

番町麹町マーケットレポート

Bancho Kojimachi Market Report

《2026年9月号》



今月のポイント

◆ 賃貸・売買

- 番町小学校学区の不動産と絡めて賃貸市場を分析

◆ 管理

- エアコンをはじめとする設備トラブルへの対応

◆ 社長コラム

- 不動産管理業で大事なこと



今月のピックアップ物件：パークコート一番町



番町麴町マーケットデータ (8/1 ~ 8/31) (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】

		麴町駅エリア	半蔵門駅エリア
新規募集件数		14件	30件
坪単価	最高額 (単位：万円/坪)	2,999	1,581
	最低額 (〃)	576	526
	平均額 (〃)	1,485	987
価格	最高額 (単位：万円)	98,000	48,500
	最低額 (〃)	11,000	8,380
	平均額 (〃)	37,012	23,921

◆ データの読み解き ～売買の現場から～

8 月は 7 月に続いて、昨年 11 月竣工のパークコート ザ・三番町ハウスの新規募集が多数確認されました。7 月は 5 件の新規募集がありましたが、8 月も 5 件確認されています。活発な動きがあることから投機対象として見られている物件の可能性があります。坪単価でみると、921 (万円 / 坪) ~ 1442 (万円 / 坪) となっておりました。専有面積が同程度である 2 つの部屋で坪単価を比較すると 63 m², 4F, 1046 万円 / 坪、64 m², 13F, 1288 万円 / 坪となっていることから値段に幅があることがわかります。前号で申し上げた通り、パークコート ザ・三番町ハウスは定期借地権付きマンションという特徴を持ちます。故に、成約価格が同立地・同グレードのマンションと比べて安価になる傾向があります。そして、先述したように坪単価等を整理してみると、定期借地権付きの中古マンションの売り出し価格は不動産仲介業者間でもばらつきが出ていることがわかります。番町麴町地域では番町文人通り沿いにある 2012 年竣工の「ザ・パークハウス六番町」、麴町一丁目アドレスで 2027 年竣工予定の「パークコート千代田麴町」が定期借地権付きマンションです。依然として取引事例が少ない定期借地権付きマンション。今後どのように価格が推移していくのか注目です。

～ 番町小学校学区と絡めて賃貸市場を見てみます～

賃貸市場

【最寄り駅別データ 検索条件：20 万円以上・40 m²以上の物件】

		麴町駅エリア	半蔵門駅エリア
新規募集件数		21件	24件
坪単価	最高額（単位：円/坪）	40,000	29,000
	最低額（〃）	16,000	13,000
	平均額（〃）	20,000	20,000
賃料	最高額（単位：円）	970,000	720,000
	最低額（〃）	230,000	215,000
	平均額（〃）	470,000	410,000

データの読み解き ～賃貸の現場から～

8月の麴町エリア新規募集物件数は21件でした。内訳をみると、番町アドレスの物件は4件のみ（新築であるブリリア二番町の物件を除く）でした。また、番町小学校の学区に含まれるのは5件となっていました。麴町小学校、九段小学校の学区と比較して番町小学校学区は総物件数が少ないです。さらに、子育て世帯の方々が必要とする2LDKや3LDKの間取りのお部屋となるとマーケットの中でも貴重であるといえます。番町小学校の学区は二番町、四番町、五番町、六番町、麴町五・六丁目、紀尾井町です。学区内には番町学園通り、番町文人通り、番町中央通りという名称の通りがあり、平日の学校の登下校時には子どもたちの声が聞こえてきます。付近には河合塾麴町校、東進ハイスクール市ヶ谷校もあるため子育てをするにあたり非常に良い環境であるといえます。このような充実した地域環境は、番町小学校学区のお部屋の価格に影響しています。



物件オーナー様へ

～管理の現場から～

今月は、エアコンに関するお問い合わせが多く、冷房が効かない、異音がする、水漏れがするといった不具合のご相談が複数寄せられました。夏場のエアコンは使用できない状態が続くと入居者様の生活への影響が大きいため、設備トラブルの中でも特に早い対応が求められます。修理部品の取り寄せなどにより復旧まで時間を要する場合がありますが、状況によっては代替機を手配するなど、できる限りご不便を軽減することが重要です。また、エアコンが長期間使用できない場合には、入居者様から賃料の減額を求められるケースもあるため、修理の内容だけでなく、復旧までの時間も意識して対応する必要があります。今後も迅速な初動と適切な判断を心掛け、入居者様に安心してお過ごしいただけるよう努めてまいります。（渡辺）

当社の新規情報

◆ 管理物件運用情報 8/1～8/31

- ・総戸数 201 件 稼働率 97%
- ・クレーム対応
 - ⇒ 漏水（エアコンからの漏水含む）（3 件）
 - エアコン不具合（4 件）
- ・更新時における賃料アップ 3 件

◆ 新規賃貸募集

- ・一番町ハウス 千代田区 2LDK



今月の社長コラム

今月の視点：不動産管理業で大事なこと

不動産管理は、決して儲けの多い仕事とは言えません。但し、管理の中にもオーナー様の不動産価値最大化へ誘う仕事には、売買や開発等大きなお金の流れもあることから、成果までの道のりは厳しいながらも、報酬は大きくなることがあります。そのため、オーナー様の不動産の資産価値最大化への素養を持つことこそが、不動産管理会社にとって、大切にすべきことと考えております。オーナー様の不動産の資産価値最大化とは、目に見える価値は勿論のこと、直ぐに見えてこないコミュニティやブランド価値なども資産として考えることが重要です。そのため、時代の流れや幅広の知識、最先端のマーケット観、税務や法務対応など自社のみの力だけでは解決できない叡智と信頼関係に基づいたネットワークと実現力が不可欠となります。弊社に他社より多くの一流の顧問の先生方がいることや一流の仕事をする関係会社の存在が多い理由は、そこにあります。（橋本）