

2月末時点、千代田区でマンション募集坪単価が大幅に下落

平均募集礼金は全般的に上昇傾向

リーシング・マネジメント・コンサルティング

リーシング・マネジメント・コンサルティング（東京都港区）は3月31日（2月末時点）都心5区主要5区賃貸マンション坪単価推移・礼金額推移を発表した。

総合的にみると都心主要5区は中央区、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、マンション募集坪単価は中央区がわずかに上昇、港区が横ばい、他は下落傾向。千代田区は前月から下落が目立っている。

図表①をみると都心5区平均募集坪単価は、渋谷区、新宿区、千代田区で下落。千代田区はも

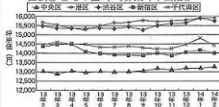
とも下落幅が大きい。1月時点からマイナス30.2円。理由は坪単価1方4000円を上回る水準での募集戸数が前月25%程度減少したことと、これに加え前月に更新期限を右愛えた1方7000円を上回る定期借家物件の理戻しが顕著であったことがあげられる。

新宿区、渋谷区はそれぞれ坪単価1方4000円、1方5000円を下回る募集戸数が増加傾向。新宿区の坪単価は、1月末からマイナス166円、渋谷区はマイナス152円下落した。平均募集礼金は、千代田区で1月末からプラス0.2カ月の（38.2%）のイルエリア版をもとに上昇となった。

千代田区四番町で新築高級分譲マンションの募集開始によるものだろう。2014年に入り、渋谷区、新宿区、港区は上昇傾向。1月末から各区分0.08カ月（2.5%）、0.04カ月（6.3%）、0.03カ月（5.2%）増加した。人口・世帯数は港区が1月から0.29%増加。それ以外の区でも増加傾向。5区すべて増加推移している。

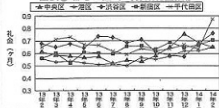
同データは、同社の賃貸マーケットタワーファイン（38.2%）のイルエリア版をもとに作成した。

図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



※JLCC調べ
条件：築10年以内 RC-SRC造 マンションタイプ 価格はエリア内募集物件礼金月額の算出平均値

図表② 都心5区 平均募集礼金推移



※JLCC調べ
条件：築10年以内 RC-SRC造 マンションタイプ 価格はエリア内募集物件礼金月額の算出平均値