



物件オーナー様へ

～管理の現場から～

春の引越しシーズンから引き続き、今月から来月にかけても退去の動きが見られています。お子様の進学など、ご家庭の事情に合わせたお引越しが多い時期となっております。退去立会いは、お部屋の隅々まで確認できる貴重な機会でもあるため、設備の傷みや不具合の有無、次の入居者様を気持ちよくお迎えできる状態かをしっかり点検し、必要なメンテナンスを迅速に進めております。また、春から梅雨にかけては、強風や降雨の影響により排水溝へゴミが詰まりやすくなる時期でもございます。加えて、エアコンの使用開始時期にもなりますので、入居者様へ試運転のご案内や排水溝に関する注意喚起メールを送付し、不具合を未然に防げるよう対応しております。（渡辺）



今月の社長コラム

今月の視点：ロゴマーク紹介

この度、弊社ではロゴマークを作成しました。「協永」という意味は、お客様やまちに対し、未永く協力させていただくことで気持ちや意識下に「信頼」という名の根をはり、ゆるぎない幹を築く意味を持ちます。ソフトは、「気持ちや心」を指し、エンジニアリングは、「創りあげる」という意味です。ご愛顧の程、お願い致します。（橋本）



番町麴町マーケットレポート

Bancho Kojimachi Market Report

《2026年5月号》



今月のポイント

- ◆ 賃貸・売買
 - 六番町の物件をもとに市場を概観していきます
- ◆ 管理
 - 退去時点検と設備トラブルの未然防止について
- ◆ 社長コラム
 - 今月の視点：ロゴマーク紹介

今月のピックアップ物件：ザ・パークハウス千代田六番町



番町麴町マーケットデータ

今月は四ツ谷駅・市ヶ谷駅に代わり、麴町駅・半蔵門駅に焦点を当てて番町麴町のマーケットを見ていきます。最寄り駅を変えることでマーケットの見え方も変わってきます。

◆ 売買市場データ (4/3 ~ 5/4)

【最寄り駅別 データ検索条件：5000万円以上・40㎡以上の物件】

○麴町駅エリア 募集件数：31件

ー坪単価最高額：2031万円/坪、5億5000万円

ー坪単価最低額：511.6万円/坪、6980万円

○半蔵門駅エリア 募集物件数：42件

ー坪単価最高額：2094万円/坪、7億4800万円

ー坪単価最低額：490万円/坪、6400万円

◆ データの読み解き ~ 売上の現場から ~

今月は高額な価格設定でひときわ異彩を放ってきたザ・パークハウス千代田六番町に動きがありました。4階95㎡の住戸で1622万円/坪 4億6800万円で募集物件に登場しました。5億円を切ったことは注目すべきところですが、これまでのザ・パークハウス千代田六番町の終了物件を振り返ると、昨年10月分譲以降、昨年12月1969万円/坪 5億6800万円、今年3月2120万円/坪 5億4000万円となっております。これまでは5億円を超える売買が見られましたがここきて5億円を割り、坪単価で見ても前述の物件と比べておよそ300万円減の価格設定となったのです。要因の一つとして、5億円を超える価格が成約へのハードルになっていることが挙げられます。成約を急いだ所有者が5億円を割る価格帯にあえて設定している可能性が考えられます。新築でブランド力のある物件は周辺エリアの価格水準にも影響してくるため、引き続き注目です。(橋本猛)

◆ 賃貸市場データ (4/3 ~ 5/4)

【最寄り駅別 データ検索条件：20万円以上・40㎡以上の物件】

○麴町駅エリア 募集件数：20件

ー坪単価最高額：4.1万円/坪、賃料130万円

ー坪単価最低額：1.5万円/坪、賃料38万円

○半蔵門駅エリア 募集物件数：29件

ー坪単価最高額：3.9万円/坪、賃料130万円

ー坪単価最低額：1.5万円/坪、38万円

◆ データの読み解き ~ 賃貸の現場から ~

番町麴町の不動産マーケットは2~3月のハイシーズンを過ぎて閑散期に移行する過程にありますが、それでもなお物件の動きは活発です。半蔵門駅エリアでは募集件数が先月の20件から29件に増加し、かつ4月に確認できた募集物件の8割がすでに終了しております。麴町駅エリアを見ると、直近1ヶ月で終了した15件の物件のうち5件が築30年を超える所謂築古物件でした。加えて、昨年10月分譲のザ・パークハウス千代田六番町は坪単価4.1万円、賃料130万円で市場に出ています。今年2~3月のハイシーズンに坪単価4万を超える価格で4件の成約が見られたことから、転居シーズンから引き続き強気な価格設定を維持しています。ザ・パークハウス千代田六番町をはじめとする好立地で希少性の高い物件は高価格帯を保持し、築古の物件にも着実に動きも見られるためマーケットが健全に回っていると考えられます。この動きが夏の閑散期に向けてどのように変化していくかに注目です。(橋本猛)

当社の新規情報

◆ 当社 管理物件運用情報

- ◆ 弊社管理物件データ (4/1 ~ 4/30)
- ・管理物件総戸数 203件 稼働率 98%
- ・クレーム対応：設備不具合による対応
⇒ 照明器具不具合 (2件)
エアコン不具合 (3件)
- ・その他 → 更新時における賃料アップ 8件

◆ 当社 新規賃貸募集

名称：THECONOE 一番町 3LDK 千代田区一番町
名称：ジオー一番町 1LDK 千代田区一番町

(編集責任者：橋本猛)