

Marketer's Memo

私共は、時節柄、小学校学区でマーケットの趨勢を考えます。番町・麴町・九段小学校の3つの学区は有名ですが、昨今、九段北エリアの富士見小学区も人気のため、特定のマンションは、いつも注視しております。特にパークコート千代田富士見タワーは、新築分譲時、平均坪単価 600 万円であったのが、今では階によって@1600 万円と3倍近い値に跳ね上がっています。プラウドタワー千代田富士見も@900 万円前後で階によっては、@1200 万円以上の部屋もあります。ただ、物件の出入りは激しく、直近3か月間の取引がマーケットの8.1% (10/123) も占めています。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(3/1~3/31)
新規募集件数 45 件 条件変更件数 14 件
成約件数：49 件 (内オナーチェンジ：7 件)

成約平均坪単価：坪単価 678.2 万円

成約最高価格：5 億 6800 万円

成約最低価格：1,500 万円



◆弊社**管理物件**データ (3/1~3/31)

管理物件総戸数 196 件 稼働率 91.83%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

- ・網戸交換・エアコン交換・浴室鏡交換
- ・トイレトーパーホルダー交換
- ・床暖房コントローラー交換

更新時における賃料アップ 4 件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：オーベルジュ日本橋 6 階 (売買)

名称：T.M 畑中ビル 202

名称：マンションアクロス代々木 203

名称：ザ・パークハウス四番町レジデンス 902

仲介の現場から



2023 年度を振り返ると、新着で物件が出る度に相場賃料が上がっていていると感じた 1 年になりました。平均坪賃料を確認してみると直近 2 年で 1 坪あたり 1,654 円上昇しているというデータが取れました。これを賃料で考えて見ると 30 坪の 3LDK では約 5 万円、20 坪の 2LDK では約 3.3 万円も上昇していることとなります。現在番町・麴町エリアで賃貸にお住まいのお客様を案内していても、現在お住いの賃料から募集のかかっているお部屋の賃料に乖離があり、住み替えを諦める。そんな声を聞く機会が多々ありました。

2024 年度も売買価格が上がっている以上、賃貸物件の賃料相場も上がっていくことが見込まれます。日々マーケットを把握しながら、賃料査定しております。(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※3/1~3/31 分 20 万円以上の物件での統計)

3 月末時点での 成約件数：35 件 申込件数：24 件
成約物件の平均賃料：399,057 円

成約割合(賃料別)



最高坪単価：29,443 円 最低坪単価：13,536 円

成約物件の平均坪単価：18,374 円

4 月 1 日時点での募集物件数：86 件

社長のひとこと！

待ちに待った2024年度がスタートしました。本年度は、元島に引き続き、村尾輝(むらおあきら)という新卒社員が入社してきました。また、これまで産休で3年程休んでいた者も職場復帰し、これまで休みにしていた日曜日も、再度営業することとなり、新年度は賑やかなスタートが切れました。メンバーのおかげで、弊社のサービスもこれまで以上に向上します。弊社は、次年度に25周年を迎えることから、そこに向けて、会社のあり方を改めて確立するため、「チャレンジ2025」と題して、仕事の質の向上を各社員が取り組みます。弊社の社是に、地域企業のリーダーとなり各方面から不動産会社の見本として評価され、不動産業界をより良い方向性へ導く企業となることとあります。小さな会社でもできることを今のメンバーで実証したいと思います。(文責：橋本)

管理のアシヤコシヤ

厚生労働省では、団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう「医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制の構築」を実現しようとしており、各自治体はモデル事業を実施しています。

この中で不動産業界として以前から問題となっている高齢者の孤独死について、2024年度から港区が保険者となり家主を被保険者とした孤独死保険「家主あんしんサポート保険」に加入することになりました。入居者が死亡した場合家主に対して損害を保障することで心理的ハードルを下げ高齢者入居の促進を旨とします。保証内容は港区内の民間賃貸住宅の専有部で高齢入居者(65歳以上)が死亡した場合、最大1年間空室期間の家賃補償(月額賃料の50%上限月10万円)、賃料を下げ新規入居が決まった場合は元の賃料との差額の50%を空室期間と合わせて合計1年間まで補償(上限月10万円)するという。この制度利用は家主からの申請が必要ですが、金銭負担はありません。千代田区においても同様の制度ができることを期待したいですね。

(文責：清水)

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

