



Marketer's Memo

今月のトピックスは、一時的な特化値とはいえ、ついに売買市場が坪単価 1000 万円の大台を超えました。上昇し続けるマンション価格の背景には、夏場に入りかけた品薄の状態、2000 年以降の大手デベロッパーのマンション成約が進んだことにあると思われます。目安にもなるため、具体的な会社名を挙げると、三菱地所、三井不動産、森ビル、東急不動産、大和ハウス、東京建物、丸紅不動産、積水ハウスです。特に三菱地所、三井不動産、森ビルの物件は、今月坪単価が 2000 万円を超えてきている物件でしたので、別格の位置づけをマーケットの中でも担っています。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(6/1~6/30)
新規募集件数 44 件 条件変更件数 28 件
成約件数: 37 件 (内オナーチェンジ: 5 件)

成約平均坪単価: 坪単価 1070 万円

成約最高価格: 15 億 9000 万円

成約最低価格: 2850 万円



◆弊社**管理物件**データ (6/1~6/30)

管理物件総戸数 218 件 稼働率 96.3%

クレーム対応: 設備不具合による対応→

- ・エアコン異臭 ・ウォシュレットリモコン
- ・浴室タイル目地 ・浴室ドア不具合 その他

更新時における賃料アップ 2 件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称: ノザワビルディング 事業用 千代田区一番町

名称: ドミール五番町 3LDK 千代田区五番町

名称: T.M 畑中ビル 事業用 文京区本郷二丁目

◆弊社**新規賃貸募集**予定物件

名称: THE CONOE 一番町 2LDK 千代田区一番町

仲介の現場から



今月の賃貸マーケットは先月の成約平均賃料を 10 万円以上も上回り 437,361 円と、落ち込んだマーケットに回復の兆しが見られたように感じます。しかしながら、今月末の時点での申込件数は 9 件と先月の申込件数が 17 件でとても少ないとマンスリーレポートでお伝えした件数のさらに半分の申込件数となっております。不動産業界では、暑い日は内覧の件数が減ると言われております。最近は肌を突き刺すような暑さが続いております。この暑さが内覧の意欲を抑制し、申込件数の少なさに繋がっているように推測できます。

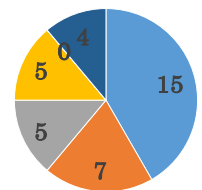
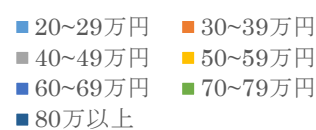
賃貸マーケットは売買マーケットの価格を追従するように賃料が増額しております。今月の売買物件成約平均坪単価は 1,000 万円を超え、上昇傾向にあるのをみるとまだまだ賃料の増額が止まらないように思えます。賃料の上昇傾向と申込件数や申込までの期間を見ながら賃料査定を適切に行って参ります。(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※6/1~6/30 分 20 万円以上の物件での統計)

6 月末時点での 成約件数: 36 件 申込件数: 9 件
成約物件の平均賃料: 437,361 円

成約割合(賃料別)



最高坪単価: 34,921 円 最低坪単価: 11,832 円

成約物件の平均坪単価: 19,371 円

7 月 1 日時点での募集物件数: 85 件

管理のアレコレ

今年度に入り管理物件の解約が 5 件もありました。お部屋の契約内容によって異なりますが、解約通知予告は 1 ヶ月もしくは 2 ヶ月前となっています。解約通知を受け取るとまず保証会社への連絡を行います。その後、近隣相場を調査の上、賃料を査定し、オーナー様へご提案したうえで、新規募集賃料が決まります。あまり早い段階で募集を開始しても退去前ですとお部屋をご覧になっていただく事ができないため、弊社では退去前 1 ヶ月ごろから募集を開始しています。募集と同時に並行で退去後の原状回復工事業者とルームクリーニング業者の手配を始めます。実際に工事の見積りが出せるのは退去したお部屋を確認してからとなります。前入居者の退去立会が済むとお部屋の状況次第になりますが、内覧希望者をお部屋にご案内します。そして、お申込みをいただいた方の内容を審査し、貸主の承諾を得て、契約に進みます。

お部屋をきれいに仕立て、空室期間をなるべく短くして次の入居者様を迎えることが管理を任せていただいているなかで大切なことと考えております。(文責：村尾)

社長のひとこと!

弊社には、これまで、少しずつバリューアップしながら作成してきた別サイトがあります。それが、番町麴町エリア専門の中古マンション売買情報提供サイト「番町麴町不動産」です。

<https://bancho-realty.com/>

弊社の社員であった元島が社内起業してから、企画・製作し、運営を弊社から受託しております。元島の良さである確かで素早い情報提供ときめ細やかなサービス提供で、大手のサービスをしのぐ動きをこれから展開します。まだ出来上がったばかりで、日々進化する予定ですので、是非一度ご覧いただき、その成長を楽しんでいただければ幸いです。「番町麴町不動産」で検索すればすぐに上位に出てきますので、皆さまにご愛顧いただけることを切願します。

(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 でご覧いただく事ができます

