



報道関係者各位  
プレスリリース

2012年10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9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10月31日、2012年9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9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9月末時点のマンション募集坪単価(2002年9月以降竣工RC・SRC造 マンションタイプ)は、港区で上昇したほかは下落傾向となっています。平均募集礼金についても、港区のみが上昇する結果となりました。

【2012年9月末時点 都心5区概要】

平均募集坪単価 前月比(図表1)

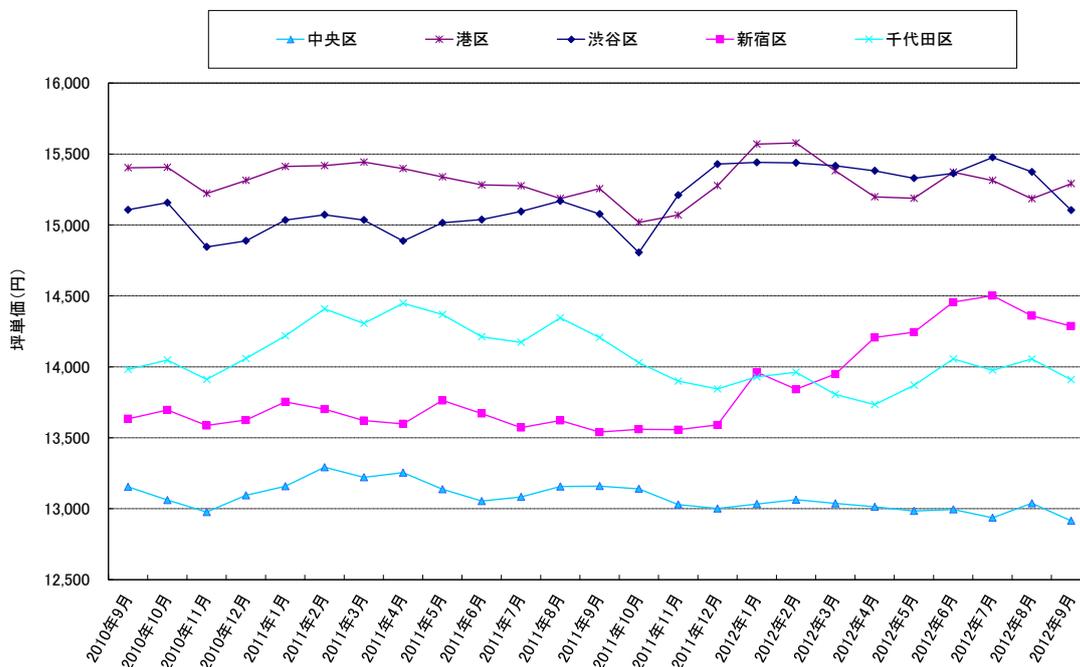
2012年9月末時点の都心5区賃貸マンションの平均募集坪単価は、港区を除く4区で前月から低下しています。特に下落幅が前月比-270円と最も大きかった渋谷区では、坪単価15,000円以上の物件の募集数減少が目立ち、前年同月の水準にまで低下しています。同じく前月から100円以上下落した千代田区、中央区では、14,000円以下の募集戸数が増加しています。

唯一の上昇となった港区では、8月に竣工を迎えた新築分譲マンションを中心に、坪単価が25,000円を超える高級分譲賃貸の募集が前月から増加しており、平均坪単価の水準を押し上げる結果となっています。

平均募集礼金 前月比(図表2)

平均募集礼金は、渋谷区、新宿区、千代田区で礼金ゼロの募集戸数が増加し、前月の水準からは緩やかな低下となりました。2ヶ月連続の上昇となった港区では、8月~10月にかけて物件の竣工が続いており、礼金1ヶ月、2ヶ月での募集比率の増加が続いています。

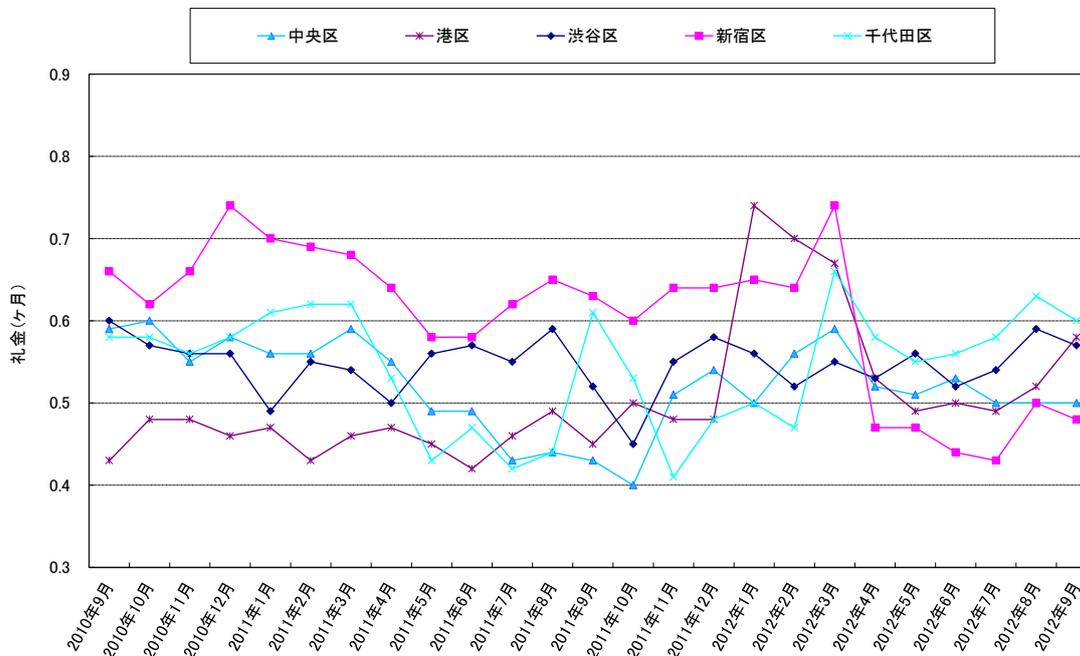
図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



※LMC 調べ

条件：2002年9月以降竣工 RC・SRC造 マンションタイプ  
値はエリア内募集物件坪単価の算術平均値

図表② 都心5区 平均募集礼金推移



※LMC 調べ

条件：2002年9月以降竣工 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)

10月1日時点での人口数は5区全てで前月から僅かに増加しました。ただし最も増加率の高かった中央区、港区でも前月比+0.2%程度の増加にとどまっています。世帯数についても同様に目立った増減は無く、8月～9月にかけての人口・世帯数は横ばいで推移しています。

中央区	9月人口:129,136人(+299)	9月世帯数:74,791(+167)
港区	9月人口:209,348人(+442)	9月世帯数:125,689(+168)
渋谷区	9月人口:209,219人(+204)	9月世帯数:133,478(+149)
新宿区	9月人口:326,093人(+59)	9月世帯数:220,780(-157)
千代田区	9月人口:48,680人(+71)	9月世帯数:28,425(+5)

※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】

今年もあと2ヶ月余りとなり、そろそろ年明けの繁忙期を意識し始める方も多いのではないのでしょうか。転居需要が集中するこのタイミングは、仲介会社・管理会社の双方で業務は多忙を極めます。そのせいか、両者のコミュニケーションも疎かになりがちです。当社では先日、仲介会社からの反響電話に対応するスタッフの派遣サービスを開始しましたが、問合せを頂いた管理会社からは「繁忙期に仲介会社からの電話に対応しきれない」という課題を抱えているケースが多く見られました。他方、過去に仲介会社の担当者に当社が実施したヒアリングでは「問合せの返事が遅い」「電話での対応が雑」といった声が多く聞かれ、なかには「対応が悪い管理会社には物件を紹介したくない」という厳しい意見もありました。

もちろん双方ともに業務が多忙な事は承知しているはずなのですが、繁忙期の売上は仲介会社にとっては生命線なだけに、管理会社の対応はシビアに見られがちです。

こうした事態を避けるためにも、繁忙期前には仲介店舗を訪問し、営業を兼ねて対面での関係構築を図ってみたいかがででしょうか。見知った相手であれば対応も変わりますし、仲介現場の貴重な情報を手に入れる絶好のチャンスです。管理会社と仲介会社の良好なリレーションは、無用なクレームを減らすばかりでなく、リーシングの切り札にもなるのです。

### 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)

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 : 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](mailto:info@lmc-c.co.jp)