



Marketer's Memo

今月の特筆すべきは、成約価格が坪 600 万円をわずかも切ったという事で、坪 77 万円の下落です。これは、価格が下落したというよりは、月次的な波であり、動きとしては、坪単価の低い築古物件の購入が進んだと考えるべきでしょう。実際に 41 件の成約数のうち、24 件 (51%) と半数以上が築 30 年を超えた成約でした。限定した地域の不動産売買で過半数が築 30 年以上というマーケットは、あまり聞いたことがなく、恐らくこの地域特有の現象ではないでしょうか。つまり、築浅物件の需要が高い割に、供給数が低く、仕方なく築古物件も購入する動きと解釈すべきでしょう。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(2/1~2/29)
新規募集件数 30 件 条件変更件数 14 件
成約件数：41 件 (内オーナーチェンジ：5 件)

成約平均坪単価：坪単価 599.9 万円
成約最高価格：4 億 7800 万円
成約最低価格：1580 万円



◆弊社**管理物件**データ (2/1~2/29)

管理物件総戸数 196 件 稼働率 91.32%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

- ・エアコン交換・上階からの漏水・網戸交換
- ・ドアストッパー及びシャワーヘッドフックの修理

更新時における賃料アップ 3 件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：一番町ハウス 2LDK 千代田区一番町

名称：ZEEKS 平井 1DK 江戸川区平井

名称：コンフォート小石川 1K 文京区小石川

名称：朝日サテライト二番町 2LDK 千代田区二番町

名称：平河町森タワーレジデンス 1LDK×2 千代田区平河町

名称：ザ・パークハウス五番町 3LDK 千代田区五番町

名称：パークコート千代田一番町 1LDK 千代田区一番町

管理のアシヤコシヤ

番町界限では最近マンションの建替えや、それに向けて住民の方の話し合いが行われていることを見聞します。東京都では約 194 万戸のマンションがあり、築 40 年以上は 1 万 1459 棟。鉄筋コンクリートのマンションは、柱や梁など、基礎となる部分に不具合がなければ耐用年数 100 年も夢ではないといわれていますが、この夢が実現するのはあくまでも適宜に大規模修繕を行うという前提条件を満たした場合に限られます。当然、それらを実施するには多額の資金が必要となります。そこに立ちはだかるのが、建物の老朽化と共に訪れた、居住者(世帯主=区分所有者)の高齢化という、2つの“古い”の壁です。そこで国は、修繕などを円滑に進めることができるようにと、マンションの管理方法を定める「建物区分所有法」を 2024 年に改正し、これまで建替えの決議では、居住者の“5 分の 4”の賛成が必要でしたが、耐震・火災対策が不足している、外壁などの落下の危険性がある要件に限り、“4 分の 3”の賛成に引き下げられます。これ以外にも緩和される要件はありますので、建替えの進むマンションが増えるのではないのでしょうか。(文責：清水)

仲介の現場から



2022 年度と 2023 年度の賃貸物件成約件数比較

	1月	2月	3月
2022年度	63	63	48
2023年度	47	22	-

今月の賃貸物件の成約件数は 22 件と学域需要の関係で一歩動くと言われているこの時期にもかかわらず、1 年で最も少ない結果となりました。昨年度のこの時期と比較するとマーケットの動きが悪いことがわかります。売買物件の価格上昇に目が行きがちですが、賃貸物件の賃料もこの 1 年でかなり上昇しました。不動産関係に強い司法書士の先生とは価格や賃料も上限に近づいているのではと話をしています。消費者は現状の様子を見ているため動きづらくなっているのではないのでしょうか。(文責：元島)

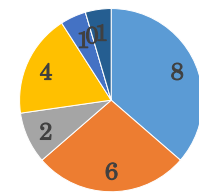
◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※2/1~2/29 分 20 万円以上の物件での統計)

2 月末時点での 成約件数：22 件 申込件数：26 件
成約物件の平均賃料：392,318 円

成約割合(賃料別)

- 20~29万円
- 30~39万円
- 40~49万円
- 50~59万円
- 60~69万円
- 70~79万円
- 80万円以上



最高坪単価：28,462 円 最低坪単価：12,949 円

成約物件の平均坪単価：17,712 円

3 月 1 日時点での募集物件数：94 件

社長のひとこと!

弊社の清水(右記担当者)が管理を担う立場から(公財)日本住宅管理協会が推進する資格「賃貸住宅メンテナンス主任者」を今月取得しました。国家資格ではない業界資格で、難しくありませんが、私の立場としては、大変嬉しい姿勢であり、成果です。社内では、永年勤務していただき、資格取得を今更するほどのキャリアと年齢ではないと判断する方も多いのではないかと思います。個人の前向きな姿勢に感銘を受けます。弊社の目指す総合不動産業は、あらゆる知識とスキルが要求されます。不動産業全般にお応えできる人材を如何に育成できるかが、経営手腕だとも思っております。そのためには、志の高い人材が重要であり、仕事に対する姿勢が問われます。今年も4月に、新卒社員が一人入社します。良い見本になれるよう、気を引き締めて日々の仕事に取り組んでおります。(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

