

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
【2008年度第4四半期版】

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:東京都中央区、代表取締役社長:井上高志、東証マザーズ:2120)は、このたび、「HOME'S」の物件データベースを基に、2008年度第4四半期(2009年1月~3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 2008年度第4四半期版』を発行しました。本レポートは不動産業に関わるすべての方にマーケット動向の報告を行うことを目的としており、毎月25日(休日の場合は翌営業日)に前月分を弊社コーポレートサイト(<http://www.next-group.jp/>)にて開示しております。なお、閲覧は無料で、どなた様にもご利用いただけます。

~2008年度第4四半期の主なトピックス~

【賃貸:首都圏】

- ・都心エリアのマンション礼金、前年比26.2%ダウン。
「敷金・礼金なし」物件へのニーズが継続して増加。

【流通:首都圏 マンション版】

- ・「買い時」感はあるも物件が出回らない築10年未満の中古マンション。
価格は下落傾向にあるが、流通量の大幅な減少が続く。
- ・築10年以上の中古マンション物件で坪単価の大幅な下落が続く。

【流通:首都圏 戸建版】

- ・築10年未満の中古戸建に供給減傾向。

【流通:首都圏 土地版】

- ・土地の坪単価は緩やかな減少傾向が続く。

~首都圏1月~3月の「HOME'S」問い合わせ物件平均データ~

平均坪賃料:0.94万円/坪

平均敷金:1.35ヶ月 平均礼金:1.03ヶ月

築10年未満マンション物件の平均坪単価:185.97万円/坪

築10年以上マンション物件の平均坪単価:119.13万円/坪

築10年未満戸建物件の平均坪単価:129.62万円/坪

築10年以上戸建物件の平均坪単価:89.05万円/坪

土地の平均坪単価:86.81万円/坪

2009年3月の賃貸物件マーケット

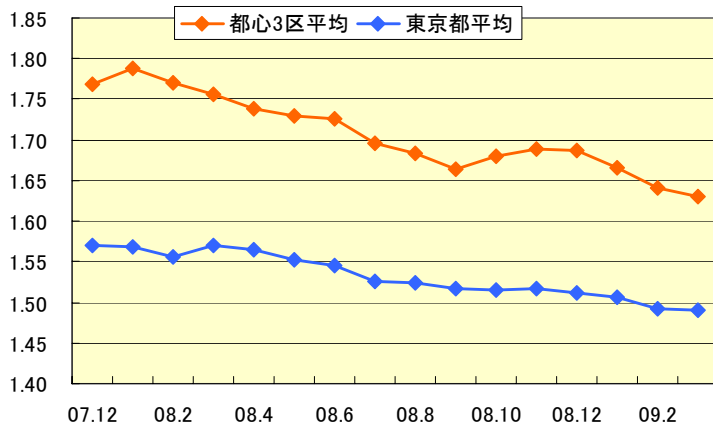
都心エリアのマンション礼金、前年比26.2%ダウン。 「敷金・礼金なし」物件へのニーズが継続して増加。

2009年3月の東京都心3区(港区・千代田区・中央区)賃貸マンション登録物件の礼金は平均して0.99ヶ月分。2007年12月からの推移を見る中で、初めて東京都心3区で礼金額が1か月分を切る結果となりました。東京都の賃貸マンション登録物件の平均敷金、平均礼金は共に緩やかな下降傾向にあります(図表1、図表2)、特に東京都心3区では2008年2月をピークに、賃貸マンションの平均礼金の割合は急激な減少傾向を見せています(図表2)。2009年3月の東京都心3区における平均礼金の割合は、対前年比▲26.2%の大幅減となりました。

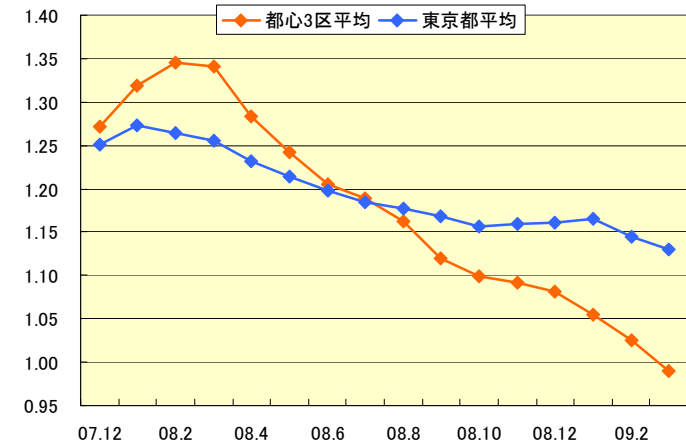
実際のユーザーからの問い合わせ物件を見ても、東京都全体平均の敷金・礼金の割合は連続的な減少トレンドを見せています。2009年3月時点の東京都全問い合わせ物件中の平均敷金は1.31ヶ月、平均礼金は1.05ヶ月でした。「敷金2・礼金2」が目安、という首都圏賃貸物件への考え方は既に通用しなくなっている市場の現況が伺えます。

今後も景気低迷の流れを受けて、賃貸ユーザーのニーズは更に敷金・礼金の割合の低い物件へと向かい続けることが予想できます。

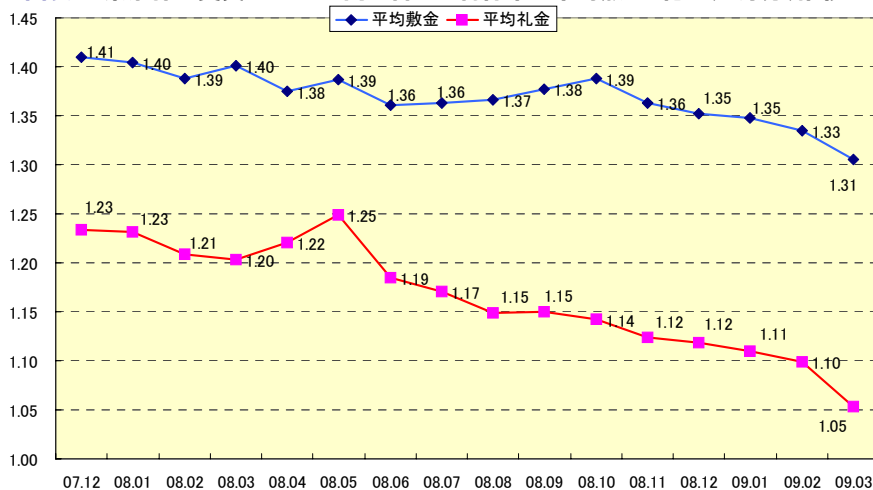
図表1 東京都、都心3区の賃貸マンション平均敷金(ヶ月分)の推移



図表2 東京都、都心3区の賃貸マンション平均礼金(ヶ月分)の推移



図表3 東京都の賃貸マンション問い合わせ物件中の平均敷金・礼金(ヶ月分)推移



【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

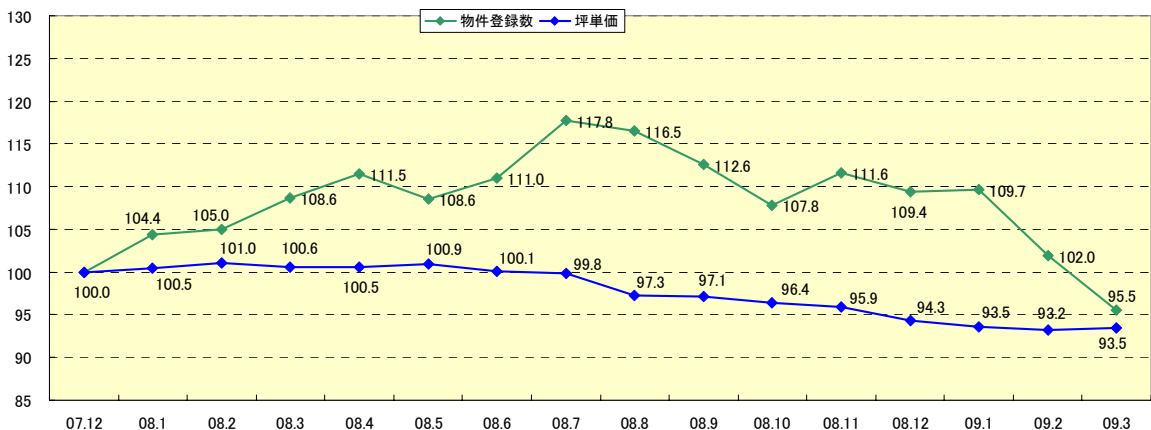
2009年3月の流通物件マーケット

**「買い時」感はあっても物件が出回らない築10年未満の
中古マンション市場。
価格は下落傾向にあるが、供給量の大幅な減少が続く。**

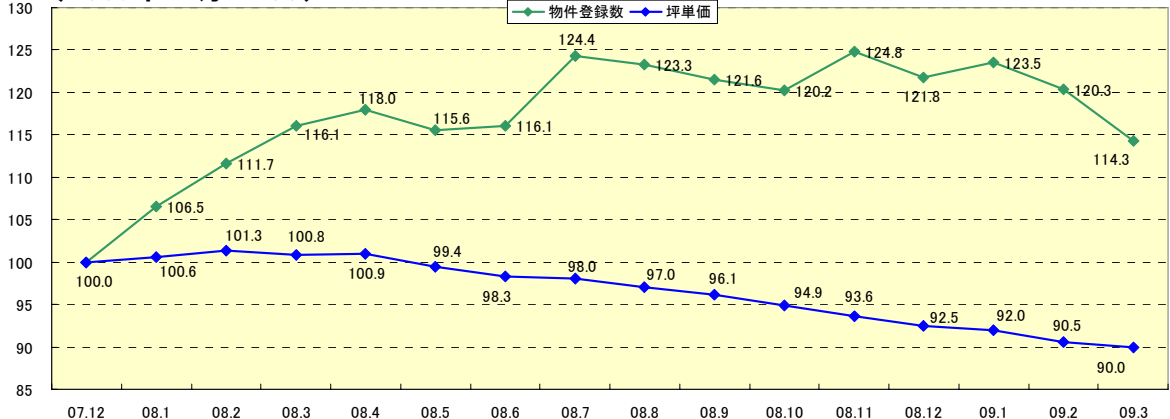
首都圏の築10年未満の中古マンションの2009年3月時点の登録物件平均坪単価は161.81万円(別紙参照)。先月比では微増ながら、長期的には首都圏の築10年未満の中古マンション価格は緩やかな下降トレンドにあります。ただし、マンションの値崩れを警戒するユーザーの「売り控え」志向を受けてか、2007年12月以降大量供給が続いてきた物件登録数は2008年の7月をピークに大幅な下降トレンドを辿り、2009年3月時点では2007年12月水準を下回りました。(図表4)需給のバランスが揃ったことで、今後築10年未満のマンション物件市場は緩やかな価格上昇に転じる可能性も見え始めました。

その一方で、築10年以上の中古マンション物件供給量は2009年に入って連続した下落の傾向を示しているとは言え、全体的に高止まりのトレンドを示しています。坪単価は築10年未満の物件と比較して下落率が大きく、このまま坪単価の下落トレンドが続くことが予想できます。(図表5)築10年以上の中古マンション物件については、今後もしばらくの間は買い手市場が続きそうです。

**図表4 首都圏HOME'S不動産売買登録物件(マンション・築10年未満)の変動指数推移
(2007年12月=100)**



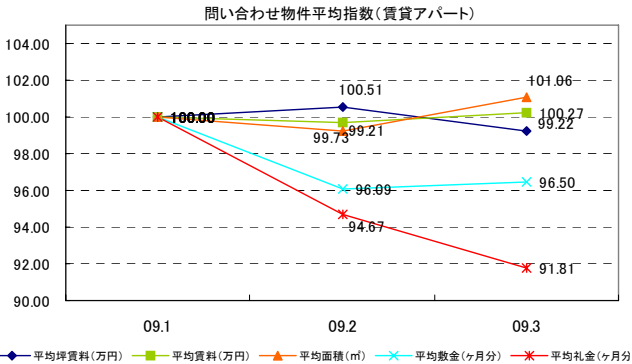
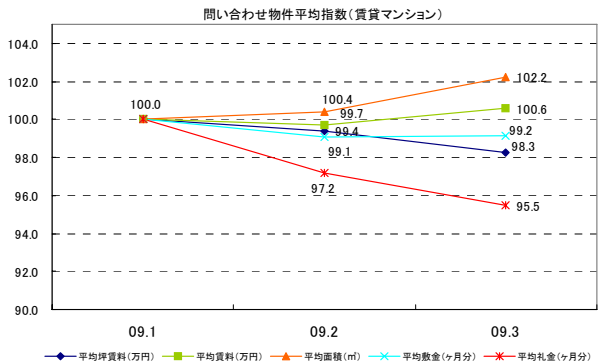
**図表5 首都圏HOME'S不動産売買登録物件(マンション・築10年以上)の変動指数推移
(2007年12月=100)**



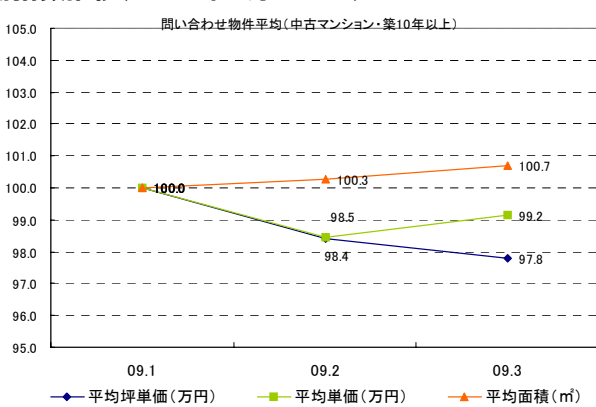
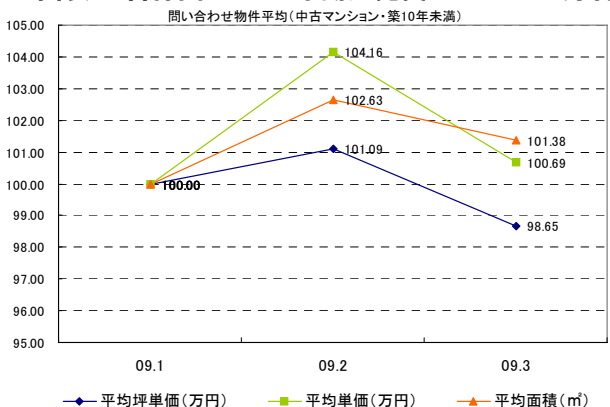
【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

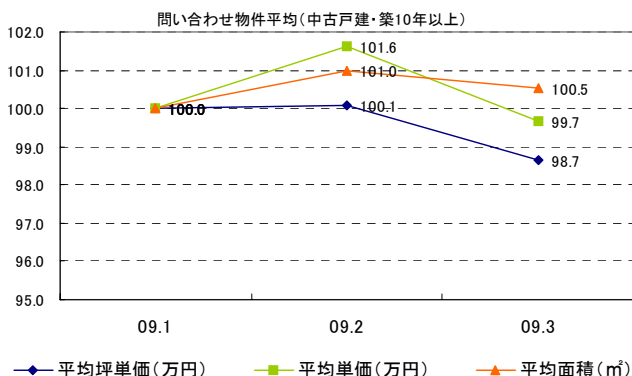
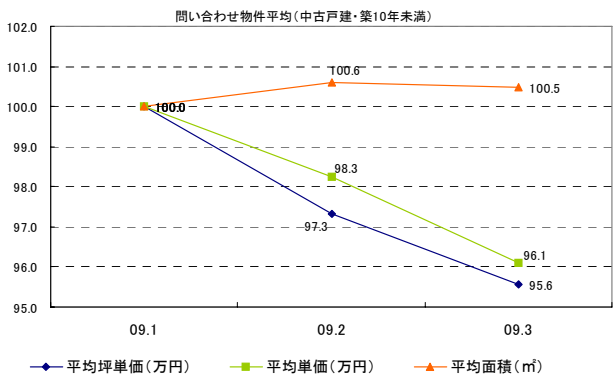
図表6 首都圏HOME'S賃貸登録物件の変動指数推移(2009年1月=100)



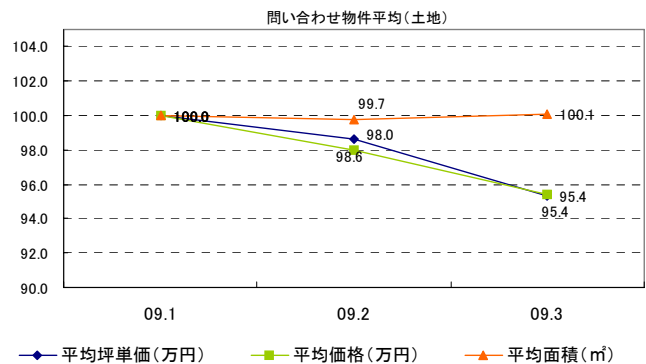
図表7 首都圏HOME'S不動産売買マンション登録物件の変動指数推移(2009年1月=100)



図表8 首都圏HOME'S不動産売買戸建登録物件の変動指数推移(2009年1月=100)



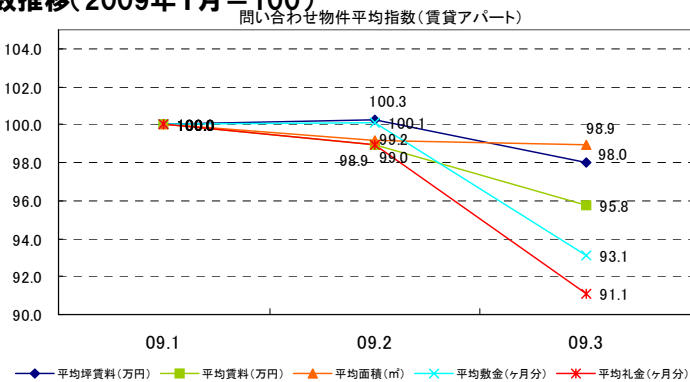
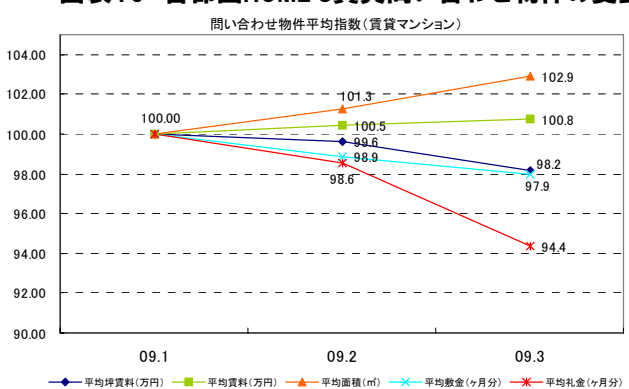
図表9 首都圏HOME'S不動産売買土地登録物件の変動指数推移(2009年1月=100)



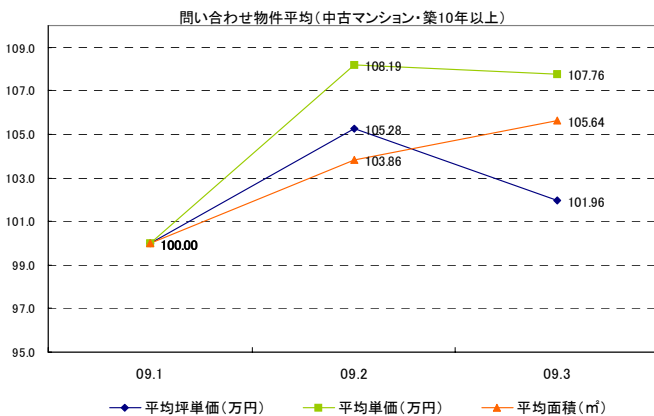
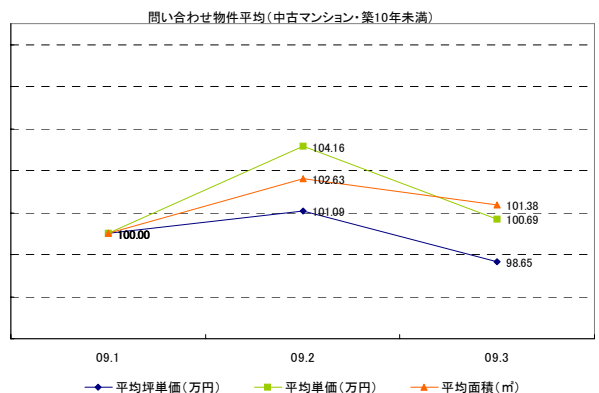
【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

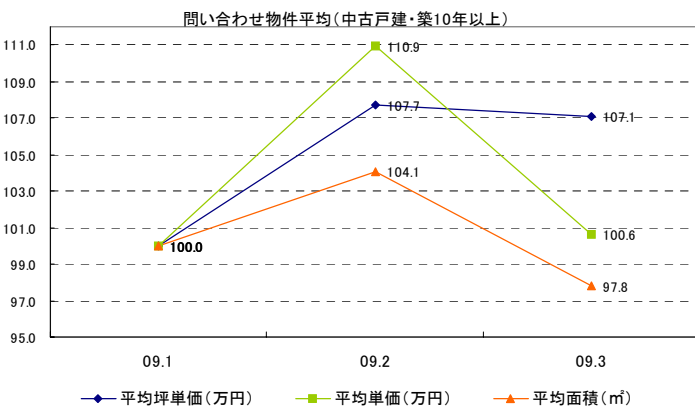
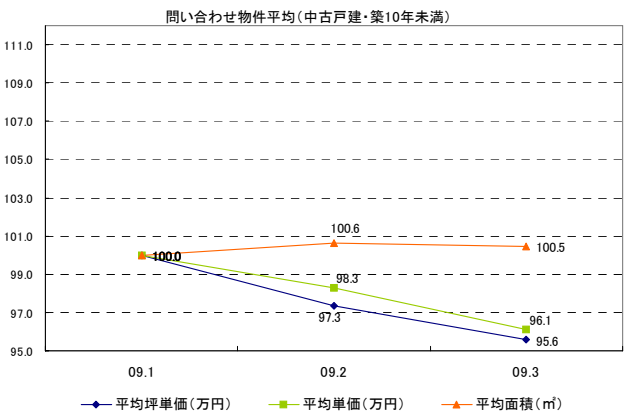
図表10 首都圏HOME'S賃貸問い合わせ物件の変動指数推移(2009年1月=100)



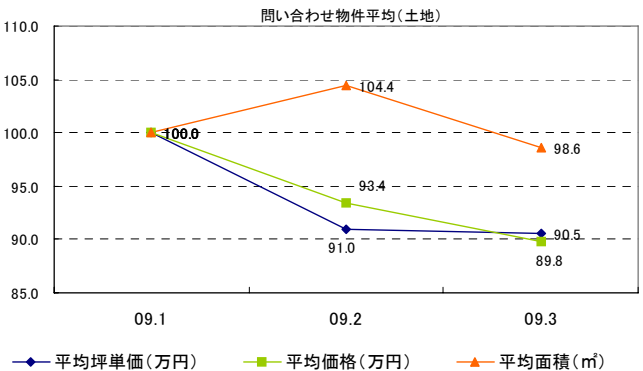
図表11 首都圏HOME'S不動産売買マンション問い合わせ物件の変動指数推移(2009年1月=100)



図表12 首都圏HOME'S不動産売買戸建問い合わせ物件の変動指数推移(2009年1月=100)



図表13 首都圏HOME'S不動産売買土地問い合わせ物件の変動指数推移(2009年1月=100)



【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

2009年3月の賃貸物件マーケット(別紙・「HOME'S賃貸」登録物件データ)

<マンション>

対象エリア	項目	09.1	09.2	09.3
東京都	物件数	140,431	140,642	136,475
	平均坪賃料(万円)	1.09	1.09	1.08
	平均賃料(万円)	11.46	11.57	11.76
	平均面積(m ²)	35.84	36.40	37.15
	平均敷金(ヶ月分)	1.51	1.49	1.50
	平均礼金(ヶ月分)	1.19	1.17	1.16
神奈川県	物件数	36,789	35,501	33,319
	平均坪賃料(万円)	0.83	0.82	0.81
	平均賃料(万円)	9.13	8.93	9.01
	平均面積(m ²)	39.24	38.97	39.65
	平均敷金(ヶ月分)	1.58	1.57	1.57
	平均礼金(ヶ月分)	1.05	1.02	0.99
埼玉県	物件数	23,729	24,230	23,056
	平均坪賃料(万円)	0.65	0.65	0.64
	平均賃料(万円)	7.25	7.21	7.22
	平均面積(m ²)	40.61	40.51	41.28
	平均敷金(ヶ月分)	1.43	1.41	1.42
	平均礼金(ヶ月分)	0.74	0.72	0.70
千葉県	物件数	16,411	16,302	15,329
	平均坪賃料(万円)	0.68	0.68	0.67
	平均賃料(万円)	7.63	7.65	7.66
	平均面積(m ²)	40.97	41.40	42.04
	平均敷金(ヶ月分)	1.45	1.44	1.43
	平均礼金(ヶ月分)	0.75	0.72	0.69
首都圏合計	物件数	217,360	216,675	208,179
	平均坪賃料(万円)	0.81	0.81	0.80
	平均賃料(万円)	8.87	8.84	8.92
	平均面積(m ²)	39.17	39.32	40.03
	平均敷金(ヶ月分)	1.49	1.48	1.48
	平均礼金(ヶ月分)	0.93	0.91	0.89

<アパート>

対象エリア	項目	09.1	09.2	09.3
東京都	物件数	48,321	48,163	44,930
	平均坪賃料(万円)	0.95	0.95	0.94
	平均賃料(万円)	6.75	6.78	6.83
	平均面積(m ²)	25.38	25.48	26.05
	平均敷金(ヶ月分)	1.27	1.24	1.23
	平均礼金(ヶ月分)	1.12	1.10	1.08
神奈川県	物件数	26,401	26,413	24,984
	平均坪賃料(万円)	0.73	0.73	0.72
	平均賃料(万円)	6.29	6.25	6.30
	平均面積(m ²)	31.67	31.27	32.03
	平均敷金(ヶ月分)	1.42	1.37	1.37
	平均礼金(ヶ月分)	0.86	0.82	0.80
埼玉県	物件数	25,157	26,904	25,653
	平均坪賃料(万円)	0.59	0.60	0.59
	平均賃料(万円)	5.65	5.63	5.65
	平均面積(m ²)	34.81	34.47	34.88
	平均敷金(ヶ月分)	1.32	1.25	1.26
	平均礼金(ヶ月分)	0.59	0.54	0.53
千葉県	物件数	20,155	20,575	19,055
	平均坪賃料(万円)	0.60	0.60	0.59
	平均賃料(万円)	5.65	5.60	5.64
	平均面積(m ²)	34.73	34.37	34.98
	平均敷金(ヶ月分)	1.34	1.28	1.29
	平均礼金(ヶ月分)	0.52	0.47	0.44
首都圏合計	物件数	120,034	122,055	114,622
	平均坪賃料(万円)	0.72	0.72	0.71
	平均賃料(万円)	6.08	6.07	6.10
	平均面積(m ²)	31.65	31.39	31.98
	平均敷金(ヶ月分)	1.34	1.28	1.29
	平均礼金(ヶ月分)	0.77	0.73	0.71

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、
「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、
明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先
株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp

2009年3月の流通物件マーケット(別紙・「HOME'S不動産売買」登録物件データ)

<マンション・築10年未満>

対象エリア	項目	09.1	09.2	09.3
東京都	物件数	3,670	3,406	3,253
	平均坪単価(万円)	251.45	251.47	251.21
	平均価格(万円)	5,322.13	5,306.47	5,332.70
	平均面積(m ²)	68.22	68.01	68.00
神奈川県	物件数	1,461	1,410	1,264
	平均坪単価(万円)	155.27	153.50	155.23
	平均価格(万円)	3,459.57	3,408.19	3,496.20
	平均面積(m ²)	74.18	73.82	75.00
埼玉県	物件数	610	566	512
	平均坪単価(万円)	120.53	119.23	118.39
	平均価格(万円)	2,672.47	2,636.66	2,635.30
	平均面積(m ²)	73.55	73.30	74.00
千葉県	物件数	482	404	391
	平均坪単価(万円)	120.47	121.31	122.40
	平均価格(万円)	2,887.38	2,960.41	2,950.70
	平均面積(m ²)	78.81	79.67	79.00
首都圏合計	物件数	6,223	5,786	5,420
	平均坪単価(万円)	161.93	161.38	161.81
	平均価格(万円)	3,585.39	3,577.93	3,603.70
	平均面積(m ²)	73.69	73.70	74.00

<マンション・築10年以上>

対象エリア	項目	09.1	09.2	09.3
東京都	物件数	9,186	9,030	8,417
	平均坪単価(万円)	164.83	161.78	160.34
	平均価格(万円)	2,991.76	2,935.35	2,959.90
	平均面積(m ²)	57.93	58.04	59.00
神奈川県	物件数	4,945	4,770	4,566
	平均坪単価(万円)	101.85	101.02	100.80
	平均価格(万円)	1,974.24	1,970.49	2,003.40
	平均面積(m ²)	63.53	64.11	65.00
埼玉県	物件数	2,287	2,201	2,155
	平均坪単価(万円)	76.60	76.14	75.92
	平均価格(万円)	1,526.66	1,529.86	1,517.20
	平均面積(m ²)	65.54	66.25	66.00
千葉県	物件数	1,440	1,398	1,388
	平均坪単価(万円)	74.24	71.94	71.25
	平均価格(万円)	1,618.75	1,551.36	1,562.50
	平均面積(m ²)	71.24	70.54	72.00
首都圏合計	物件数	17,858	17,399	16,526
	平均坪単価(万円)	104.38	102.72	102.08
	平均価格(万円)	2,027.85	1,996.77	2,010.80
	平均面積(m ²)	64.56	64.74	65.00

<戸建・築10年未満>

対象エリア	項目	09.1	09.2	09.3
東京都	物件数	16,496	15,984	15,066
	平均坪単価(万円)	170.78	169.15	167.48
	平均価格(万円)	4,938.75	4,887.34	4,841.80
	平均面積(m ²)	94.58	94.38	94.00
神奈川県	物件数	14,332	13,206	12,525
	平均坪単価(万円)	134.93	133.18	132.53
	平均価格(万円)	3,904.42	3,857.50	3,835.80
	平均面積(m ²)	95.78	95.88	96.00
埼玉県	物件数	11,333	10,646	9,662
	平均坪単価(万円)	107.20	106.52	106.06
	平均価格(万円)	3,143.07	3,123.94	3,104.10
	平均面積(m ²)	97.48	97.31	97.00
千葉県	物件数	5,725	5,594	5,680
	平均坪単価(万円)	98.42	98.69	99.02
	平均価格(万円)	2,947.90	2,951.14	2,967.70
	平均面積(m ²)	99.73	99.45	100.00
首都圏合計	物件数	47,886	45,430	42,933
	平均坪単価(万円)	127.83	126.88	126.28
	平均価格(万円)	3,733.53	3,704.98	3,687.40
	平均面積(m ²)	96.90	96.76	97.00

<戸建・築10年以上>

対象エリア	項目	09.1	09.2	09.3
東京都	物件数	3,591	3,409	3,357
	平均坪単価(万円)	156.91	156.74	153.76
	平均価格(万円)	6,081.93	6,249.40	6,096.90
	平均面積(m ²)	117.02	119.94	119.00
神奈川県	物件数	3,358	3,321	3,410
	平均坪単価(万円)	111.76	110.80	110.59
	平均価格(万円)	3,954.46	3,927.04	3,890.60
	平均面積(m ²)	113.93	113.75	113.00
埼玉県	物件数	2,751	2,858	2,894
	平均坪単価(万円)	78.04	77.79	75.54
	平均価格(万円)	2,431.66	2,451.81	2,385.10
	平均面積(m ²)	101.50	102.29	102.00
千葉県	物件数	2,404	2,258	2,404
	平均坪単価(万円)	63.69	65.37	65.00
	平均価格(万円)	2,142.97	2,219.61	2,190.70
	平均面積(m ²)	109.19	110.07	109.00
首都圏合計	物件数	12,104	11,846	12,065
	平均坪単価(万円)	102.60	102.68	101.22
	平均価格(万円)	3,652.75	3,711.97	3,640.80
	平均面積(m ²)	110.41	111.51	111.00

<土地>

対象エリア	項目	09.1	09.2	09.3
東京都	物件数	11,598	11,689	11,039
	平均坪単価(万円)	169.21	166.30	159.38
	平均価格(万円)	6,627.11	6,463.55	6,269.40
	平均面積(m ²)	135.89	135.42	137.00
神奈川県	物件数	9,730	10,172	10,220
	平均坪単価(万円)	76.02	74.96	73.02
	平均価格(万円)	3,401.07	3,320.60	3,252.70
	平均面積(m ²)	157.52	156.49	157.00
埼玉県	物件数	6,202	6,405	6,705
	平均坪単価(万円)	58.23	57.96	56.59
	平均価格(万円)	2,838.71	2,796.50	2,709.90
	平均面積(m ²)	176.85	175.98	177.00
千葉県	物件数	5,289	5,360	5,531
	平均坪単価(万円)	46.49	45.92	44.73
	平均価格(万円)	2,266.47	2,252.72	2,202.00
	平均面積(m ²)	181.01	181.71	181.00
首都圏合計	物件数	32,819	33,626	33,495
	平均坪単価(万円)	87.49	86.29	83.43
	平均価格(万円)	3,783.34	3,708.34	3,608.50
	平均面積(m ²)	162.82	162.40	163.00

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、
「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、
明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 管理本部
コーポレートコミュニケーション室 広報担当
TEL : 03-6204-4067 FAX: 03-6204-3963 E-MAIL: press@next-group.jp

<調査概要>

【対象物件】

住宅・不動産情報ポータルサイト「HOME'S」(<http://www.homes.co.jp/>)に掲載されているマンション・戸建・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/葛飾区・江戸川区・江東区・荒川区・足立区・台東区・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・稲城市・羽村市・国分寺市・国立市・狛江市・三鷹市・小金井市・小平市・昭島市・

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・東大和市・日野市・

八王子市・府中市・武蔵村山市・武蔵野市・福生市・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・逗子市・藤沢市・平塚市

県央エリア/綾瀬市・伊勢原市・海老名市・厚木市・座間市・相模原市・大和市

所沢エリア/狭山市・所沢市・入間市

川越エリア/ふじみ野市・坂戸市・志木市・新座市・川越市・朝霞市・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・鳩ヶ谷市・蕨市

越谷エリア/越谷市・三郷市・春日部市・草加市・八潮市

上尾・白岡エリア/桶川市・上尾市・南埼玉郡・北足立郡・北本市・蓮田市

柏エリア/我孫子市・鎌ヶ谷市・松戸市・柏市・野田市・流山市

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・四街道市・市原市・成田市・千葉市・八千代市

房総エリア/印西市・印旛郡・君津市・山武郡・袖ヶ浦市・東金市・白井市・八街市・富津市・富里市・茂原市・

木更津市

【間取りタイプの分類】

1R : ~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」(<http://www.homes.co.jp/>)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。

【お願い】本調査データを引用・紹介いただく際は、
「住宅・不動産情報ポータルサイト HOME'S調べ」と、
明記をお願いいたします。

■ 本件に関するお問い合わせ先

株式会社ネクスト 管理本部

コーポレートコミュニケーション室 広報担当

TEL : 03-6204-4067 FAX:03-6204-3963 E-MAIL:press@next-group.jp