

Marketer's Memo

2月の番町麴町中古マンション売買市場で目立った動きは、全体の3割以上を占めるオーナーチェンジです。当該地域の分譲マンションをオーナーチェンジで購入すると、価格に対して賃料が稼げないため、築浅物件の場合、2%を切る数字になることが常識です。そこで、13件の中身を見ると、築古物件の坪単価300万円台前後が多いことから、時節柄の動きとも感じます。さて、このマンションによっては、価格差が10倍となるような2極化する、番町麴町エリア。より一層のマンションの価値付けが重要となりますね。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(2/1~2/28)
 新規募集件数 53件 条件変更件数 22件
 成約件数: 38件 (内オーナーチェンジ: 13件)

成約平均坪単価: 坪単価 830万円
 成約最高価格: 12億 0000万円
 成約最低価格: 1980万円



◆弊社**管理物件**データ (2/1~2/28)

管理物件総戸数 214件 稼働率 92.5%
 クレーム対応：設備不具合による対応→
 ・エアコン不具合交換 ・ドアクローザー交換
 ・浴室壁不具合・ウォシュレット不具合
 更新時における賃料アップ 7件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：ルミナス一番町 2SLDK 千代田区一番町
 名称：ブランド神楽坂 2SLDK 新宿区筑土八幡町

◆弊社**新規賃貸募集**予定物件

名称：セザール神楽坂 2LDK 新宿区若宮町

仲介の現場から

今月の賃貸マーケットでは、成約物件平均賃料(529,853円)と成約物件最高坪単価(45,394円)が過去最高値を更新致しました。その背景には、2024年末に竣工したザ・パークハウスグラン三番町26の賃料330万円3LDK、千鳥ヶ淵・皇居目前、内堀通りの内側にある希少価値が高いパークマンション千鳥ヶ淵の賃料150万円3LDKのお部屋等の大きめのお部屋の成約が挙げられます。ここ数年、番町麴町エリアでも賃料の上昇は著しいですが、良い物件は賃料が高くても成約しております。

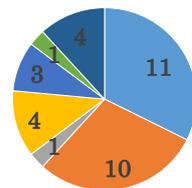
全国宅地建物取引業協会連合会が2024年9月23日の「不動産の日」に公表した消費者意識調査でも、賃貸需要の高まりが見られます。住宅ローンや維持管理コスト等の経済的な不安を考えると、不動産を所持しない身軽さを始め、家族構成や職場環境の変化の可能性も賃貸派の後押しとなっているようです。(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※2/1~2/28分 20万円以上の物件での統計)

2月末時点での 成約件数: 34件 申込件数: 42件
 成約物件の平均賃料: 529,853円

成約割合(賃料別)



最高坪単価: 45,394円 最低坪単価: 11,878円

成約物件の平均坪単価: 19,913円

3月1日時点での募集物件数: 79件

管理のアレコレ

先月号のコラムで「火災保険の補償対象は『家財』であり、入居中に借主様の家財が何らかの災害の被害にあった場合や賃借しているお部屋に傷をつけてしまった場合などにそれを補填してくれる唯一無二のもの」というお話をしました。「火事も起こさないのに保険に加入するはもったいない」と思う借主様は少なくありませんが、貸主様もまた例外ではありません。貸主様側も火災保険に加入しなくてはなりません。例えば隣のお部屋が火事になり自分の部屋まで影響が及んでしまった場合や、地震や津波などの自然災害によって破損・崩壊してしまった場合、窓ガラスが熱割れてしまった場合、空き巣等の被害にあった場合など、大切な資産が借主様の過失ではない理由で損傷した際、保険に加入していなければ貸主として非常に大きな損失となってしまいます。

また、経年劣化によって給排水管に穴が開いて漏水が生じ、下階にまでそれが及んだ場合に適用される「賠償責任保険」というものもございます(経年劣化自体は保険対象外)。昨年の夏に漏水トラブルで大規模な問題に発展しかけた事例もございましたので、お部屋の設備に応じて適した保険を提案させていただきます。(文責：村尾)

社長のひとこと!

弊社は、2026年に創業25年を迎えるにあたり、より一層の飛躍を祈念して、様々な取組みに着手しております。まずは、これからの10年を考え、中期経営戦略に着手しました。そのビジョンは、経営体質の強化や業績拡大のみならず、まちづくりにおける価値創造・創出を着実に延ばし、お預けいただいた物件のみならず、その地域全体の価値に関わる企画推進コンサルタント業を目指します。また、3月からは永年使った事務所の改装工事し、4月からは、新入社員を迎え入れ、心機一転した会社運営を試みます。これまでの古い体質から脱却し、次代をリードする会社に生まれ変わりたいという思い一心で取り組みます。これまで支えていただいた皆様やオーナー様により一層の感謝を込めて、成果に向けて邁進しますので、新年度も引き続き、宜しく願い致します。(文責：橋本)

過去のMonthly ReportはこちらのQRコードを読み取ってWEBでご覧いただくことができます

