



報道関係者各位
プレスリリース

2013年1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12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1月31日、2012年12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12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12月末時点のマンション募集坪単価(2002年12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11月末時点から上昇しています。また平均礼金額は、5区全てで下落傾向となりました。

【2012年12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12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、新宿区を除く4区で11月末時点と比較して上昇する結果となりました。

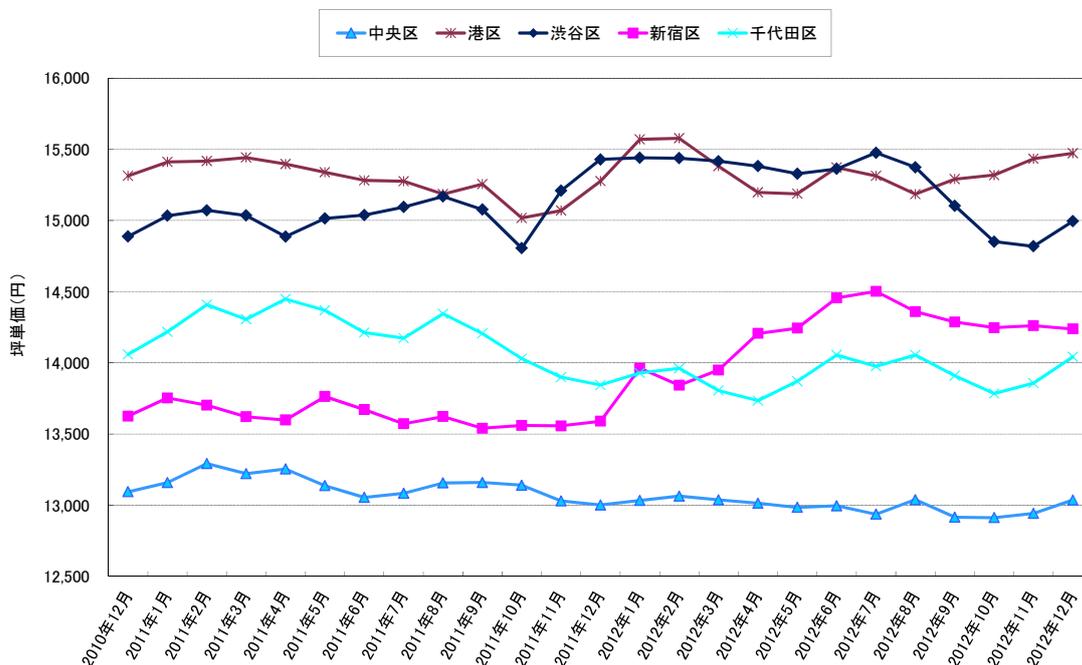
上昇した4区では、前月末時点の平均坪単価を1,000円～3,000円程度上回る水準での募集比率が上昇しています。特に千代田区においては、平均坪単価が16,000円台の新築賃貸マンションや18,000円台を超える分譲賃貸の募集が始まっており、4区中で最も高い上昇幅となりました。

平均募集礼金 前月比(図表2)

平均募集礼金は5区全てで11月末時点から下落を示しました。

各区ともに、12月末時点では礼金ゼロの募集比率が増加しています。なお11月末時点で上昇が顕著だった千代田区では、新築物件を中心に礼金ゼロの募集が増加したことで、平均募集礼金は再び下落に転じています。

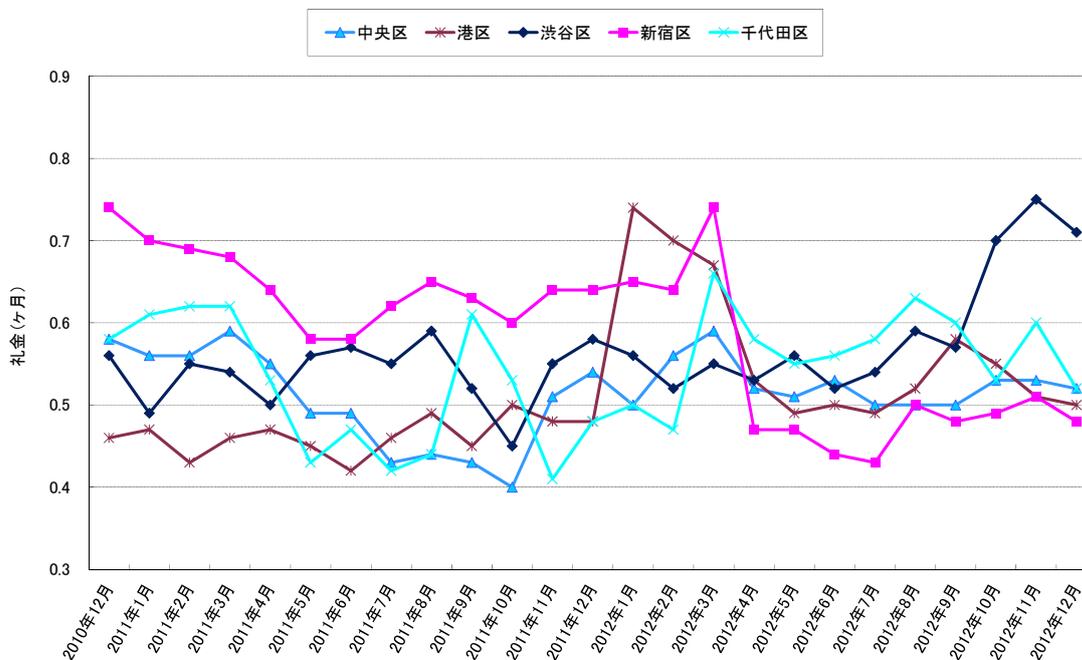
図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



※LMC 調べ

条件：2002年12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

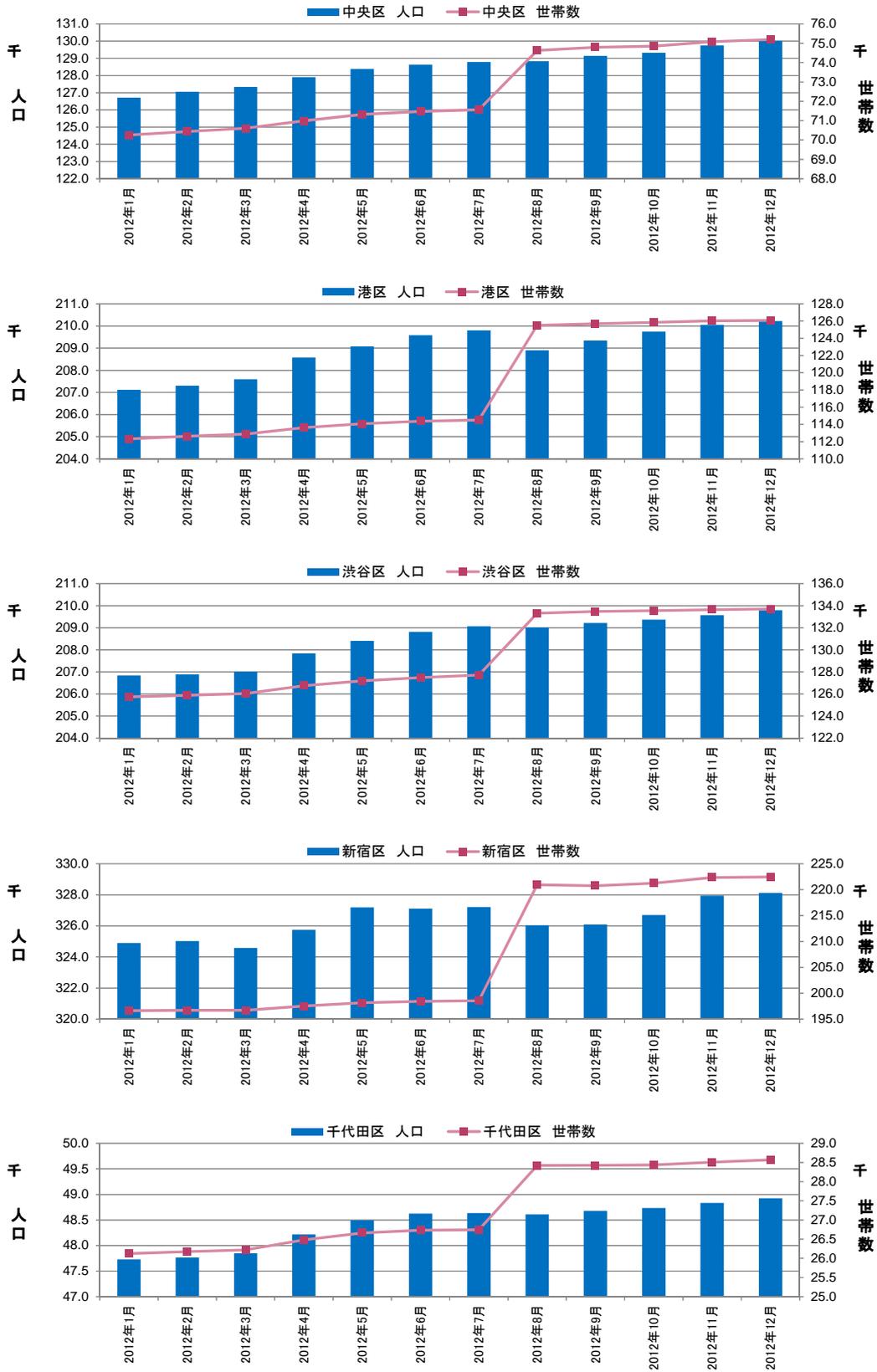
図表② 都心5区 平均募集礼金推移



※LMC 調べ

条件：2002年12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)

12月1日時点での人口・世帯数は、前月と同様5区ともに増加傾向が続いています。ただし、前月との比較では増加率は低下しており、人口では中央区の0.20%、世帯数では千代田区の0.21%を最高値に、ゆるやかな増加で推移しています。

中央区	12月人口:130,014人(+262)	12月世帯数:75,195(+116)
港区	12月人口:210,226人(+178)	12月世帯数:126,088(+45)
渋谷区	12月人口:209,796人(+219)	12月世帯数:133,709(+68)
新宿区	12月人口:328,127人(+177)	12月世帯数:222,441(+96)
千代田区	12月人口:48,924人(+88)	12月世帯数:28,569(+59)

※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】

賃貸住宅マーケットも繁忙シーズンに入り、仲介会社・管理会社ともに忙しい毎日が続いていると思います。この繁忙シーズンを迎えるにあたり、大きなリスク要因となるのが転居による空室期間の発生です。

空室期間が長くなればなるほど、オーナーの不満と管理会社の焦りは増していくわけですが、この空室の発生、通常であれば入居者に対して解約1ヶ月～2ヶ月前予告というルールで告知しているケースが多いようです。しかし、過去に入居時したタイミングによっては、2月中旬を回ってから初めて解約予告が発生し、その後に募集というスケジュールになってしまいます。このように後手に回っているのは繁忙期のピークタイムを逃し、空室が長期化する恐れも出てきます。こういった事態を防ぐためにも、前もって解約の意思を確認できるような仕組みを整える事が空室期間の短縮に繋がります。当社では管理会社に対して早期解約通知に伴う割引賃料の適用やキャンペーンの実施などを提案していますが、このような対策を講じることで入居者の動きを掴むことができれば、早期の埋め戻しプランの策定や、他の管理物件への紹介も可能になります。空室が発生してからの対応ではなく、予測して先手を打つ。こうした試みは繁忙期明けに良い結果となって返ってくるはずですよ。

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45万社訪問)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) 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