

【2021年11月号】番町・麴町 賃貸 Market News

- ◇10月末時点での申込件数：18件
- ◇10月末時点での成約件数：37件
- ◇成約物件の平均坪単価：15,492円
最高坪単価：20,447円
最低坪単価：10,835円
- ◇成約物件の平均賃料：332,757円
最高賃料：800,000円

◇成約物件の賃料別状況

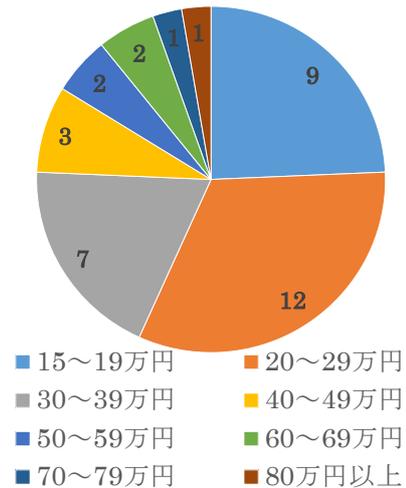
- 15～19万円：9件（約24.3%）
- 20～29万円：12件（約32.4%）
- 30～39万円：7件（約18.9%）
- 40～49万円：3件（約8.1%）
- 50～59万円：2件（約5.4%）
- 60～69万円：2件（約5.4%）
- 70～79万円：1件（約2.7%）
- 80万円以上：1件（約2.7%）

◇2021年11月1日時点での募集物件数：142件

成約・申込状況比較(月別)



成約割合(賃料別)



※10/1～10/31分 15万円以上の物件での統計

Marketer's Memo

緊急事態宣言中、動きたくても動けなかったマーケットが、9月から急に沸騰したようなイメージがありました。10月の成約件数は前月の56件から37件に減少しましたが申込件数は前月の13件から18件に増加していますので10月も動きは活発でした。私立小学校の受験はほぼ終了し、中学・高校の受験を迎えるにあたって、更に物件は動くと思います。売買では築浅の中古マンションおよびリノベーション済みの中古マンションの価格が異常なほど高額になっています。数年前の分譲当時、18,800万円の物件が28,000万円で募集されているものもあります。それにつられて賃貸の賃料も高額にしたいところですが、賃料アップはやはり相場を逸脱しないようにしないと空室が続いてしまうので、あまりにも高額な賃料設定にはせず、これからの受験シーズンを逃さないようにする必要がございます。

さて、最近の大手不動産会社の申込方法は、Web上でお客様によるご入力システムが増えました。このようなシステムには良い面と悪い面があります。良い面としては、お客様が申込書に手書きで記入しなくてもパソコンやスマホで直接入力することで、申込書や審査書類の印刷が不要となりプリンターをお持ちでなくても手軽にできるようになったことがあげられます。悪い面としては、管理会社の担当者と直接交渉ができず、審査状況の把握が難しくなっています。また、人気のある物件ですと内覧前に数件申し込みが入ると受付を締め切ってしまうので申し込みができない状況になってしまうこともあります。弊社では申し込みの良し悪しの両方を考慮して対策を検討していますが、今のところは紙のお申込書にて様々なご要望にも柔軟に対応させて頂いております。

(文責：黒岩)

Pick up!

一言コラムは…

コロナ禍で顕在化した番町麴町地域の住宅価値は、マンションの価格に反映していると言ってよいと思います。3年ほど前は、オリンピックが終わると同時に不景気がやってくる。その時、アベノミクスで高騰したマンション価格は下落するであろうというコロナ前の予測をしていた方は、かなり多かったと記憶しています。しかし、コロナ禍で都心の新規住宅供給数が減り、その予測は覆されました。金余り現象は資産投資へ向かい、その方向性は環境価値の高い都心のマンションへ向けられました。その代表格を番町麴町で言えば、パークコート千代田四番町だったと思います。平均分譲坪単価が800万円を超えるマンションが抽選販売となり、あっという間に完売という結果を出し、その後の新築の供給がないことで、中古マンション市場にも結果的に火をつけることとなりました。今後も番町麴町は、目が離せません。(文責：橋本)



発行年月日：2021/11/1
協永ソフトエンジニアリング(株) 三浦・黒岩