



報道関係者各位
プレスリリース

2014年6月30日
リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社

2014年5月末時点 都心主要5区賃貸マンション坪単価推移・礼金額推移を発表

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社(以下 LMC、本社：東京都港区、代表取締役社長CEO:阿久津 裕)は、本日6月30日、2014年5月末時点での都心主要5区(中央区、港区、渋谷区、新宿区、千代田区)賃貸マンションの坪単価推移、礼金額推移を発表致します。 ※本データは、弊社の[賃貸マーケットデータファイル エリア版](#)をもとに作成したものです。



【2014年5月末時点 都心5区サマリー】

都心5区(中央区、港区、渋谷区、新宿区、千代田区)内の2014年5月末時点のマンション募集坪単価(2004年4月以降竣工 RC・SRC造 マンションタイプ)は、中央区で僅かに上昇、港区、新宿区で横ばい、他2区は僅かに下落しています。また5月末時点の募集戸数は、千代田区を除く4区が4月末から減少、特に中央区は10%近く減少しました。

【2014年5月末時点 都心5区概要】

平均募集坪単価 前月比(図表①)

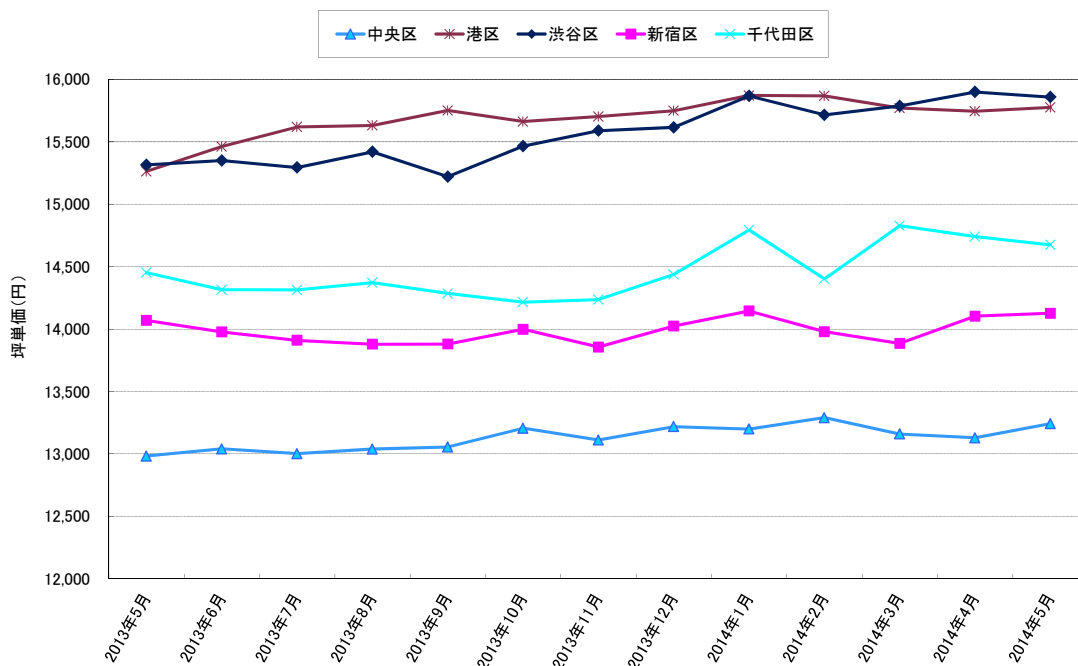
各区平均募集坪単価は、4月末時点から中央区が+113円と最も上昇しました。他4区の坪単価は港区が+31円、新宿区が+24円、渋谷区が-41円、千代田区が-66円と小幅な動きに留まりました。中央区の募集戸数はボリュームゾーンの12,000円台と13,000円台を中心に4月末時点から全体では-9.1%減少しましたが、一方で坪単価15,000円を上回る募集戸数が前月末から約6%増加したことが坪単価上昇の要因となりました。

また、新宿区は4月末時点で14,000台を回復しましたが、5月末時点においても坪単価15,000円を上回る募集戸数が前月末を上回り、坪単価は引き続き上昇傾向にあります。

平均募集礼金 前月比(図表②)

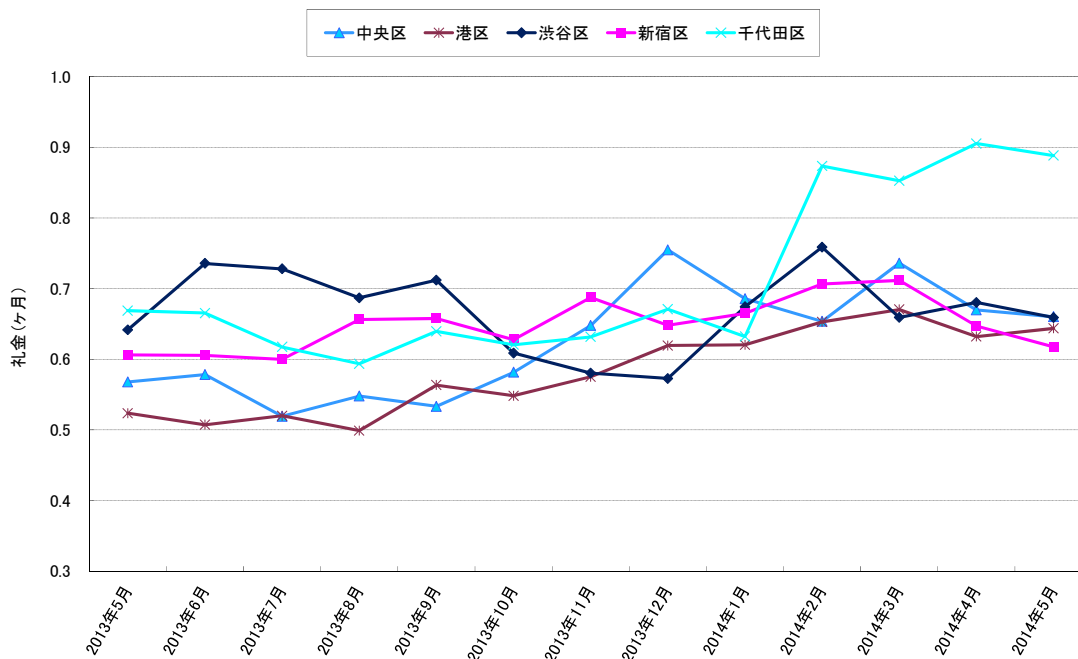
5月末時点の各区平均募集礼金は、4月末時点から港区が+0.01か月(+1.8%)と僅かな上昇に留まりました。千代田区の募集礼金は2014年1月以降大幅な上昇傾向にありましたが、5月末時点では前月末から-0.02か月(-1.9%)と減少しました。

図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



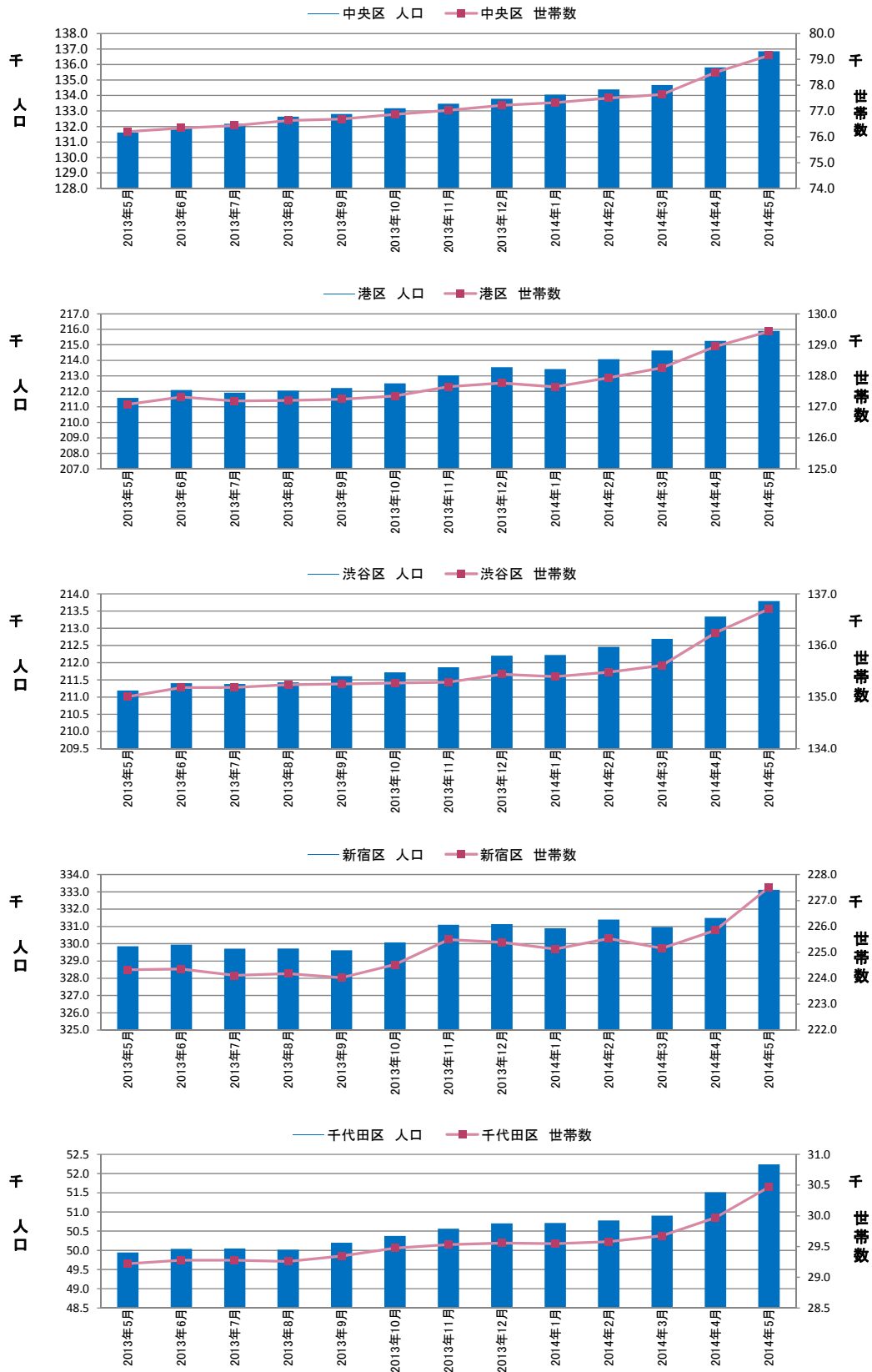
※LMC 調べ
 条件：築10年以内 RC・SRC造 マンションタイプ
 値はエリア内募集物件礼金月数の算術平均値

図表② 都心5区 平均募集礼金推移



※LMC 調べ
 条件：築10年以内 RC・SRC造 マンションタイプ
 値はエリア内募集物件礼金月数の算術平均値

図表③ 都心5区 人口・世帯数推移



※各月1日現在の推計人口
出所)東京都 HP

人口・世帯数(図表③)

5月1日時点では、都心5区の人口、世帯ともに増加傾向にあります。中でも新宿区の人口、世帯数が前月から大きく増加しています。

中央区	5月人口:136,860人(+1,045)	5月世帯数:79,153(+662)
港区	5月人口:215,906人(+658)	5月世帯数:129,435(+486)
渋谷区	5月人口:213,796人(+449)	5月世帯数:136,709(+462)
新宿区	5月人口:333,125人(+1,640)	5月世帯数:227,514(+1,658)
千代田区	5月人口:52,238人(+722)	5月世帯数:30,468(+498)

※各月1日現在の推計人口、括弧内は前月比

【不動産マーケットの近況】

5月1日時点の都心5区における人口・世帯数は、前月比で人口が4,514人増加、世帯数が3,766世帯増加しました。4月1日時点からの増加人数を増加世帯で割った1世帯あたりの増加数は約1.2人で、単身あるいは2人世帯の流入が多かったことが推測されます。人口減に悩む地方部とは対極的に都市部の人口増は賃貸不動産マーケットにとっても引き続き重要なキーワードとなります。

市況を見ると繁忙期を過ぎ、各区とも募集坪単価は全体的に下落基調にあります。平均坪単価を上回る価格帯の募集件数が増加している場合もあり、マーケットは一様ではありません。自社の物件を取り巻く現在のマーケット環境並びに競合物件の募集動向を踏まえた綿密なリーシング計画の策定が求められます。

賃貸マーケットデータファイルについて ～より精緻なリーシング戦略立案を強力にサポート～

「人口推移」「景気動向」「建築着工計画」等の不動産マーケットを広く俯瞰したデータから、「物件近隣の賃料推移」「競合物件の稼働推移」等の対象物件にフォーカスしたデータまで、「賃貸マーケットデータファイル」では、より見やすく、解りやすい形式にて不動産関連データをご提供させていただきます。

特に自社メディア「楽賃シートリスティング」(2007年5月より延べ50万社訪問)を通じて、仲介業社より生きた情報(本当の募集情報、成約情報)を獲得・利用することにより、より情報の精度を高め、今まで以上に精緻なリーシング戦略・戦術の立案・見直しを「賃貸マーケットデータファイル」にて強くサポートいたします。

☆料金：1エリア：3万円～(税別)

☆納期：約10日 / 例えば、月末時点のデータを翌月10日頃に納品いたします。

【LMC事業概要】

LMCでは、賃貸マンションに特化したマーケティングサポート業務のご提供を行っております。ダイレクトマーケティングの手法を取り入れ、テレマーケティングによるレスポンスデータ(反響、内見、申込等)の取得・蓄積・集計・分析を行い、その結果を通じて、物件の稼働率向上のサポートを行っております。一方で、賃貸マンションの入居者に対する、顧客維持活動(CRM)にも力を入れており、物件の稼働率維持を目標に、様々なソリューション提供を行っております。

【会社概要】

会社名 : リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社
所在地 : 〒105-0014 東京都港区芝 3-6-9 芝公園プラザビル
代表者 : 代表取締役社長 CEO 阿久津 裕
資本金 : 200,000 千円
従業員数 : 55 名
URL : <http://www.lmc-c.co.jp>

—本件に関するお問い合わせ—

リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社
担当 : マーケットデータ室 湯崎
TEL : 03-5419-1900
FAX : 03-5419-1923
E-mail : info@lmc-c.co.jp