



# Monthly Report 《2026年2月号》

発行年月日：2026/2/1  
協永ソフトエンジニアリング(株)  
発行責任者 橋本樹宜

## Marketer's Memo

今月売買マーケットは、新規募集 62 件に対し条件変更が 89 件と、引き続き高値調整局面が続いております。成約件数は 21 件と前月から微減となり、高額帯を中心に買い手の選別姿勢がより鮮明になってきました。

一方で成約最高価格は 9 億 9,000 万円(坪単価 2,088 万円)と依然として立地・グレード・希少性を兼ね備えた物件にはしっかりと需要が入っていることが分かります。今月はホームマート三番町やザ・パークハウスグラン三番町 26 が成約するなど、ブランド力のあるヴィンテージ・築浅高級マンションは安定した動きを見せています。価格調整が進む物件と評価される物件の二極化がより顕著になっており、今後も初動価格と市場反応の見極めが重要な局面が続きそうです。

(文)

### ◆番町麹町エリア 売買物件 マーケットデータ(1/1~1/31)

新規募集件数 62 件 条件変更件数 89 件

成約件数: 21 件

成約最高価格: 9 億 9,000 万円



成約最低価格: 2,480 万円

### ◆弊社 管理物件 データ (1/1~1/31)

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⇒

- ・エアコン故障
- ・ウォシュレット不具合
- ・浴室ドア不具合
- その他

更新時における賃料アップ 6 件

### ◆弊社 新規賃貸募集 物件情報

名称: 麹町三番町マンション 三番町 3LDK

## 管理のアレやコレや

先月（1月）は、給湯器等のハード面のトラブル対応に追われましたが、2月に入り、今度は建物全体で「人の動き」に関連するお問い合わせやご相談が増加しています。例年、年度末に向けたこの時期は、転出入に伴う引越し作業が最も多くなるタイミングです。今月に入り、エントランス周辺でのトラックの往来や、共用廊下での搬出入作業を見かける機会も増えたのではないかでしょうか。

特に今月は、ゴミ出しのルールに関するご意見をいくつか頂戴しました。これらは単なるマナーの問題に留まらず、放置された可燃物が放火の原因になったり、強風で飛散して設備を破損せたりするなど、建物全体のセキュリティや資産維持に関わる重要な課題となります。こういった問題に関して真摯に取り組んでいくことが、管理業務として非常に重要な部分だと考えております。慌ただしい季節ではございますが、皆様が気持ちよく春を迎えるよう、住環境の規律維持に努めてまいります。（文責：渡辺）

## 仲介の現場から



今月より、弊社の番町麹町賃貸マーケットは、弊社の都合上、表現をかえさせていただきます。

さて、番町・麹町・九段地域の中で、駅は幾つあるかご存じですか。「四ツ谷」、「市ヶ谷」、「半蔵門」、「麹町」の 4 つです。弊社ではこの 4 つの駅をキーステーションとした物件を取り扱っております。その中で、一番物件数の少ない駅はどれだか分かりますか。答えは、四ツ谷駅です。今月は、四ツ谷駅の物件登録件数は 21 件、次いで麹町駅 52 件、市ヶ谷駅 62 件、半蔵門 91 件となります。物件数で価値を決められるものではありませんが、先月新築物件で、六番町と三番町との物件格差を比較した際に、坪単価で 1 万円近くの開きがありました。それは、四谷キーステーション物件数の少なさからも裏付けられると思います。つまり、町名で言えば、六番町・二番町・四番町の一部・麹町 6 丁目・5 丁目の物件は、四ツ谷駅がキーステーションとなるため、極めて貴重であると言えます。是非、購入する際、借りる際は、覚えておいてくださいね。（文責：橋本）

### ◆番町麹町エリア 賃貸物件 マーケットデータ

(※1/13~2/13 分 20 万円以上・40 m<sup>2</sup>以上の物件での統計)

#### 【最寄り駅別基準】

★四谷駅: 21 件

最低坪単価: 15,000 円、最低賃料: 275,000 円

最大坪単価: 43,000 円、最大賃料: 1,350,000 円

★市ヶ谷駅: 62 件

最低坪単価: 11,000 円、最低賃料: 248,000 円

最大坪単価: 48,000 円、最大賃料: 2,500,000 円

## 社長のひとこと！

先月、弊社のサービスを一新することをお伝えしましたが、その続きのご説明をさせていただきます。弊社の HP は、番町・麹町・九段地域のポータルサイトとして、その位置づけをマーケットの中で担って参りました。しかしながら、弊社の実情としては、ポータルサイトとして活動する中、出会うオーナー様の相談事が年々増加し、その結果、任せていただける不動産物件管理数が極めて多くなってしまいました。その特徴は、番町麹町地域のみならず周辺も含めた高額物件です。都心の高額物件は、特にサービスを丁寧に心がけなくはならず、一つ一つの相談も多岐にわっておりました。昨今、弊社がそのニーズを受け止めて新たに始めたサロン形式のセミナーもその一貫です。今後も新たなサービスをご提供していく所存ですので、引き続き、宜しくお願い致します。（橋本）

過去の Monthly Report はこちらの QR コードを読み取って WEB でご覧いただけます

