



Marketer's Memo

12月は、時節柄活発なマーケットの動きを反映した結果となりました。先月より成約数は、2割ほど増加し、オーナーチェンジは、全体の2割以上となりました。年度末を控え、単身者向けの間取りで坪単価400万円前後の割安感がある物件に利益の出た法人の動きが反映したと思われる。また、ファミリータイプで築浅物件は、以前として好調で、坪単価900万円以上の物件も全体の2割を占めています。特に、パークコート千代田富士見ザタワーとプリリアー番町は、坪単価1600万円を超える価格で終了しています。

(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(12/1~12/31)
新規募集件数 35 件 条件変更件数 22 件
成約件数：47 件 (内オーナーチェンジ：11 件)

成約平均坪単価：坪単価 635.8 万円

成約最高価格：6億 3800 万円

成約最低価格：1540 万円



仲介の現場から

12月の賃貸マーケットは、成約件数は多くないものの40万円以上の物件が過半数を占める結果になりました。そのため、昨年5月に続き2度目となる成約物件の平均賃料が40万円を超え、成約した20件以上は2LDK,3LDKの物件となりました。問合せについても、マーケットの動き同様、3月までにお引越しを考えているファミリーの問合せが増え、40万円台、50万円台を予算としている問合せが増えました。

また、賃貸物件を探されているお客様をご案内しているときに「マンションの購入を考えていたのですが、価格が高騰しすぎているのでいったん賃貸にしようと思います」や「現在の持ち家を売却し、賃貸に住み替えようと思っています」という声を頻りに聞くようになりました。売買価格も上がっておりますが、賃貸物件の平均坪単価も昨年に比べ800円ほど高くなっております。2024年も様々な角度から、マーケットを調査し報告して参ります。本年も宜しくお願い致します。

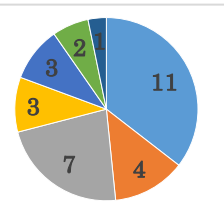
(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※12/1~12/31分 20万円以上の物件での統計)

12月末時点での 成約件数：31 件 申込件数：21 件
成約物件の平均賃料：421,226 円

成約割合(賃料別)



最高坪単価：25,302 円 最低坪単価：11,896 円

成約物件の平均坪単価：17,472 円

1月1日時点での募集物件数：105 件

◆弊社**管理物件**データ (12/1~12/31)

管理物件総戸数 196 件 稼働率 90.26%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒浴槽の水が溜まらない2件・照明器具不具合2件・浴室ドアノブ交換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：氷川アネックス2号館 1K 港区赤坂

名称：パレロワイヤル六番町 2LDK 千代田区六番町

名称：ジオー番町 1LDK 千代田区一番町

名称：市ヶ谷法曹ビル 事務所 千代田区九段北

名称：ルグラン三番町 3LDK 千代田区一番町

管理のアシヤコシヤ

皆様 新年あけましておめでとうございます。本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

今回は『ペット飼育禁止条項違反での賃貸借契約解除』ができるかどうかというお話です。賃貸借契約において「犬・猫などのペットを飼育してはならない」との条項があり、借借人がこの条項に違反した場合には、賃貸借契約が解除されると記載されています。さて、条項通り借借人を退去させることができるでしょうか。結論から申し上げますと(東京地判平成18年3月10日)の裁判例では契約解除が認められませんでした。建物賃貸借契約の解除については、信頼関係破壊の法理が採用されており、形式的に契約違反があったとしてもそれが賃貸人と借借人との信頼関係を破壊するに足りる程度のものであることが必要とされているからです。判例の中では体重2.5kgの小型犬を契約違反で飼育していたが同一住宅の他の入居者や近隣住民に迷惑や損害を与えたり、賃貸物件に損害を与えたりしたことが認定できず、貸主との信頼関係の破壊は認められないとの判示でした。ペット飼育に限らずどのような場合に「信頼関係の破壊」が認められるかは、様々な事情を総合的に考慮した上、ケースバイケースの判断とされます。

(文責：清水)

社長のひとこと!

弊社の目指す不動産業は、小規模でもハイクオリティなサービスを展開することです。コロナ禍から脱却した今年は、これまでご好評いただいたオーナー向けの税務セミナーを再開します。資産に強い税理士先生は沢山おりますが、検討すべきスパンで資産運用の可否を判断でき、常にBSとPLのチェックをしながら、事業承継や相続対策を指導する税理士先生は、なかなかおりません。講師の田中譲先生は、弊社が管理する物件の中で、業者顔負けの知恵と熱心にご指導する働きぶりを拝見し、今回、講演をお願いすることとなりました。税理士先生自らが、不動産のマーケット感を持ち、運用指導する中で、税法の変更点などを考慮し、チェックポイントをご説明いただけます。関心のある方は、是非、ご連絡のうえ、参加ください。本年も積極的にお役に立つ付加価値をご提供しますので、どうぞ宜しくお願い致します。(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 でご覧いただく事ができます

