



報道関係者各位
プレスリリース

2012年9月28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8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9月28日、2012年8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8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8月末時点のマンション募集坪単価(2002年8月以降竣工RC・SRC造 マンションタイプ)は、港区、渋谷区、新宿区の3区で下落、千代田区と中央区では緩やかに上昇しています。

【2012年8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8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港区、渋谷区、新宿区の3区で7月末から低下しています。各区の低下幅は港区が-129円、渋谷区が-102円、新宿は-142円で、新宿区では2012年2月以来の坪単価低下となりました。

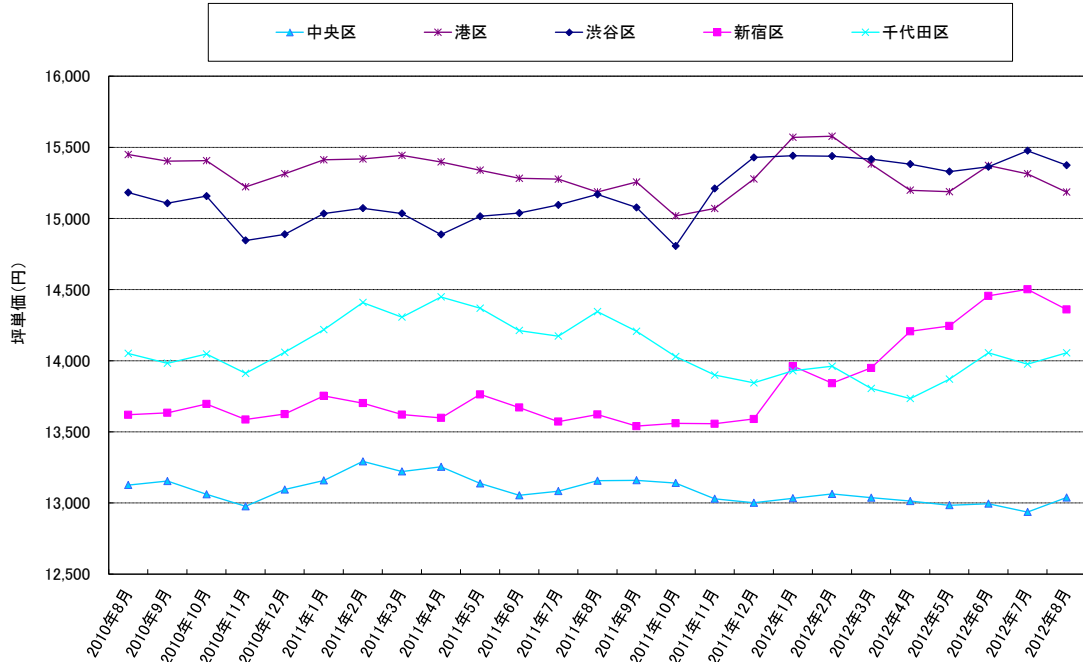
坪単価低下の要因として港区、渋谷区では8月に入り、新築物件の竣工によって平均坪単価を下回る坪単価14,000円台の募集件数の増加が見られました。

また新宿区では坪単価16,000円台の物件の募集戸数が減少傾向にあり、それが平均値を下げる結果へと繋がっています。

平均募集礼金 前月比(図表2)

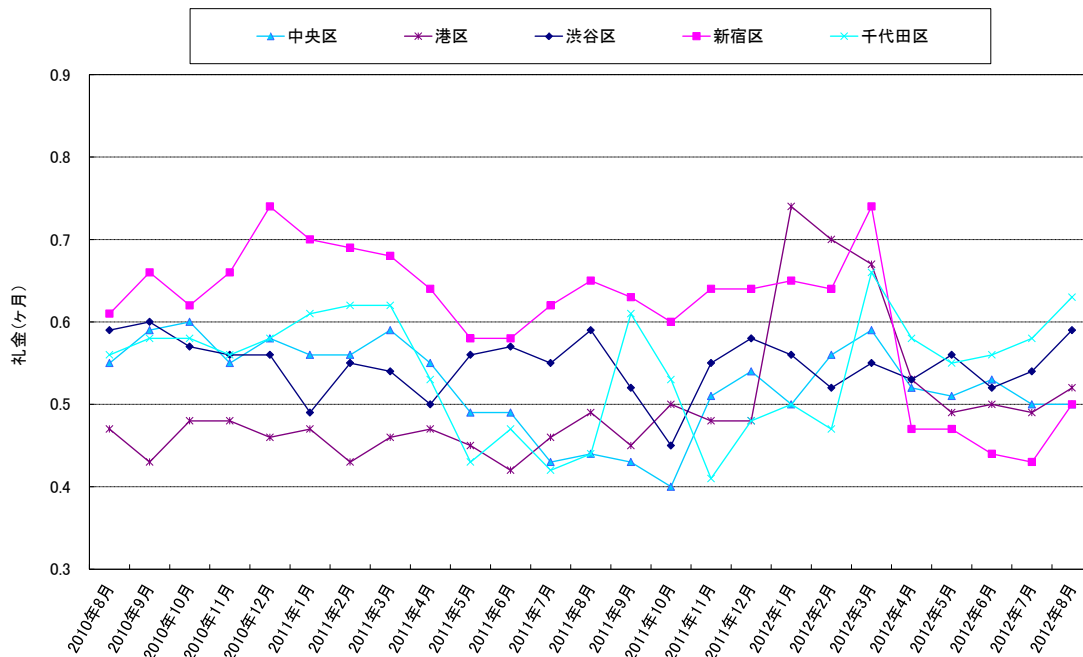
8月末時点の平均募集礼金は、中央区を除く4区で上昇しました。4区ともに礼金ゼロの募集戸数が減少する一方で、礼金1ヶ月での募集が増加した結果と考えられます。

図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



※LMC 調入
条件：2002年8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 調入
条件：2002年8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(図表3)

2012年7月9日に施行された外国人登録法の廃止と住民基本台帳法の改正に伴い、2012年8月から東京都HPに公開されている人口・世帯数の集計方法が変更されました。表中の主な数値変動の要因として①住民基本台帳の登録要件を満たさない(国内滞在期間が3か月に満たない)外国人が人口の集計対象から除外されている、②従来世帯数に含まれていなかった外国人世帯が追加されているため、7月1日現在と8月1日現在の人口・世帯数には連続性はありません。

中央区	8月人口:128,837人	8月世帯数:74,624
港区	8月人口:208,906人	8月世帯数:125,521
渋谷区	8月人口:209,015人	8月世帯数:133,329
新宿区	8月人口:326,034人	8月世帯数:220,937
千代田区	8月人口:48,609人	8月世帯数:28,420

※各月1日現在の推計人口

【不動産マーケットの近況】

ここ数年、テレビを見ていると不動産ポータルサイトのCMをよく目にします。サイト運営会社が仕掛ける大体的なキャンペーンによって、引越しを検討するエンド客の間でも「まずはインターネットで気軽に物件を探そう」という風潮になってきているようです。そうすると当然、仲介店舗側でも集客の間口を広げるためにネット上での情報流通に力を入れ始めます。現在、当社が都心部の仲介店舗に実施しているアンケートによると、回答店舗の77%が自社サイトやポータルサイトなど、web上で物件情報を公開しているという結果が出ました。

こうした動きに合わせ、オーナーや管理会社の中には仲介会社専用のサイトを設けて募集情報を流通させる会社も増えてきています。しかし仲介会社の多くは、これらオーナー・管理会社が発信する情報に満足していないようです。アンケートの別の質問では、web上で物件情報を公開している仲介店舗の40%以上が写真や間取り図などのクオリティに不満があるという結果が出ています。クオリティに満足せず、仲介会社自ら写真を取りに行くケースも多いようです。

ネット上では掲載できる情報に限りがあるので、目に映える写真や図面を使うことで少しでも反響を増やそうと、仲介会社が日々努力をしています。オーナー・管理会社としては、豊富な写真をストックしていつでも提供できる体制を整えたり、空室が出たタイミングで撮影会を設定するなど、仲介会社の努力に応えることで内見や成約に結実させて行く事が大切です。

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）

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：広報企画部 神藤（カントウ）

TEL：03-5419-1900

FAX：03-5419-1923

E-mail：info@lmc-c.co.jp