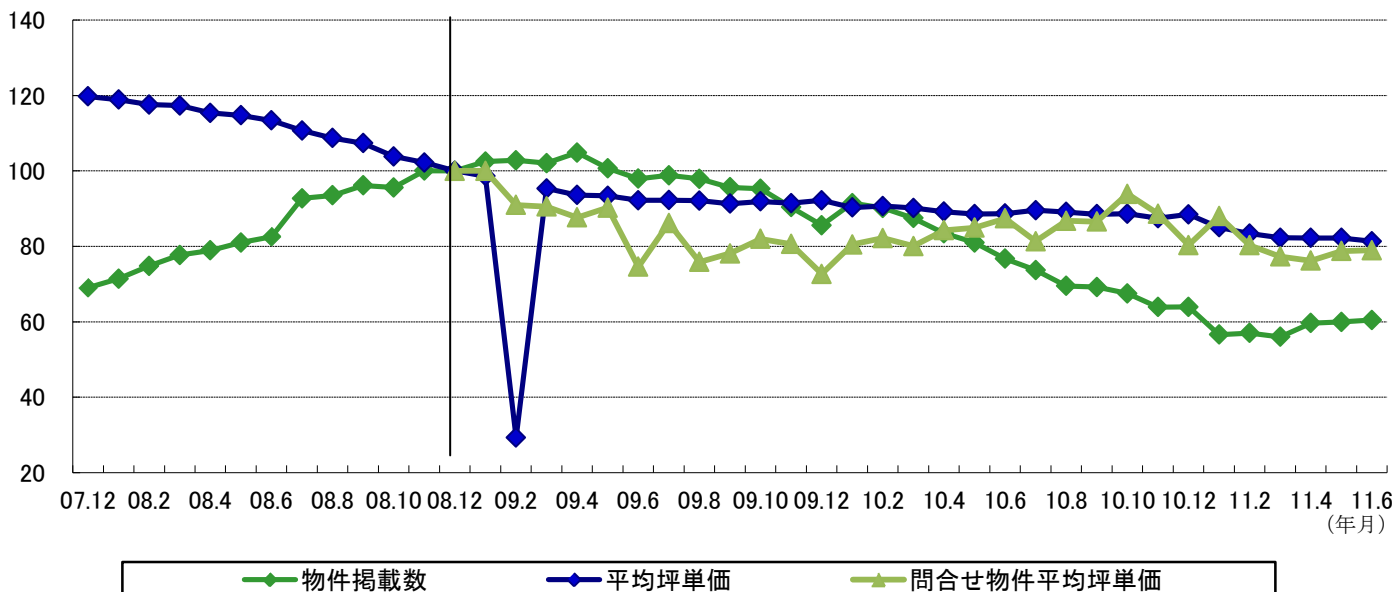


■2 流通物件データ推移 首都圏 土地

掲載物件の平均坪単価は、この3年で最低の水準に

流通土地の掲載物件では、平均坪単価がこの第1四半期は継続して下落し、この3年間で最低の水準となりました(図13参照)。問合せ物件の平均坪単価は、10年11月から下落トレンドでしたが、この第1四半期では、11年4月を底に、やや上昇トレンドとなっています。

図13 HOME'S不動産売買 首都圏 土地の指数変動推移(2008年12月=100)



■3 需給ギャップ分析 集計方法

HOME'S における需給ギャップ分析について

掲載物件の平均値と、エンドユーザーから問合せがあった物件の平均値とでは、差が発生します。『HOME'S』サイト内で問合せがあった物件の平均値を需要とし、掲載されている物件の平均値を供給とすると、物件検索の過程における需要と供給の関係にあたります。

指標の定義と意味については、次の通りです。

ギャップ = (問合せ平均 - 掲載平均) / 掲載平均

■賃貸物件ギャップ指標

- ・坪賃料ギャップ : 都県毎の、掲載物件の平均坪賃料と、問合せ物件の平均坪賃料との差異を示します。
- ・賃料ギャップ : 都県毎の、掲載物件の平均賃料と、問合せ物件の平均賃料との差異を示します。
- ・敷金ギャップ、礼金ギャップ : 都県毎の、掲載物件の敷金または礼金の平均と、問合せ物件の敷金または礼金の平均との差異を示します。

■流通物件ギャップ指標

- ・坪単価ギャップ : 都県毎の、掲載物件の平均坪単価と、問合せ物件の平均坪単価との差異を示します。
- ・価格ギャップ : 都県毎の、掲載物件の平均価格と、問合せ物件の平均価格との差異を示します。
- ・面積ギャップ : 都県毎の、掲載物件の平均面積と、問合せ物件の平均面積との差異を示します。

平均坪賃料や平均坪単価の差異からは、供給サイドの平均単価と需要サイドの平均単価を比較して、割安か割高かを見ることができます。

平均賃料や平均価格の差異からは、供給サイドの価格と需要サイドの価格を比較して、割安か割高かを見ることができます。

平均面積の差異からは、供給サイドの面積と需要サイドの面積を比較して、広いのか狭いのかを見ることができます。

例えばギャップが拡大すればするほど、需要と供給のミスマッチが拡大していることを意味します。ギャップが縮小すればするほど、需要と供給のマッチングがより正確になったとすることができます。

■3 需給ギャップ分析 賃貸マンション

首都圏全体で、坪賃料ギャップが拡大

東京都の坪賃料ギャップは、11年1月に-0.24%と08年12月の集計開始以降最も需要と供給が均衡しましたが、その後はマイナス幅が拡大し、11年6月は-7.64%となりました(図14参照)。

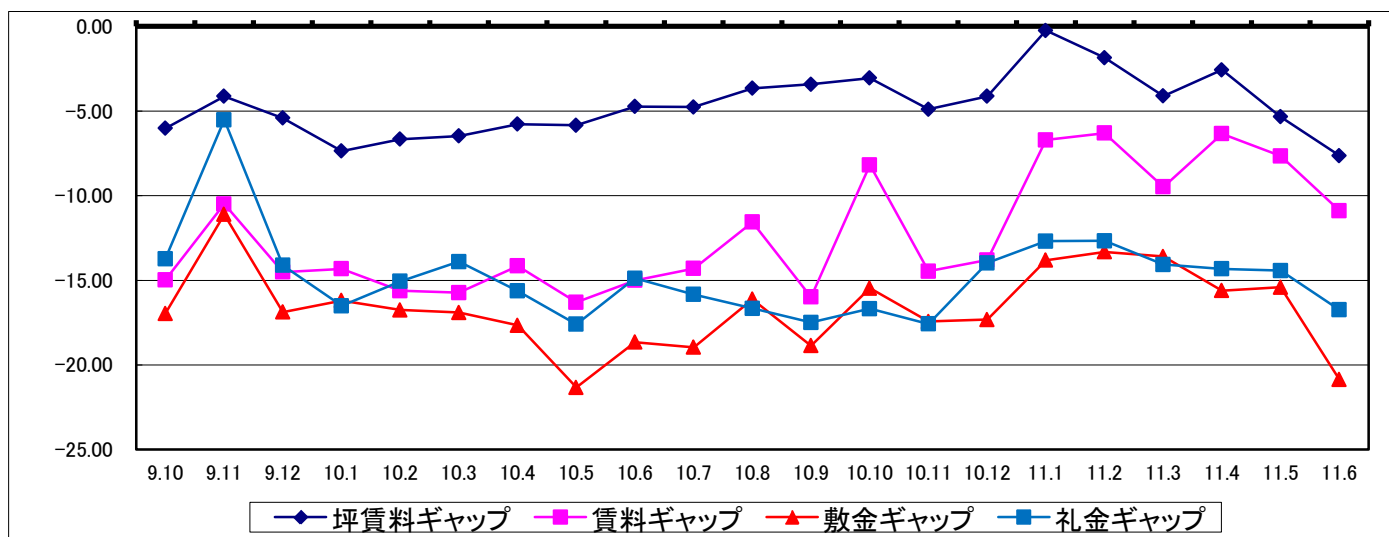
礼金ギャップも11年6月にギャップ幅が-16.74%に急拡大しております。礼金は掲載物件で礼金0物件の掲載が微増していますが(図6参照)、礼金0物件に対する問合せがそれ以上に増加しており(図8参照)、その結果大きなギャップが発生していると言えます。適正な需要と供給のマッチングのためには、7月以降の礼金設定の調整が求められます。

神奈川県は比較的安定した動きを見せていましたが、坪賃料のギャップ拡大が徐々に進み、11年6月では-3.80%となりました(図15参照)。

埼玉県は坪賃料ギャップは11年3月に-0.11%まで落ち着いたものの、11年6月には-5.71%まで拡大しています(図16参照)。

千葉県では、10年11月に7.22%になりましたが、11年6月には逆に-7.96%になっています(図17参照)。

図14 HOME'S賃貸 東京都 掲載平均を0とした問合せ平均とのギャップ(差異) %



(年月)

■3 需給ギャップ分析 賃貸マンション

図15 HOME'S賃貸 神奈川県 掲載平均を0とした同合せ平均とのギャップ(差異) %

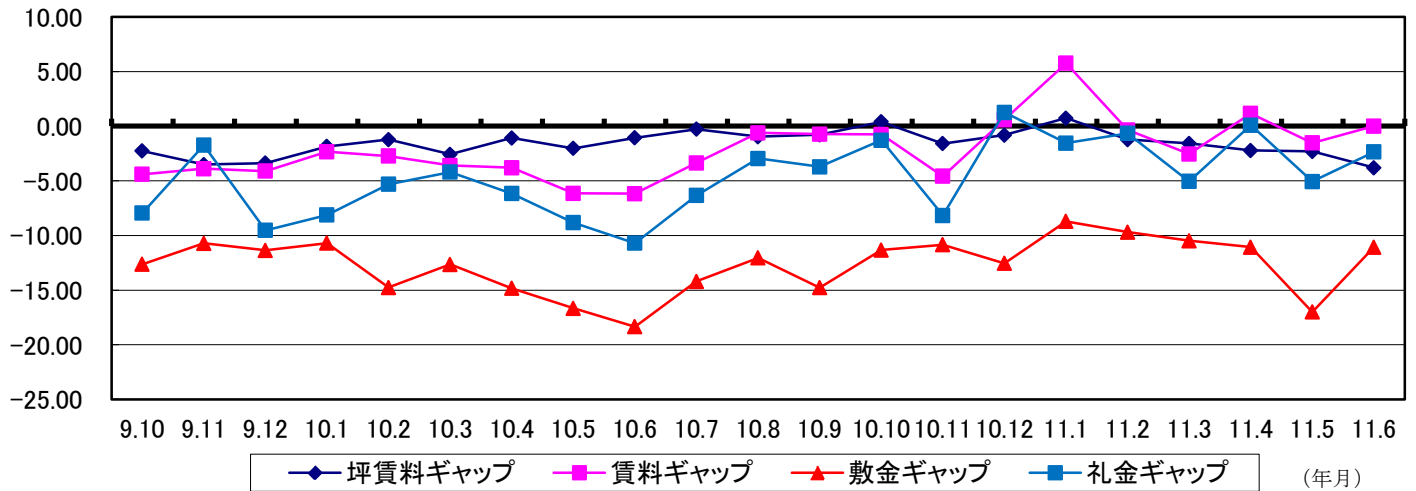


図16 HOME'S賃貸 埼玉県 掲載平均を0とした同合せ平均とのギャップ(差異) %

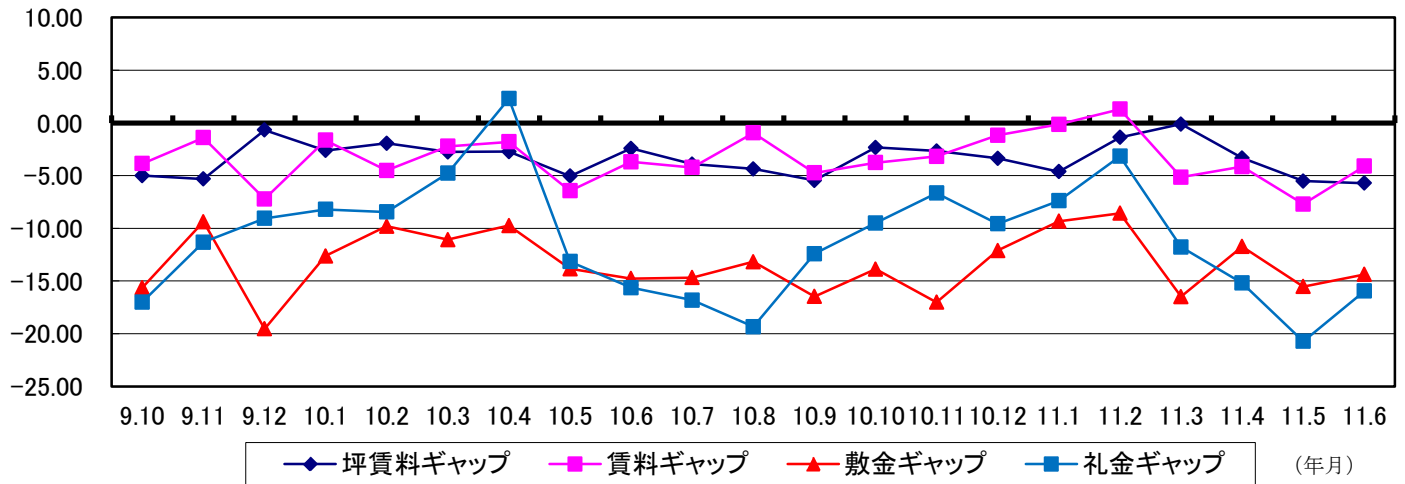
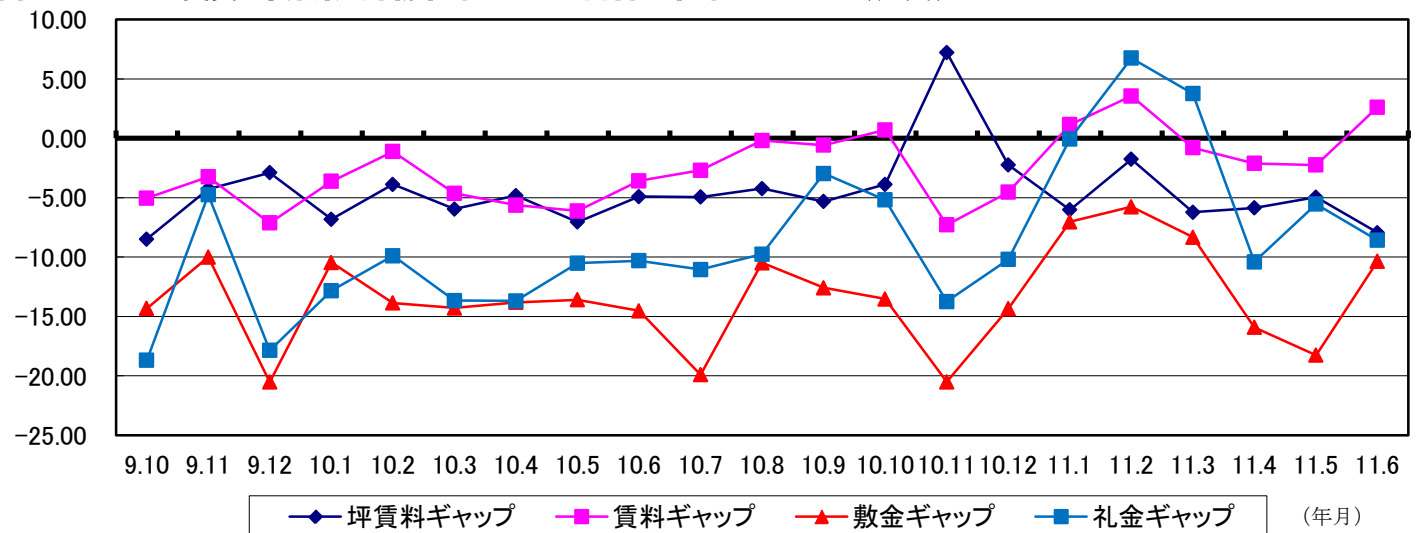


図17 HOME'S賃貸 千葉県 掲載平均を0とした同合せ平均とのギャップ(差異) %



■3 需給ギャップ分析 賃貸マンション 元データ

表1 東京都 賃貸マンション

(年月)

	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6
掲載坪賃料(万円)	1.05	1.04	1.04	1.03	1.03	1.02	1.02	1.02	1.02	1.01	1.01	1.01	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
問合せ坪賃料(万円)	0.97	0.98	0.98	0.97	0.97	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.96	0.97	0.99	0.97	0.95	0.97	0.94	0.92
坪賃料ギャップ(%)	-7.36	-6.66	-6.48	-5.78	-5.84	-4.73	-4.76	-3.65	-3.42	-3.05	-4.90	-4.13	-0.24	-1.85	-4.11	-2.57	-5.34	-7.64
掲載賃料(万円)	10.99	10.94	11.05	11.03	11.01	10.87	10.80	10.76	10.76	10.74	10.59	10.44	9.89	9.81	9.83	9.89	10.02	10.02
問合せ賃料(万円)	9.41	9.23	9.31	9.47	9.22	9.24	9.25	9.52	9.04	9.86	9.06	9.00	9.22	9.19	8.89	9.27	9.26	8.93
賃料ギャップ(%)	-14.33	-15.62	-15.73	-14.15	-16.30	-15.01	-14.30	-11.56	-15.99	-8.18	-14.46	-13.81	-6.71	-6.31	-9.48	-6.35	-7.65	-10.89
掲載敷金(万円)	1.35	1.35	1.34	1.32	1.31	1.30	1.29	1.28	1.27	1.26	1.25	1.25	1.22	1.21	1.21	1.19	1.19	1.18
問合せ敷金(万円)	1.14	1.12	1.11	1.09	1.03	1.06	1.04	1.07	1.03	1.06	1.03	1.03	1.05	1.05	1.04	1.01	1.00	0.93
敷金ギャップ(%)	-16.20	-16.76	-16.90	-17.66	-21.33	-18.66	-18.96	-16.12	-18.87	-15.47	-17.43	-17.32	-13.82	-13.32	-13.60	-15.61	-15.41	-20.87
掲載礼金(万円)	0.93	0.93	0.91	0.88	0.86	0.84	0.81	0.80	0.79	0.78	0.78	0.79	0.79	0.79	0.78	0.75	0.72	0.72
問合せ礼金(万円)	0.78	0.79	0.78	0.74	0.71	0.71	0.69	0.67	0.65	0.65	0.65	0.68	0.69	0.69	0.67	0.64	0.62	0.60
礼金ギャップ(%)	-16.51	-15.06	-13.90	-15.63	-17.60	-14.88	-15.84	-16.66	-17.49	-16.67	-17.58	-13.97	-12.68	-12.67	-14.07	-14.32	-14.43	-16.74

表2 神奈川県 賃貸マンション

(年月)

	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6
掲載坪賃料(万円)	0.80	0.80	0.80	0.79	0.79	0.78	0.78	0.78	0.77	0.78	0.78	0.78	0.77	0.77	0.77	0.76	0.77	0.77
問合せ坪賃料(万円)	0.78	0.79	0.78	0.78	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.78	0.76	0.77	0.77	0.76	0.76	0.75	0.75	0.74
坪賃料ギャップ(%)	-1.86	-1.23	-2.57	-1.07	-2.02	-1.07	-0.27	-0.97	-0.78	0.40	-1.59	-0.81	0.73	-1.22	-1.57	-2.22	-2.31	-3.80
掲載賃料(万円)	8.65	8.61	8.67	8.74	8.72	8.72	8.64	8.59	8.59	8.52	8.37	8.31	8.14	8.06	8.11	8.10	8.02	7.95
問合せ賃料(万円)	8.45	8.37	8.35	8.41	8.19	8.18	8.35	8.54	8.53	8.46	7.99	8.35	8.60	8.04	7.91	8.20	7.90	7.95
賃料ギャップ(%)	-2.34	-2.74	-3.60	-3.80	-6.14	-6.18	-3.37	-0.62	-0.72	-0.75	-4.59	0.59	5.76	-0.35	-2.55	1.16	-1.54	0.00
掲載敷金(万円)	1.46	1.45	1.44	1.45	1.44	1.42	1.41	1.41	1.41	1.38	1.37	1.36	1.35	1.34	1.33	1.33	1.31	1.31
問合せ敷金(万円)	1.31	1.24	1.26	1.23	1.20	1.16	1.21	1.24	1.20	1.23	1.22	1.19	1.23	1.21	1.19	1.18	1.09	1.16
敷金ギャップ(%)	-10.71	-14.75	-12.65	-14.83	-16.66	-18.34	-14.20	-12.04	-14.78	-11.34	-10.84	-12.54	-8.71	-9.69	-10.48	-11.06	-17.00	-11.06
掲載礼金(万円)	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.80	0.78	0.77	0.77	0.77	0.78	0.78	0.75	0.74	0.74	0.72	0.71	0.70
問合せ礼金(万円)	0.80	0.82	0.81	0.79	0.76	0.71	0.73	0.75	0.74	0.76	0.71	0.79	0.74	0.74	0.70	0.72	0.68	0.69
礼金ギャップ(%)	-8.12	-5.31	-4.19	-6.16	-8.82	-10.70	-6.34	-2.95	-3.72	-1.29	-8.17	1.27	-1.55	-0.65	-5.04	0.09	-5.07	-2.36

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先
 株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当
 TEL : 03-5783-3604 FAX: 03-5783-3737 E-MAIL: press@next-group.jp

表3 埼玉県 賃貸マンション

(年月)

	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6
掲載坪賃料(万円)	0.64	0.64	0.63	0.63	0.63	0.63	0.62	0.63	0.63	0.63	0.62	0.62	0.63	0.63	0.62	0.62	0.62	0.62
問合せ坪賃料(万円)	0.62	0.63	0.62	0.61	0.60	0.61	0.60	0.60	0.59	0.61	0.61	0.60	0.60	0.62	0.62	0.60	0.59	0.59
坪賃料ギャップ(%)	-2.62	-1.94	-2.76	-2.72	-5.05	-2.42	-3.91	-4.36	-5.46	-2.33	-2.66	-3.37	-4.62	-1.37	-0.11	-3.34	-5.52	-5.71
掲載賃料(万円)	7.23	7.25	7.24	7.34	7.34	7.34	7.29	7.33	7.34	7.29	7.20	7.17	7.11	7.10	7.09	7.06	7.09	7.12
問合せ賃料(万円)	7.11	6.92	7.08	7.20	6.87	7.07	6.98	7.26	7.00	7.01	6.97	7.08	7.10	7.19	6.73	6.77	6.54	6.82
賃料ギャップ(%)	-1.65	-4.52	-2.23	-1.80	-6.44	-3.70	-4.22	-0.95	-4.74	-3.77	-3.18	-1.18	-0.14	1.30	-5.16	-4.15	-7.70	-4.11
掲載敷金(万円)	1.34	1.33	1.33	1.34	1.33	1.32	1.31	1.30	1.29	1.27	1.26	1.25	1.25	1.23	1.22	1.22	1.22	1.21
問合せ敷金(万円)	1.17	1.20	1.19	1.21	1.14	1.13	1.12	1.13	1.08	1.09	1.05	1.10	1.13	1.12	1.02	1.08	1.03	1.04
敷金ギャップ(%)	-12.63	-9.80	-11.09	-9.74	-13.85	-14.77	-14.68	-13.18	-16.46	-13.88	-17.02	-12.12	-9.33	-8.57	-16.48	-11.74	-15.53	-14.38
掲載礼金(万円)	0.66	0.65	0.63	0.62	0.60	0.59	0.58	0.58	0.57	0.57	0.57	0.56	0.56	0.56	0.54	0.53	0.54	0.53
問合せ礼金(万円)	0.60	0.59	0.60	0.63	0.52	0.50	0.48	0.47	0.50	0.52	0.53	0.50	0.52	0.54	0.48	0.45	0.42	0.44
礼金ギャップ(%)	-8.20	-8.45	-4.77	2.30	-13.15	-15.63	-16.83	-19.34	-12.42	-9.50	-6.66	-9.58	-7.39	-3.17	-11.77	-15.20	-20.72	-15.96

表4 千葉県 賃貸マンション

(年月)

	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6
掲載坪賃料(万円)	0.67	0.67	0.66	0.66	0.66	0.65	0.65	0.65	0.65	0.64	0.65	0.65	0.66	0.66	0.65	0.65	0.65	0.65
問合せ坪賃料(万円)	0.62	0.64	0.62	0.63	0.61	0.62	0.62	0.62	0.61	0.62	0.70	0.64	0.62	0.64	0.61	0.61	0.61	0.60
坪賃料ギャップ(%)	-6.83	-3.88	-5.96	-4.83	-7.05	-4.91	-4.96	-4.23	-5.34	-3.89	7.22	-2.24	-6.03	-1.77	-6.24	-5.87	-4.96	-7.96
掲載賃料(万円)	7.59	7.57	7.55	7.59	7.62	7.56	7.47	7.44	7.44	7.41	7.37	7.39	7.38	7.30	7.34	7.28	7.30	7.28
問合せ賃料(万円)	7.32	7.48	7.20	7.16	7.15	7.29	7.27	7.43	7.39	7.46	6.83	7.05	7.47	7.56	7.28	7.12	7.14	7.47
賃料ギャップ(%)	-3.64	-1.13	-4.64	-5.64	-6.13	-3.59	-2.70	-0.20	-0.58	0.69	-7.30	-4.55	1.14	3.56	-0.80	-2.12	-2.26	2.61
掲載敷金(万円)	1.33	1.33	1.32	1.32	1.33	1.31	1.30	1.27	1.27	1.27	1.26	1.26	1.26	1.25	1.25	1.24	1.23	1.22
問合せ敷金(万円)	1.19	1.14	1.13	1.14	1.15	1.12	1.04	1.14	1.11	1.10	1.00	1.08	1.17	1.18	1.15	1.05	1.00	1.09
敷金ギャップ(%)	-10.47	-13.87	-14.29	-13.83	-13.61	-14.53	-19.91	-10.49	-12.60	-13.54	-20.52	-14.36	-7.04	-5.78	-8.34	-15.93	-18.27	-10.36
掲載礼金(万円)	0.62	0.62	0.61	0.60	0.58	0.56	0.55	0.54	0.54	0.54	0.54	0.55	0.56	0.55	0.55	0.52	0.50	0.49
問合せ礼金(万円)	0.54	0.56	0.53	0.52	0.52	0.50	0.49	0.49	0.53	0.51	0.47	0.49	0.56	0.59	0.57	0.47	0.47	0.45
礼金ギャップ(%)	-12.84	-9.90	-13.67	-13.70	-10.52	-10.32	-11.06	-9.77	-2.98	-5.20	-13.75	-10.21	-0.06	6.75	3.75	-10.40	-5.54	-8.59

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先
 株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当
 TEL : 03-5783-3604 FAX:03-5783-3737 E-MAIL:press@next-group.jp

■3 需給ギャップ分析 流通マンション 築10年未満

各都県ともに、坪単価のマイナスギャップが継続

東京都の流通マンション築10年未満では、坪単価ギャップが昨年度から継続してマイナスギャップで推移しています。ただし、昨年度の平均-11.46%だったのに対し、この第1四半期は平均-5.37%と、需給バランスがやや回復してきています(図18参照)。

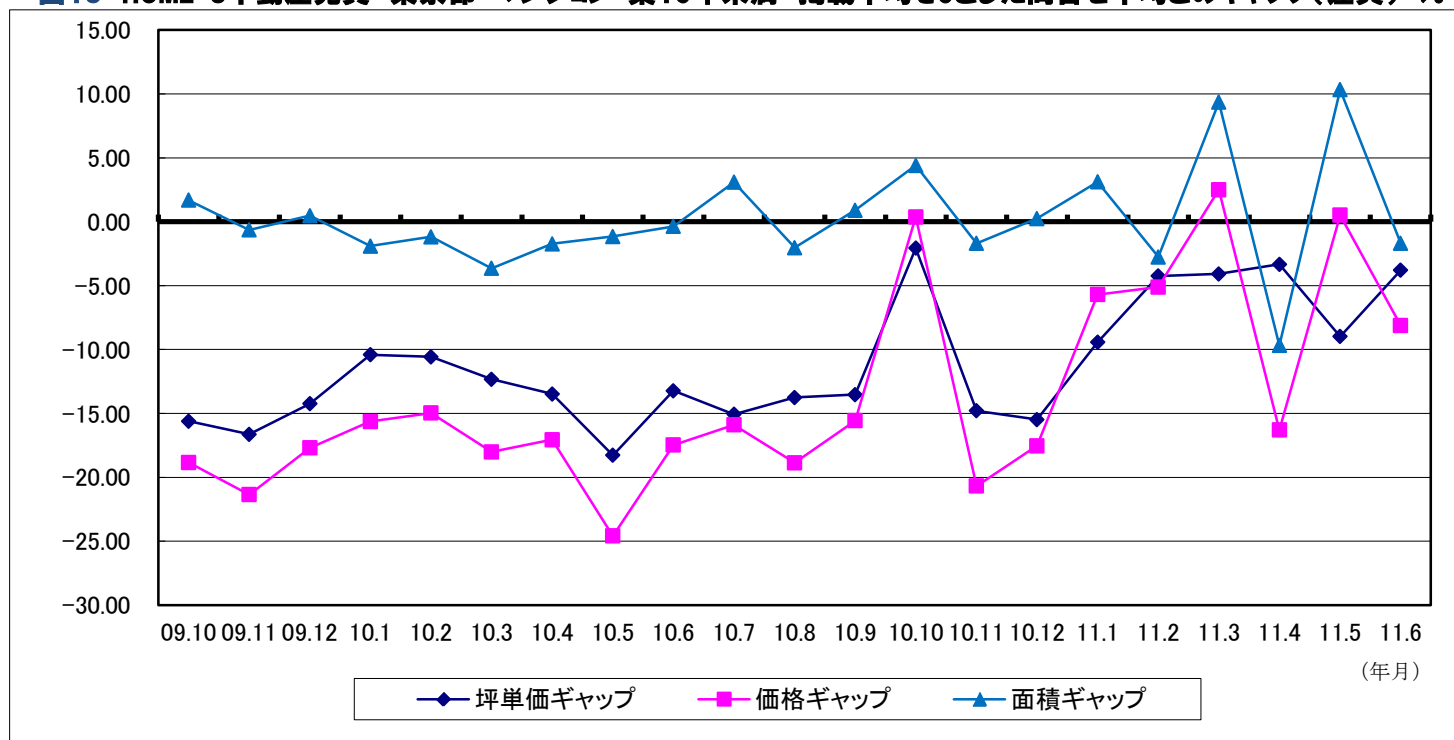
神奈川県は流通マンション築10年未満では、坪単価ギャップが10年10月からプラスギャップで推移していましたが、11年3月にマイナスに転じました。この第1四半期では、11年5月に一度プラスに戻りましたが、11年6月には再び-8.76%のマイナスギャップとなりました。(図19参照)。

埼玉県は流通マンション築10年未満では、坪単価ギャップがおおよそ-15%~+7%の幅で大きく変動しながら推移する傾向にありました(図20参照)。しかしこの第1四半期は、徐々にギャップが縮小し、11年6月には0.98%と安定しています。

千葉県は流通マンション築10年未満では、坪単価ギャップがおおよそ-10%~+8%の幅で推移する傾向にあります(図21参照)。この第1四半期も、11年4月は-11.13%、5月は+8.93%、6月は-7.66%と、大きく変動しています。価格ギャップの推移も同様の動きをしており、引き続き変動幅は大きいことが予想されます。

首都圏全体としては、総じてこの第1四半期は、マイナスギャップが継続するトレンドだったと言えます。

図18 HOME'S不動産売買 東京都 マンション・築10年未満 掲載平均を0とした問合せ平均とのギャップ(差異) %



3 需給ギャップ分析 マンション 築10年未満

図19 HOME'S不動産売買 神奈川県 マンション・築10年未満 掲載平均を0とした同合せ平均とのギャップ(差異) %

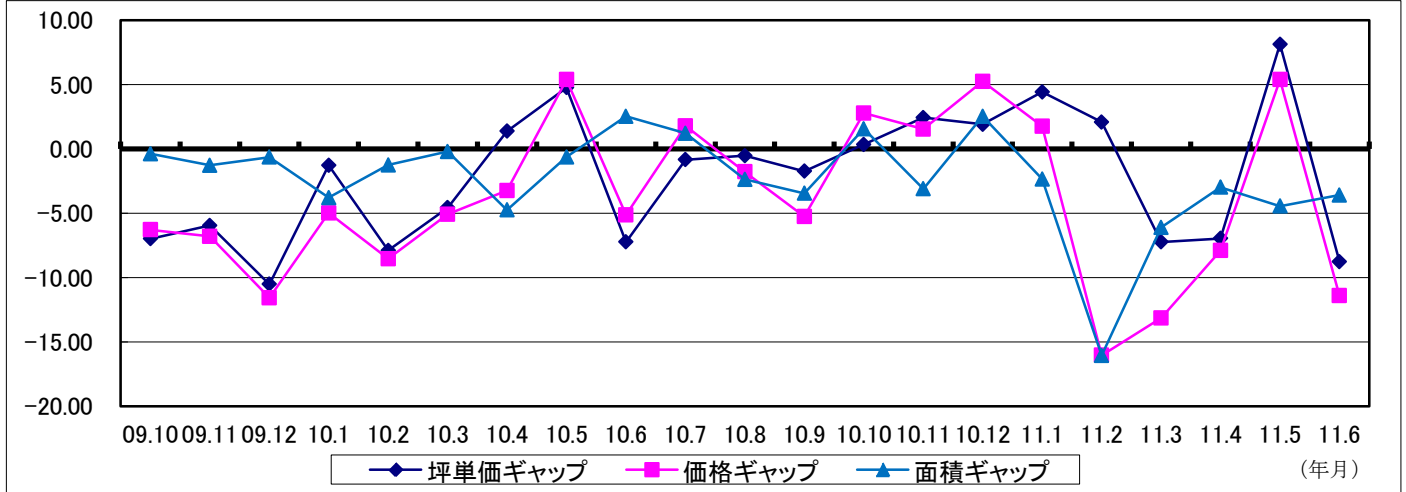


図20 HOME'S不動産売買 埼玉県 マンション・築10年未満 掲載平均を0とした同合せ平均とのギャップ(差異) %

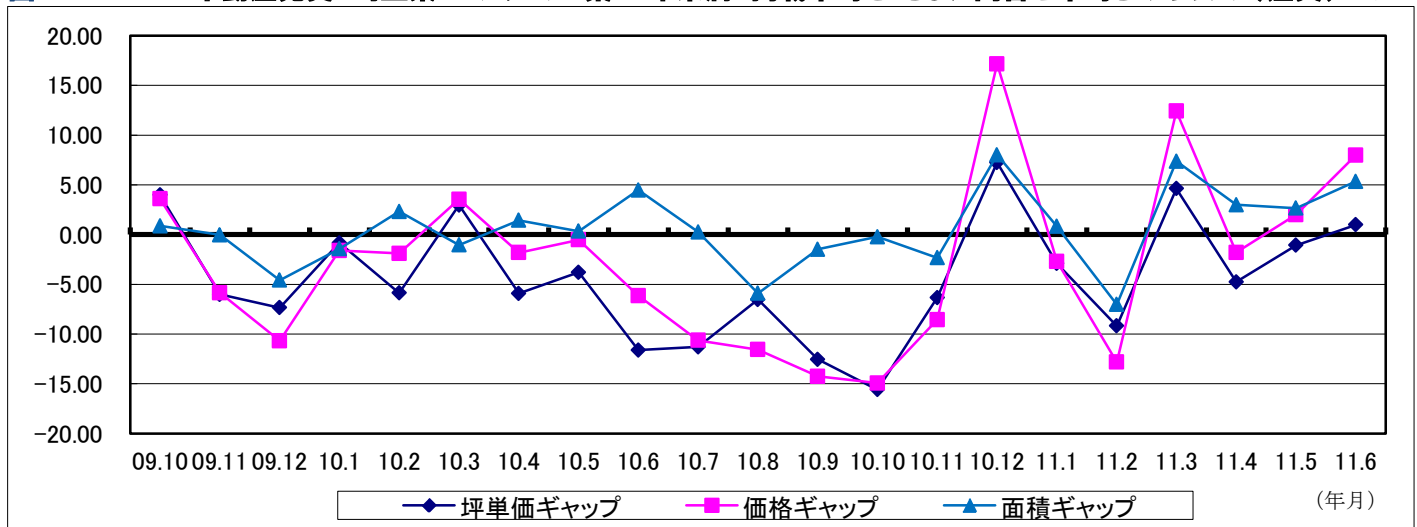
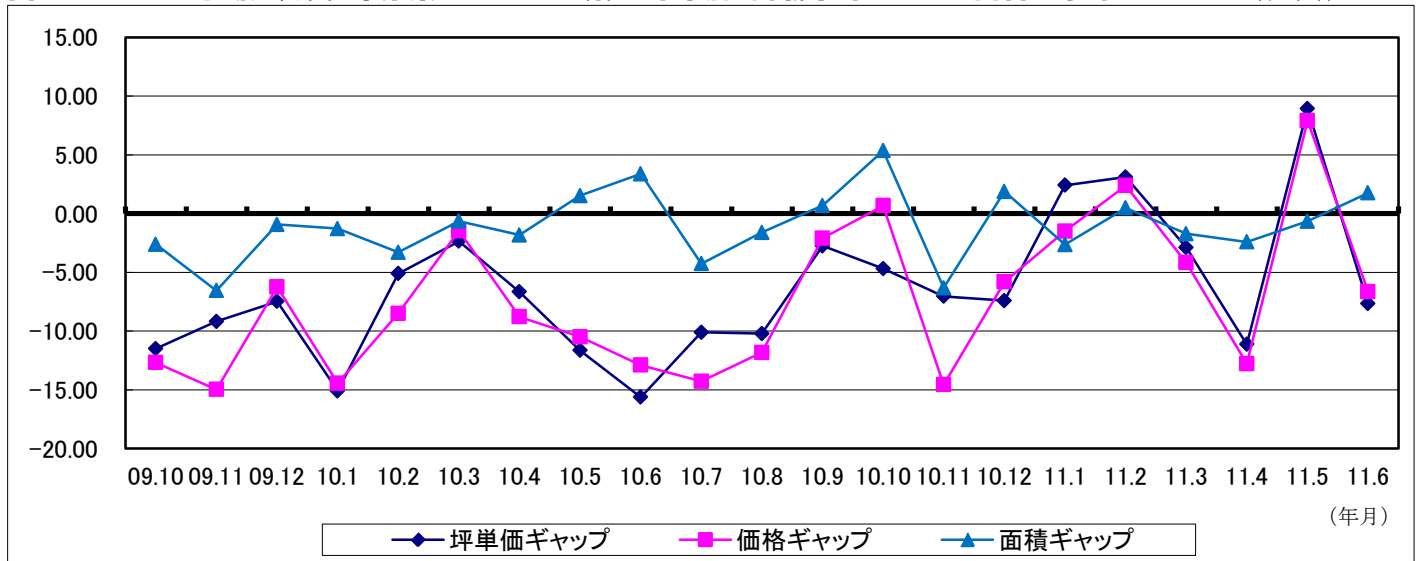


図21 HOME'S不動産売買 千葉県 マンション・築10年未満 掲載平均を0とした同合せ平均とのギャップ(差異) %



■3 需給ギャップ分析 流通マンション 築10年未満 元データ

表5 東京都 マンション・築10年未満

(年月)

	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6
掲載坪単価(万円)	247.54	244.66	245.96	244.80	244.89	240.60	241.81	248.50	251.73	250.32	251.30	248.69	224.73	225.25	226.81	229.42	223.88	221.29
問合せ坪単価(万円)	221.79	218.80	215.64	211.82	200.12	208.76	205.37	214.32	217.66	245.13	214.12	210.17	203.52	215.67	217.54	221.78	203.78	212.90
坪単価ギャップ(%)	-10.40	-10.57	-12.33	-13.47	-18.28	-13.23	-15.07	-13.75	-13.53	-2.07	-14.80	-15.49	-9.44	-4.25	-4.09	-3.33	-8.98	-3.79
掲載価格(万円)	4,844.81	4,856.36	4,810.15	4,706.32	4,740.22	4,658.99	4,714.05	4,870.25	4,987.90	4,975.11	5,006.13	4,903.74	3,977.61	4,036.54	3,981.87	4,036.08	4,106.71	3,973.91
問合せ価格(万円)	4,087.30	4,129.51	3,943.98	3,903.66	3,574.60	3,844.82	3,964.52	3,951.81	4,211.49	4,993.83	3,970.75	4,043.74	3,750.99	3,830.04	4,081.34	3,378.32	4,127.69	3,651.37
価格ギャップ(%)	-15.64	-14.97	-18.01	-17.05	-24.59	-17.48	-15.90	-18.86	-15.57	0.38	-20.68	-17.54	-5.70	-5.12	2.50	-16.30	0.51	-8.12
掲載面積(万円)	63.58	64.65	63.81	63.49	63.84	63.91	63.73	64.04	64.24	64.51	63.91	63.55	60.13	60.98	59.70	59.06	61.20	60.40
問合せ面積(万円)	62.37	63.89	61.48	62.39	63.10	63.67	65.71	62.74	64.82	67.35	62.83	63.71	62.01	59.30	65.28	53.34	67.52	59.38
面積ギャップ(%)	-1.91	-1.18	-3.65	-1.74	-1.16	-0.37	3.10	-2.03	0.90	4.41	-1.69	0.24	3.12	-2.76	9.35	-9.68	10.33	-1.68

表6 神奈川県 マンション・築10年未満

(年月)

	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6
掲載坪単価(万円)	157.94	158.69	157.50	156.23	158.13	159.82	161.51	162.97	161.00	162.80	165.31	162.51	154.57	151.89	151.25	148.42	149.28	149.21
問合せ坪単価(万円)	155.94	146.17	150.31	158.37	165.65	148.27	160.15	162.11	158.21	163.36	169.34	165.62	161.40	155.06	140.32	138.09	161.41	136.14
坪単価ギャップ(%)	-1.27	-7.89	-4.57	1.37	4.75	-7.23	-0.84	-0.53	-1.74	0.35	2.43	1.91	4.42	2.09	-7.23	-6.96	8.13	-8.76
掲載価格(万円)	3,474.09	3,467.07	3,416.49	3,353.45	3,373.43	3,431.31	3,492.32	3,525.84	3,480.13	3,494.92	3,538.63	3,390.69	3,219.63	3,207.99	3,289.73	3,214.18	3,222.51	3,275.30
問合せ価格(万円)	3,301.05	3,171.10	3,243.14	3,244.87	3,555.06	3,255.12	3,554.83	3,462.89	3,297.17	3,592.20	3,592.82	3,568.31	3,276.51	2,693.51	2,857.45	2,960.17	3,396.05	2,901.76
価格ギャップ(%)	-4.98	-8.54	-5.07	-3.24	5.38	-5.13	1.79	-1.79	-5.26	2.78	1.53	5.24	1.77	-16.04	-13.14	-7.90	5.39	-11.40
掲載面積(万円)	73.56	73.36	72.81	72.29	71.99	72.23	72.36	72.75	72.75	72.61	72.27	70.89	70.43	71.15	72.89	73.01	72.76	74.04
問合せ面積(万円)	70.78	72.44	72.66	68.86	71.54	74.06	73.23	71.03	70.24	73.75	70.03	72.68	68.78	59.73	68.44	70.83	69.52	71.39
面積ギャップ(%)	-3.79	-1.25	-0.21	-4.75	-0.63	2.54	1.21	-2.37	-3.44	1.56	-3.11	2.53	-2.34	-16.05	-6.10	-2.98	-4.45	-3.58

株式会社ネクスト

■ 本件に関するお問い合わせ先
 株式会社ネクスト 経営戦略本部 経営企画部 コーポレートコミュニケーショングループ 広報担当
 TEL : 03-5783-3604 FAX:03-5783-3737 E-MAIL:press@next-group.jp

■3 需給ギャップ分析 流通マンション 築10年未満 元データ

表7 埼玉県 マンション・築10年未満

	(年月)																	
	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6
掲載坪単価(万円)	121.96	125.85	128.48	131.42	126.90	127.55	128.04	132.97	131.85	131.82	129.90	131.98	123.17	124.12	123.27	125.41	122.48	121.10
問合せ坪単価(万円)	120.95	118.46	132.30	123.64	122.08	112.72	113.58	124.29	115.30	111.26	121.66	141.56	119.58	112.71	128.97	119.45	121.17	122.29
坪単価ギャップ(%)	-0.83	-5.87	2.97	-5.92	-3.79	-11.62	-11.29	-6.52	-12.55	-15.60	-6.34	7.25	-2.91	-9.19	4.62	-4.76	-1.07	0.98
掲載価格(万円)	2,689.48	2,709.98	2,733.92	2,760.60	2,743.66	2,757.78	2,807.17	2,912.35	2,879.91	2,888.83	2,876.81	2,891.43	2,644.45	2,622.45	2,598.21	2,613.01	2,556.69	2,534.42
問合せ価格(万円)	2,646.49	2,658.74	2,830.74	2,710.54	2,729.39	2,588.40	2,508.52	2,575.48	2,469.28	2,457.26	2,630.38	3,387.78	2,572.90	2,286.15	2,920.67	2,566.00	2,607.83	2,736.82
価格ギャップ(%)	-1.60	-1.89	3.54	-1.81	-0.52	-6.14	-10.64	-11.57	-14.26	-14.94	-8.57	17.17	-2.71	-12.82	12.41	-1.80	2.00	7.99
掲載面積(万円)	73.42	72.92	71.98	71.78	72.86	72.58	73.22	73.30	72.94	72.97	73.37	72.90	71.28	70.46	70.36	69.62	69.73	69.91
問合せ面積(万円)	72.37	74.62	71.23	72.81	73.12	75.83	73.41	68.97	71.86	72.81	71.67	78.74	71.87	65.51	75.54	71.71	71.58	73.65
面積ギャップ(%)	-1.43	2.33	-1.04	1.43	0.35	4.48	0.26	-5.90	-1.48	-0.22	-2.32	8.01	0.82	-7.02	7.37	3.00	2.66	5.36

表8 千葉県 マンション・築10年未満

	(年月)																	
	10.1	10.2	10.3	10.4	10.5	10.6	10.7	10.8	10.9	10.10	10.11	10.12	11.1	11.2	11.3	11.4	11.5	11.6
掲載坪単価(万円)	122.90	118.54	121.08	121.15	126.13	127.55	126.80	130.97	127.94	128.37	127.72	126.66	116.01	117.83	116.61	113.99	113.37	110.81
問合せ坪単価(万円)	104.36	112.49	118.23	113.08	111.44	107.62	113.99	117.58	124.42	122.37	118.74	117.28	118.81	121.50	113.24	101.30	123.49	102.32
坪単価ギャップ(%)	-15.09	-5.10	-2.35	-6.66	-11.64	-15.62	-10.10	-10.22	-2.75	-4.68	-7.04	-7.41	2.41	3.11	-2.89	-11.13	8.93	-7.66
掲載価格(万円)	2,928.68	2,830.37	2,924.92	2,981.23	3,018.50	3,076.82	3,047.72	3,111.06	3,019.34	3,014.85	3,073.85	2,987.51	2,762.48	2,805.59	2,703.24	2,664.81	2,634.14	2,535.64
問合せ価格(万円)	2,505.74	2,589.87	2,881.98	2,719.41	2,701.91	2,680.00	2,612.50	2,743.06	2,955.92	3,035.07	2,626.14	2,813.91	2,721.15	2,872.54	2,590.20	2,324.35	2,842.26	2,367.14
価格ギャップ(%)	-14.44	-8.50	-1.47	-8.78	-10.49	-12.90	-14.28	-11.83	-2.10	0.67	-14.57	-5.81	-1.50	2.39	-4.18	-12.78	7.90	-6.65
掲載面積(万円)	79.31	78.91	80.06	80.87	79.48	79.77	79.30	78.58	78.24	77.91	79.35	78.33	78.89	78.58	77.23	77.70	77.00	76.13
問合せ面積(万円)	78.30	76.32	79.55	79.40	80.69	82.47	75.91	77.32	78.77	82.07	74.34	79.80	76.81	78.95	75.91	75.82	76.49	77.46
面積ギャップ(%)	-1.28	-3.29	-0.63	-1.82	1.52	3.38	-4.27	-1.60	0.69	5.35	-6.32	1.88	-2.64	0.47	-1.71	-2.42	-0.66	1.76

■ 『HOME'S』について URL: <http://www.homes.co.jp/>

『HOME'S』は、北海道から沖縄まで、全国約 292 件(2011 年 7 月末現在)の不動産物件情報をご希望にあわせて検索できる、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトです。物件情報だけでなく、家賃相場や各種ノウハウ、気になる駅・地域の周辺情報、住まいのトレンド、契約・引越し関連サービスまで、住み替えに関するあらゆる情報、サービスをワンストップで提供しています。『HOME'S』は「人と住まいのベストマッチング」をブランドメッセージとして掲げ、より多くのユーザーに住まい探しの安心と喜びを届けてまいります。



【HOME'S賃貸】



【HOME'S不動産売買】



【HOME'S不動産投資】

■ 株式会社ネクストについて (東証第一部:2120、URL: <http://www.next-group.jp/>)

株式会社ネクストは、「不動産業界の仕組みを変えたい」という信念のもと、1997 年に設立。

主要サービスの『HOME'S』は、全国約 292 万物件(2011 年 7 月末現在)を掲載する、日本最大級の住宅・不動産情報ポータルサイトに成長しました。また、現在は不動産情報にとどまらず、日本最大級の地域情報サイト「Lococom」なども運営しています。

今後も経営理念「常に革進することで、より多くの人々が心からの『安心』と『喜び』を得られる社会の仕組みを創る」のもと、中期経営計画では「DB+CCS(※)でグローバルカンパニーを目指す」の実現に向けて、大量の情報が蓄積された DB から、あらゆるデバイスを通じ、ユーザーにとって最適な情報を提供してまいります。世の中の「不安」「不満」「不便」といった「不」を解消する事業を展開してまいります。

関係会社: ■ 株式会社レントーズ

不動産仲介・管理会社向け業務支援 ASP サービス「レントーズネット」を提供