



報道関係者各位
プレスリリース

2012年4月27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3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4月27日、2012年3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3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3月末時点のマンション募集坪単価(2002年3月以降竣工RC・SRC造 マンションタイプ)は、港区と千代田区で低下し、他のエリアは横ばいで推移しています。また、募集礼金は港区を除く4区で上昇しました。

【2012年3月末時点 都心5区概要】

平均募集坪単価 前月比(図表1)

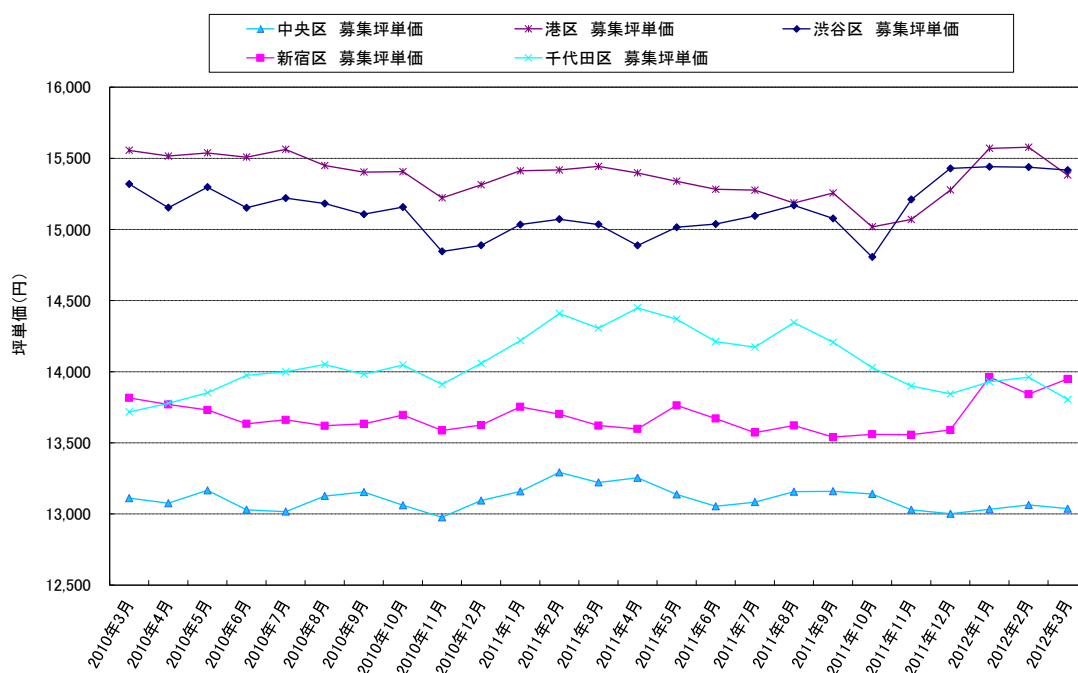
2012年3月末時点の都心5区賃貸マンションの平均募集坪単価は、港区・千代田区で低下傾向に、他のエリアでは横ばいになっています。港区は2月末時点から200円弱低下しましたが、渋谷区とともに依然として高い水準を維持しています。

高額物件の新規供給により募集坪単価が上昇している新宿区では、2月末時点で若干低下しましたが、3月末のデータでは再び上昇に転じ、前年同月比で300円以上高い数値となっています。昨年末から緩やかに上昇していた千代田区の募集坪単価は再び低下し、前年同月比で500円程度の上落となりました。

平均募集礼金 前月比(図表2)

平均募集礼金は、港区を除く4区で上昇しており、特に新宿区と千代田区の上昇が目立っています。このうち新宿区では新築物件の竣工に合わせた礼金2ヶ月の募集増加が見られました。一方の千代田区では新築物件の供給は少なく、既存物件の募集に礼金を付加する割合が増えています。

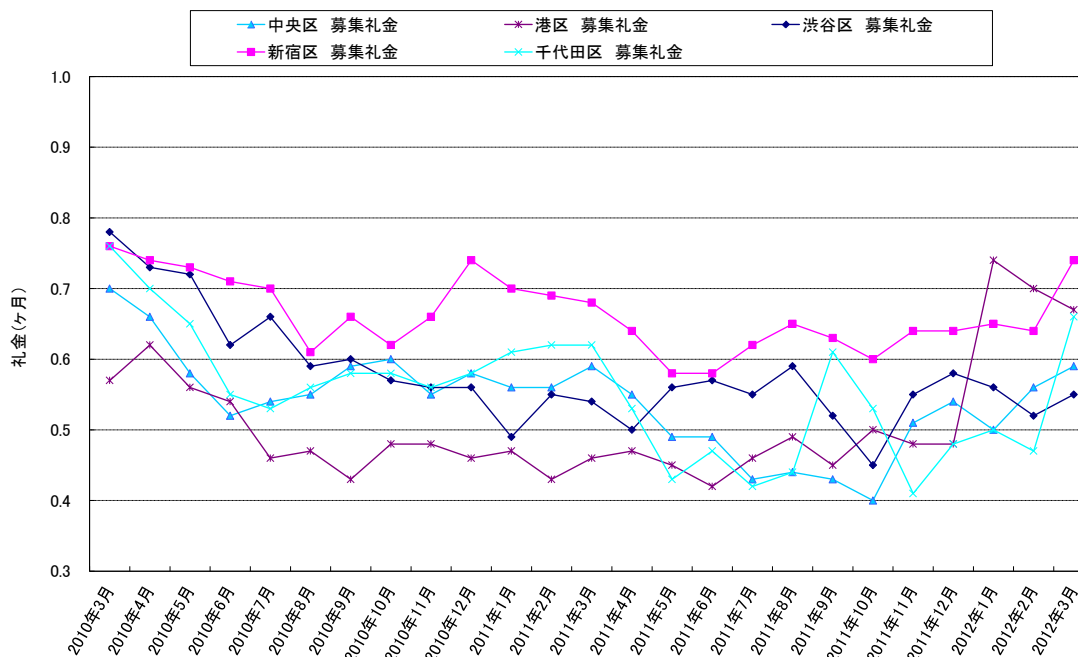
図表① 都心5区 平均募集坪単価推移



※LMC 調べ

条件：2002年3月以降竣工 RC・SRC造 マンションタイプ

図表② 都心5区 平均募集礼金推移



※LMC 調べ

条件：2002年3月以降竣工 RC・SRC造 マンションタイプ

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 前月比(図表3) ※カッコ内は前月末比

2012年3月1日時点での主要5区の人口・世帯数は、新宿区を除く4区で人口・世帯数ともに増加しています。人口・世帯数の増減を繰り返す新宿区では、前月比で445人、13世帯が減少しました。同区では昨年4月からの1年間で547世帯が増加したのに対し、人口は約1,400人減少しています。

中央区	3月人口:127,338人(+286)	3月世帯数:70,605(+165)
港区	3月人口:207,593人(+289)	3月世帯数:112,873(+251)
渋谷区	3月人口:207,010人(+123)	3月世帯数:126,046(+161)
新宿区	3月人口:324,579人(-445)	3月世帯数:196,693(-13)
千代田区	3月人口:47,850人(+83)	3月世帯数:26,223(+50)

※各月1日現在の推計人口

【不動産マーケットの近況】

4月26日、東京証券取引所に「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」が上場を果たしました。当初ポートフォリオは取得予定も含め20物件・304億円と既存のREITと比較すると小規模ですが、新規のREIT上場としては4年半ぶり、不動産・金融業界にとっては明るいニュースとなりました。

また、4月20日には不動産証券化協会がファンド運用会社を実施した私募ファンド実態調査の結果が公表されました。本調査によると、2011年に新規組成されたファンドが保有する不動産のうち、物件数ベースで70%にあたる121物件が賃貸住宅という結果が出ています。

このように、賃貸住宅マーケットに投資家の注目が集まることにより、関連するプレーヤーに要求される業務のクオリティも自ずと高くなっていくのではないのでしょうか。

繁忙期も終わり、賃貸業界は閑散期に向かいます。しかし、タイミングに左右されず、常に安定した収益を維持する能力が、プレーヤーには一層求められます。動きが少ない賃貸マーケットのなかでも、集められるデータは多岐に渡ります。それを有効活用できたプレーヤーこそが、今後も生き残っていくはずで

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) 年間契約：561,960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 : 45 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 : 経営企画部 神藤 (カントウ)
TEL : 03-5419-1900
FAX : 03-5419-1923
E-mail : info@lmc-c.co.jp