

番町麹町マーケットレポート

Bancho Kojimachi Market Report

《2026年8月号》



今月のポイント

- ◆ 賃貸・売買
 - 番町麹町エリアの定期借地権付きマンションに関してなど
- ◆ 管理
 - 設備トラブルの増加と漏水対応について
- ◆ 社長コラム
 - 今月の視点
 - オーナーセミナーを開催します

今月のピックアップ物件：パークコート ザ・三番町ハウス



番町麴町マーケットデータ (7/1 ~ 7/31) (橋本猛)

◆ 売買市場

【最寄り駅別データ 検索条件：5000 万円以上・40 m²以上の物件】

		麴町エリア	半蔵門エリア
新規募集件数		12件	27件
坪単価	最高額 (単位：万円/坪)	1,829	2,030
	最低額 (〃)	602	449
	平均額 (〃)	1,283	1,159
価格	最高額 (単位：万円)	67,800	81,500
	最低額 (〃)	11,000	6,899
	平均額 (〃)	34,894	34,454

◆ データの読み解き ～売買の現場から～

麴町駅最寄りのエリアでの新規募集物件数が減少傾向にあります。5月19件、6月18件、そして今月は12件となっております。番町麴町のマーケットも夏季は閑散期に当たるため数値としては健常な状態だといえます。対して半蔵門駅最寄りのエリアは5月25件、6月28件、そして今月が27件と夏季に入ってもなお安定した供給を見せています。そんな半蔵門エリアで、昨年竣工したばかりの“パークコート ザ・三番町ハウス”が7月の麴町エリア新規募集物件の平均坪単価を下回る950万円/坪で募集されたことがひときわ目を引きました。ポイントはこのマンションが“定期借地権付き”マンションであることです。定期借地権付きマンションでは、契約で定めた借地期間の終了時に建物を解体して土地を返還することが条件のため、底地権利者は契約の更新はなく、安心して土地を活用することが可能です。一方で契約期間中の土地売却ができないなどのデメリットがあります。買い手としては同立地・同グレードのマンションと比べて定期借地権付きマンションは安価になる傾向があるため、居住環境の良い物件を手に入れやすいというメリットがあります。先日の日本経済新聞でも定期借地権付きマンションの供給増加が取り上げられていましたが、番町麴町エリアでも徐々に増えつつある状況です。

賃貸市場

【最寄り駅別データ 検索条件：20 万円以上・40 ㎡以上の物件】

		麴町エリア	半蔵門エリア
新規募集件数		25件	20件
坪単価	最高額（単位：万円/坪）	43,000	30,000
	最低額（"）	15,000	15,000
	平均額（"）	26,000	22,000
賃料	最高額（単位：万円）	1,200,000	890,000
	最低額（"）	230,000	220,000
	平均額（"）	580,000	430,000

データの読み解き ～賃貸の現場から～

賃貸市場の新規募集件数は 6 月に引き続き 7 月も 20 件以上となっており安定した供給となっています。一方で間取りに注目すると見え方が変わってきます。麴町エリアでは、3LDK のお部屋は 5,6,7 月の三か月間を通して 1 件しか新規募集がございました（新築のブリリア二番町の募集を除く）。そのような中で、築年数が 50 年を超える一番町パークマンションの 3 LDK のお部屋が 2.3 万円 / 坪で募集されていました。場所は異なるものの、同じ半蔵門駅が最寄りである新築マンション、ザ・パークハウス麴町三丁目の坪単価がおよそ 2.2 ～ 2.4 万円 / 坪であることを踏まえると、一番町パークマンションの募集している坪単価が高額であることがわかります。高級な仕様の各種設備を導入したリノベーションを行っていること、133 ㎡という広さと皇居がすぐそばであるという立地上の魅力が大きな要因だと思われますが、学域需要が強い番町麴町エリアで 3 LDK という間取りが貴重であることも感じられる一例であると言えます。



物件オーナー様へ

～管理の現場から～

今月は例月と比較して設備に関するお問い合わせが多く、エアコンや給湯設備、浴室設備の不具合に加え、漏水に関するご相談も複数寄せられました。特に、最近の不安定な天候や局地的な大雨の影響もあり、建物への雨水の浸入や漏水に関するご相談が増加する傾向が見られました。設備トラブルは入居者様の生活に直結するため、状況を迅速に把握し、協力業者と連携しながら早期解決に向けた対応を進めております。特に漏水は、建物や設備への影響が大きだけでなく、原因箇所の特定に時間を要するケースも少なくありません。そのため、現地調査や原因の切り分けを丁寧に行い、再発防止を見据えた修繕を進めております。(渡辺)

当社の新規情報

◆ 管理物件運用情報 7/1 ～ 7/31

- ・総戸数 202 件 稼働率 96.5%
- ・クレーム対応
⇒ 水漏れ (2 件)
エアコン不具合 (2 件)
- ・更新時における賃料アップ 7 件

◆ 新規賃貸募集

- ・ヴィロイヤル三番町 1R 千代田区
- ・フォレスト四ツ谷 1R 新宿区



今月の社長コラム

今月の視点：オーナーセミナーを開催します

2001 年が、弊社の創業です。会社を創った当時、父が私の未来を祈念して、既存の事業の形態に捉われない名前を付けたいと考え、協永ソフトエンジニアリング(株)と命名しました。「ソフトエンジニアリング」とのお付き合いは、そこからです。残念ながら父は名前の意味まで考えていなかったようですが、月日を経る中で私が創りあげなければいけないと考えるようになりました。私が考える「ソフト」とは、人の気持ちの中に創りあげられる「夢」や「希望」等を指し、そして「エンジニアリング」とは、「依頼者と協働してそれを創りあげる」という意味としました。創業から四半世紀が経ち、ようやくこの言葉に込めた意味に対する「自信」が「確信」に変わってきたところです。同封チラシの通り、来る 9 月 11 日に、オーナーセミナーを開催します。ご多忙のところ恐縮ですがその席でお目にかかれれば幸甚です。是非ご参加ください。(橋本)