



報道関係者各位
プレスリリース

2014年5月30日
リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社

2014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30日、2014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。



【2014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2014年4月末時点のマンション募集坪単価(2004年4月以降竣工 RC・SRC造 マンションタイプ)は、新宿区で僅かに上昇、渋谷区で横ばい、他3区は僅かに下落しています。また4月末時点の募集戸数は、千代田区を除く4区が3月末から増加、特に渋谷区、中央区の2区は10%以上増加しました。

【2014年4月末時点 都心5区概要】

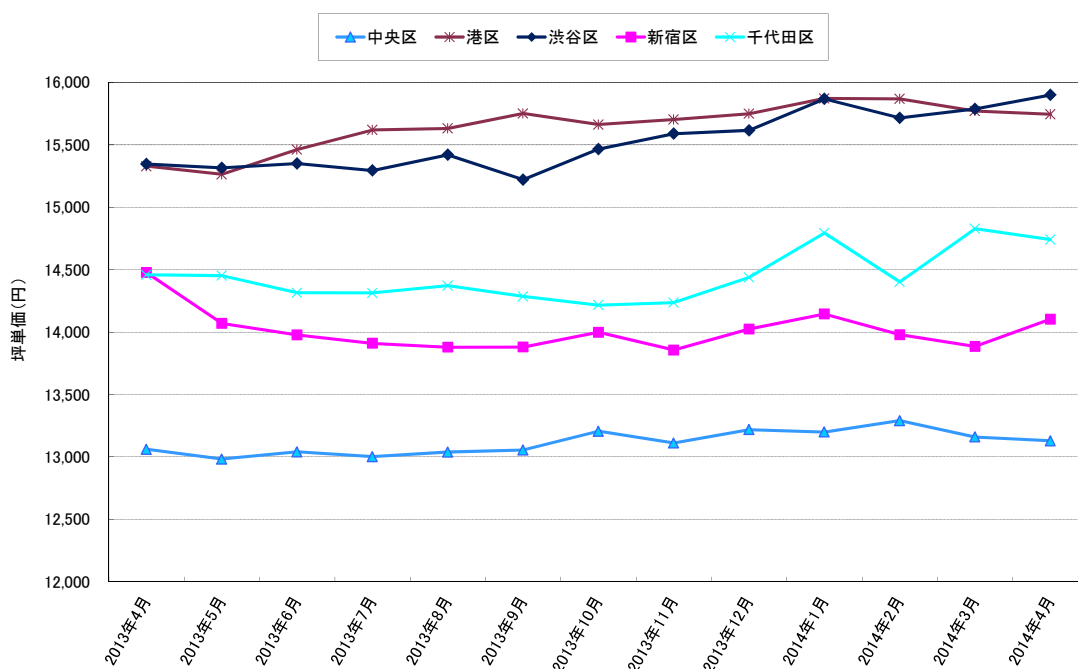
平均募集坪単価 前月比(図表①)

各区平均募集坪単価は、3月末時点から新宿区が+218円、渋谷区が+112円上昇、渋谷区の募集坪単価は過去1年間で最も高い水準となっています。これは坪単価15,000円を上回る募集戸数が前月末から約13%増加、とりわけボリュームゾーンの15,000台が約20%増加したことによるものです。4月末時点において都心5区で最も高い上昇幅となった新宿区では坪単価14,000円台を上回る水準での募集戸数が前月末から約12%増加した結果、募集坪単価は3か月ぶりに14,000台に回復しています。

平均募集礼金 前月比(図表②)

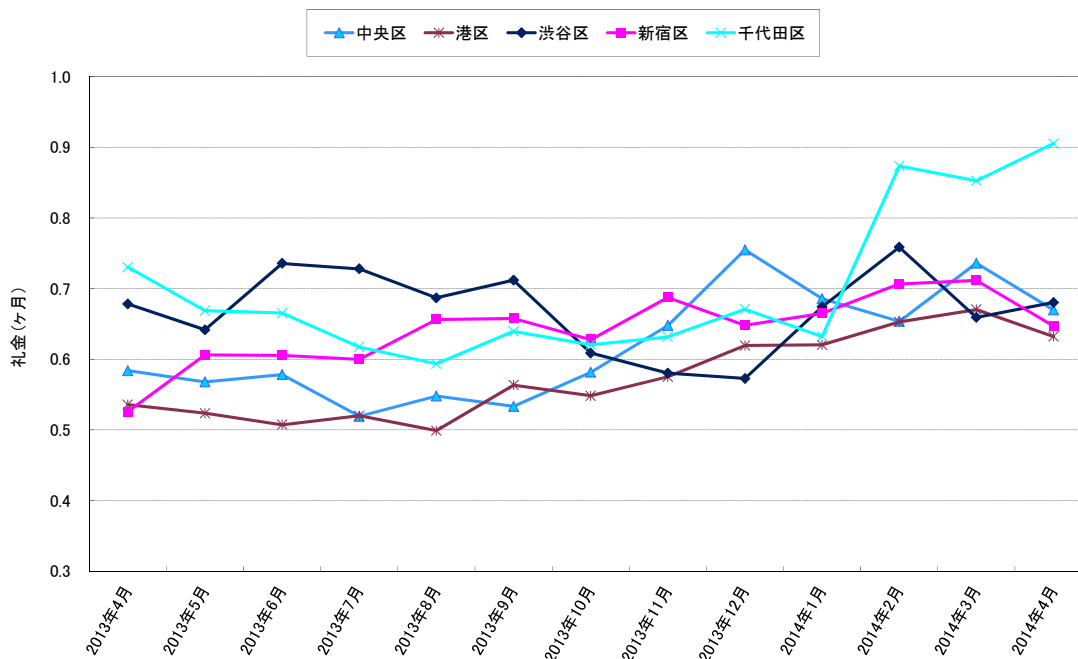
4月末時点の各区平均募集礼金は、3月末時点から千代田区が+0.06か月(6.2%)、渋谷区が+0.02か月(3.2%)上昇しました。千代田区の募集礼金は今年に入って上昇傾向にあり、1月末から40%以上増加しています。また、前年同月比では、渋谷区を除く4区が前年同月を上回っており、都心5区の募集礼金相場は全体的に上昇傾向にあるといえます。

図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



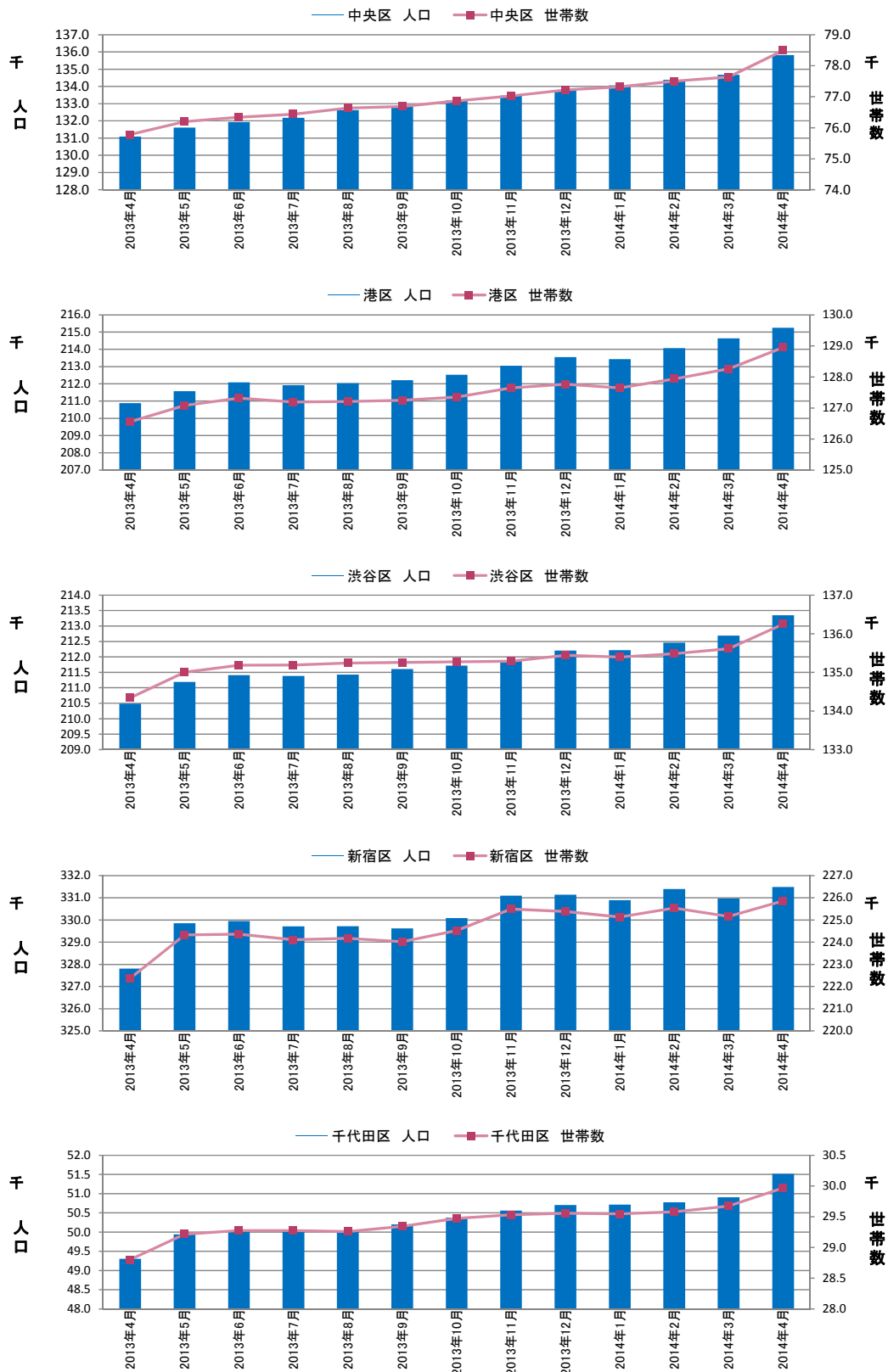
※LMC 調べ
 条件：築10年以内 RC・SRC造 マンションタイプ
 値はエリア内募集物件礼金月数の算術平均値

図表② 都心5区 平均募集礼金推移



※LMC 調べ
 条件：築10年以内 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)

4月1日時点では、都心5区の人口、世帯ともに増加傾向にあります。中でも中央区の人口、世帯数が前月から大きく増加しています。

中央区	4月人口:135,815人(+1,143)	4月世帯数:78,491(+855)
港区	4月人口:215,248人(+614)	4月世帯数:128,949(+690)
渋谷区	4月人口:213,347人(+657)	4月世帯数:136,247(+632)
新宿区	4月人口:331,485人(+519)	4月世帯数:225,856(+697)
千代田区	4月人口:51,516人(+612)	4月世帯数:29,970(+295)

※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】

当社の賃貸マーケットデータファイルより、2014年第1四半期(1月～3月)における都心5区の賃貸マンションの平均募集坪単価を見ると、港区、渋谷区、千代田区の3区が前年同期比で2%以上上昇、一方で新宿区は3.5%下落しました。また、募集戸数を見ると、新宿区では昨年からの募集戸数の増加が顕著となっており、前年同期比で65%以上も供給が増加しています。これらの状況から、新宿区の募集坪単価は大幅な供給増の影響を受けていることが考えられますが、それでも年間を通じて一定の募集坪単価を維持していることに、賃貸マーケットとして安定した魅力を感じる方も多いことでしょう。

賃貸マーケットは季節的な変動要因も含め、借り手と貸し手の需給関係により常に変化します。リーシングの閑散期に向かうタイミングでは、一度自社物件のマーケット環境をマクロ的に精査することで改めて環境変化に気づくことも多く、より実践的なリーシング戦略立案に活用することが可能となります。

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50万社訪問)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。

【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 : マーケットデータ室 湯崎
TEL : 03-5419-1900
FAX : 03-5419-1923
E-mail : info@lmc-c.co.jp