



報道関係者各位
プレスリリース

2012年5月31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4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5月31日、2012年4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4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4月末時点のマンション募集坪単価(2002年4月以降竣工RC・SRC造 マンションタイプ)は、新宿区を除く4区で低下、募集礼金については全てのエリアで低下しています。

【2012年4月末時点 都心5区概要】

平均募集坪単価 前月比(図表1)

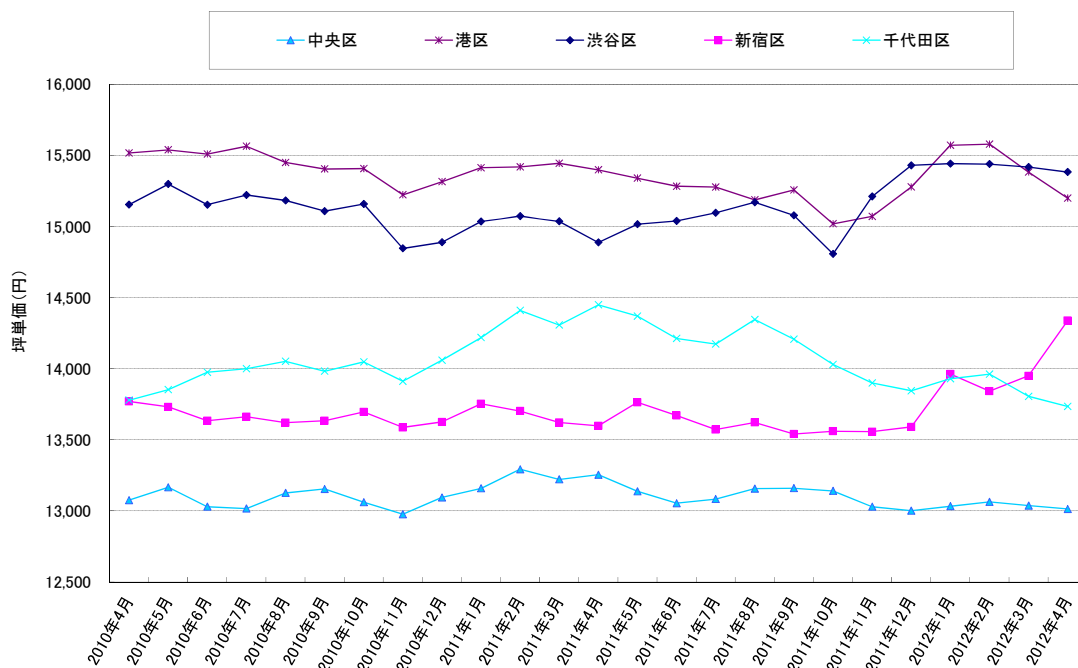
2012年4月末時点の都心5区賃貸マンションの平均募集坪単価は、新宿区で上昇、他の4区では低下しています。

唯一募集坪単価が上昇した新宿区では、3月末時点から単身者向け物件(坪単価11,000~14,000円)の供給(募集)数が減少しており、その結果エリア内高額物件の募集に引き上げられる形で坪単価が上昇しています。募集坪単価の低下が目立つ港区では3月末時点から-180円、最高値を示した2月末からは-380円の低下となりました。港区では坪単価17,000~19,000円台の物件供給数が減少しており、これが募集坪単価の低下に繋がったと考えられます。

平均募集礼金 前月比(図表2)

平均募集礼金は、繁忙期後に条件変更で礼金を引き下げるケースが多く見られ、5区全てで低下しました。新宿区や港区など低下が目立つエリアでは、新築物件でもキャンペーンと銘打って礼金を減額させる物件もみられ、4月以降の転居需要縮小に備え、オーナーサイドでも早期の対策が練られているようです。

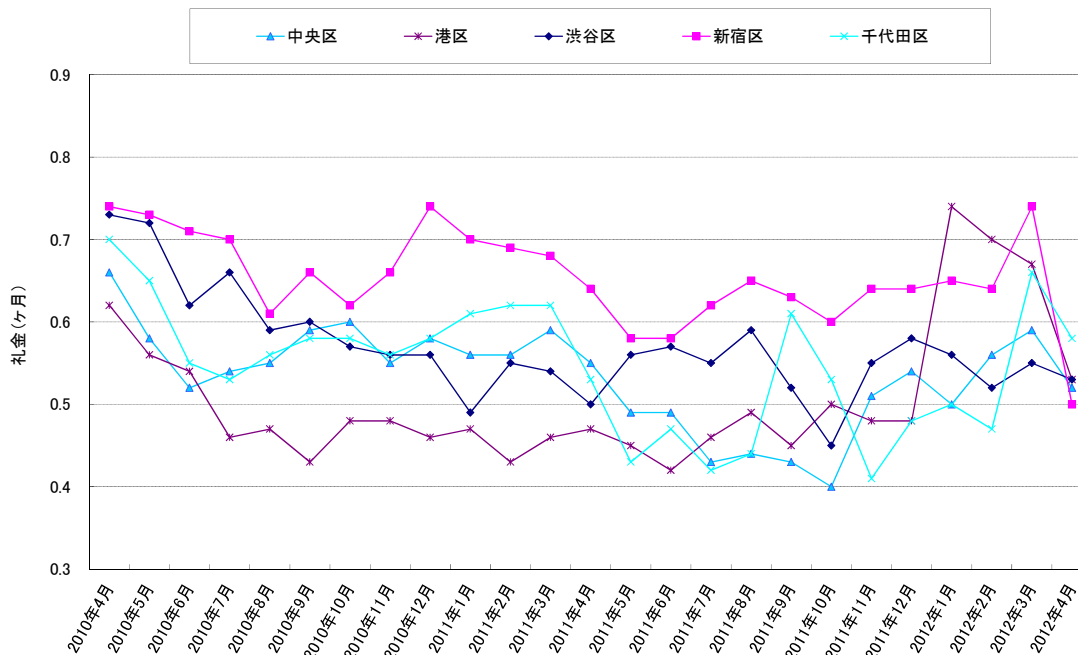
図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



※LMC調べ

条件：2002年4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



※LMC調べ

条件：2002年4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4月1日時点での主要5区の人口・世帯数は、全ての区で大幅に増加しています。元々の居住者数が少ない千代田区では、4月の増加率(前月比)が人口で0.77%、世帯数で0.97%と5区の中で最も高く、他エリアの人口増加率(0.36~0.47%)、世帯数増加率(0.42~0.67%)と比較しても際立つ結果となっています。

中央区	4月人口:127,907人(+569)	4月世帯数:70,990(+385)
港区	4月人口:208,577人(+984)	4月世帯数:113,628(+755)
渋谷区	4月人口:207,837人(+827)	4月世帯数:126,753(+707)
新宿区	4月人口:325,752人(+1,173)	4月世帯数:197,518(+825)
千代田区	4月人口:48,218人(+368)	4月世帯数:26,478(+255)

※各月1日現在の推計人口

【不動産マーケットの近況】

先日、個人オーナー・大家さんの方々を対象に不動産マーケティングのお話させて頂く機会を頂いたのですが、さすがにご自身の運用資産に対する意識も高く、普段当社がプロの投資家や不動産プレーヤーへお話ししている内容についても、関心を持って聞いて頂きました。

個人オーナーや大家さんから、管理会社や仲介会社に対して様々な要望や質問を投げかけられる事も多いと思いますが、今では多くの情報が流通するようになり、オーナーや大家さんも不動産の業界・マーケットに対して相当の知識を蓄えているようです。

こうした熱心な家主に対して曖昧な対応をしては、その信頼は簡単に失われてしまいます。オーナー・大家さんを納得させるためにも、自社が扱う物件の情報を常に整理把握し、いつでも論理的な提案を実行出来るよう準備を整えておくことが、管理・仲介会社としての評価と新たな事業機会にも繋がっていくのではないのでしょうか。

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、仲介会社より生きた情報(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)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 : 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 : 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