



報道関係者各位  
プレスリリース

2012年3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

2012年2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3月30日、2012年2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。



【2012年2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2012年2月末時点のマンション募集坪単価(2002年2月以降竣工RC・SRC造 マンションタイプ)は、新宿区で低下、他の4区は横這いで推移しています。

【2012年2月末時点 都心5区概要】

平均募集坪単価 前月比(図表1)

2012年2月末時点の都心5区賃貸マンションの平均募集坪単価は、新宿区の坪単価が低下しておりその他の4区では横這い傾向を示しています。

新宿区の坪単価は1月末時点では高級・大規模物件の募集により上昇が目立ちましたが、2月に入り坪単価の低いシングルタイプ物件の募集が増加したこともあり、4区のなかでは唯一低下する結果となりました。

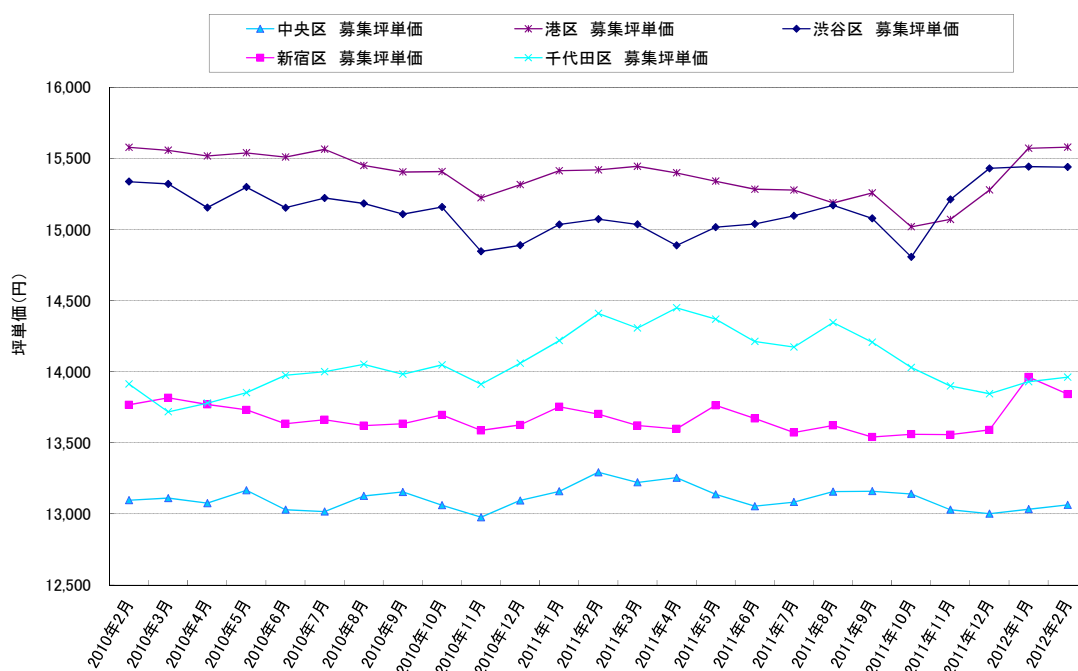
昨年後半から上昇を始めた港区と渋谷区の坪単価は、引続き15,500円前後で推移しており、前年を上回る水準が続いています。

平均募集礼金 前月比(図表2)

平均募集礼金は、中央区を除く4区で低下しています。

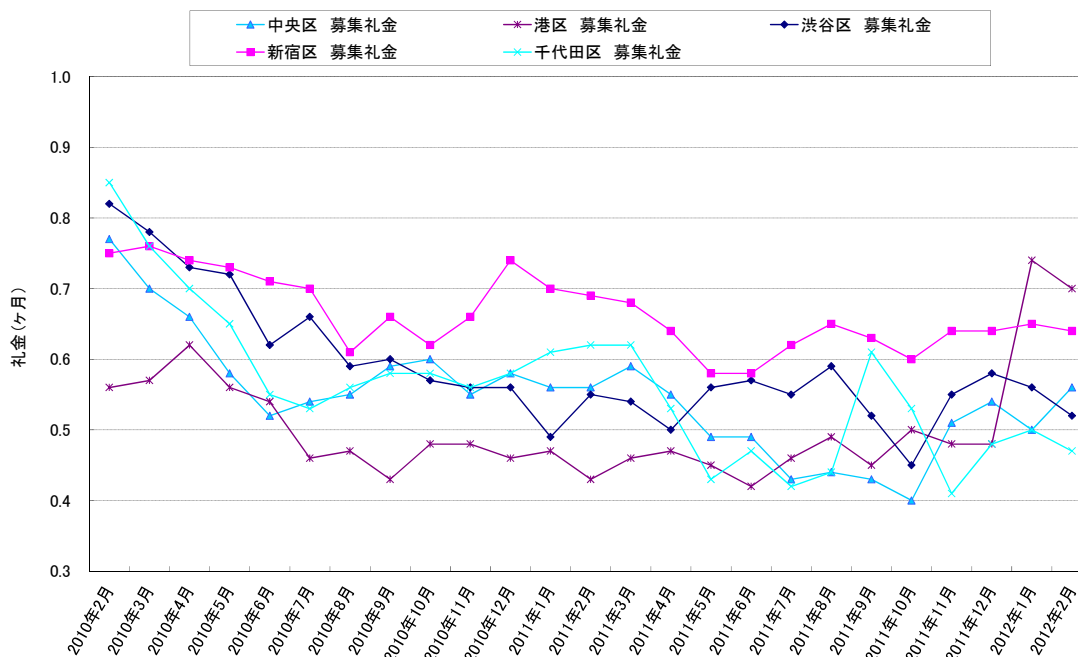
このうち渋谷区と千代田区では礼金ゼロの募集比率が増加しており、港区では礼金2ヶ月での募集が減少しています。中央区は礼金ゼロの募集物件が前月末比で4.5%減少しており、結果として平均礼金額の上昇に繋がったと考えられます。

図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



※ 条件：2002年2月以降竣工 RC・SRC造 マンションタイプ

図表② 都心5区 平均募集礼金推移



※ 条件：2002年2月以降竣工 RC・SRC造 マンションタイプ

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 前月比(図表3) ※カッコ内は前月末比

2012年2月1日時点での主要5区の人口・世帯数は、5区全てで人口・世帯数ともに増加しています。前月比の人口が+333人(+0.26%)と最も増加率が高い中央区は、年間を通して人口が増加しており、2011年3月1日時点と比較して3,000人弱の増加となっています。

|     |                     |                     |
|-----|---------------------|---------------------|
| 中央区 | 2月人口:127,052人(+333) | 2月世帯数:70,440(+188)  |
| 港区  | 2月人口:207,304人(+184) | 2月世帯数:112,622(+322) |
| 渋谷区 | 2月人口:206,887人(+45)  | 2月世帯数:125,885(+149) |
| 新宿区 | 2月人口:325,024人(+122) | 2月世帯数:196,706(+75)  |
| 千代田 | 2月人口:47,767人(+37)   | 2月世帯数:26,173(+48)   |

※各月1日現在の推計人口

### 【賃貸マーケットの近況】

不動産業界が最も活気づいた繁忙期もいよいよ終わりを迎えます。

この数カ月の間に入居と解約が集中した結果、最終的に稼働率が上向いた物件もあれば、その逆の結果になった物件も数多く存在しています。どちらにしても、「なぜ、現在の稼働に至ったのか」を分析することなしに、稼働の維持・向上を図る事はできません。

その意味では、一度膨れ上がった賃貸需要が収束に向かう繁忙期直後は非常に重要なタイミングといえます。

短い期間に各社が様々な戦略を打ち出すだけに、「繁忙期前後で比較した周辺物件の稼働状況」「募集賃料の増減」「キャンペーンの内容」、あるいは「自社に寄せられた仲介会社(入居希望者)からの反響内容」など、多種多様な情報を収集できます。これらマーケットのデータを、自社がこの繁忙期に実施したリーシング活動に重ねることで、部屋が埋まった要因、あるいは埋まらなかった要因が明らかになっていきます。

それは今後閑散期に向けて需要が先細りしていくなかでの大きな武器となるはずです。

### 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40万社訪問)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。

#### ～東京都内21エリアの不動産マーケット情報を網羅したデータ冊子

『月刊賃貸マンションマーケットデータファイル』の販売を開始致しました～

☆よりお手軽に、最新のマーケットデータをお届け致します(毎月末発刊)。

1冊定価:49,350円(税込・送料込) 年間契約:561,960円(税込・送料込)

Webサイト([http://www.lmc-c.co.jp/topics/#a\\_mdf-m](http://www.lmc-c.co.jp/topics/#a_mdf-m))からサンプル版がダウンロードできます。

### 【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 : 45 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 : 経営企画部 神藤 (カントウ)  
TEL : 03-5419-1900  
FAX : 03-5419-1923  
E-mail : [info@lmc-c.co.jp](mailto:info@lmc-c.co.jp)