

# 不動産コンサルタントが教える 仲介会社との 上手な付き合い方



東京都の主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）は完全に「貸し手市場」となっています。筆者経営企業が発表した「東京都心主要5区人口と賃貸マンション募集戸数推移（抽出条件：築10年以内、RC・SRC造、マンションタイプ）※2018年9月3日発表」を基に賃貸仲介の実情をご紹介します。

## 第69回

### 「貸手市場」といわれる 東京主要5区の実状

5区すべてで募集戸数が大幅に減少しています。

東京駅、秋葉原駅などのある千代田区は、直近1年で人口が2・6%増加。賃貸マンションの募集戸数は4・2%と減少率もやや低めです。直近8年と長い期間で見ると、千代田区の人口は32・4%も増加。賃貸マンションの募集戸数は74・9%も減少しており、需要に対しての供給数が少ない状況です。また18年4月の千代田区の募集坪単価平均は1万6413円で、10年4月の1万3966円から17・5%上昇しました。

銀座、築地、月島などがある中央区では、直近1年で人口が4・6%増と、比較的流入がある一方、マンションの募集戸数は30・2%の減少となっています。

直近8年で見ても、人口増加と戸数の大幅減少が見とれます。

港区での直近1年での人口増加は1・7%ですが、募集戸数は、31・2%も減少しています。

直近8年で見ると、人口は25・2%の増加。マンションタイプの募集戸数は80・2%も減少しています。

東京のアクセスの中心ともいえる新宿区では、ここ8年の期間で見ても、人口増加はわずかに6・2%とあまり増えていないですが、賃貸マンションの募集戸数は8年で半分以上も減り52・1%の減少となっています。

仲介会社から聞こえてくる苦悩とは

データを見て分かることおり、都心主要5区では、人口の流入（増加）に対して、募集戸数（空室数）は、減少基調です。

オーナー（貸し手）サイドでは、一昨年くらいまでは、

A/D（広告料）を1カ月程度設定している物件が多かったのですが、直近の港区や中央区などでは、A/Dの相場は「0・5カ月」程度に抑えられています。

これを仲介会社目線で考えると、数年前までは、10万円の部屋を仲介すれば、「仲介手数料+A/D」で客単価20万円だったのに、今では客単価

が半分近くになってしまっているというわけです。

仲介会社としては、今以上に成約客を増やすか、集客コストや販管費の圧縮が求められています。

また、今年の10月から主要ポータルサイトの一つが値上げしたことも大きなインパクトのようです。

このような背景もあり、仲介会社自身が運営する「自社サイト」からの集客や、「カウンター営業の強化」に意識が高まっています。

港区 人口と賃貸マンション募集戸数推移



リーシング・マネジメント・コンサルティング

齊藤晃一 代表取締役社長

#### Profile

コンサルティング会社で、大手飲料メーカー、大手製薬会社をはじめとするダイレクトマーケティング事業の新規参入戦略および実行支援を多数経験。その後、(株)ウェブクルー（東証マザーズ8767）で新規事業企画室長として新規事業の立ち上げ、M&Aなどを経験。現在は不動産ファンドやJ-REITの空室対策コンサルティングに携わる。著書に「本気で満室稼働を考える人だけが読む本」。

URL : <http://www.lmc-c.co.jp/>

