



物件オーナー様へ

～管理の現場から～

日差しも強まり、いよいよ夏が近づいてまいりました。この時期に最も力を入れているのが、室内のエアコンの「試運転」です。本格的な暑さが到来してからでは修理の手配も混み合うため、すぐに対応できない場合があります。今のうちに冷房の効きや異音の有無を確認し、トラブルを未然に防ぐようにしております。エアコンは急な故障が生活に直結し、特に気温の高い日には健康面でも大きな影響を及ぼすため、事前の動作確認は管理業務において非常に重要です。不具合を早めに把握して修繕を先回りすることで、入居者様の快適な生活を守り、急な緊急対応を防ぐことができます。今後も、入居者様が夏本番を安心して迎えられるよう、チェックと対策を徹底してまいります。(渡辺)

当社の新規情報

◆ 管理物件運用情報 5/1～5/31

- ・総戸数 203 件 稼働率 97%
- ・クレーム対応
⇒ 洗濯水栓不具合 (1 件)
共用部電灯不具合 (1 件)
- ・更新時における賃料アップ 3 件

◆ 新規賃貸募集

- ・ザ・サンメゾン二番町エルド 2LDK 千代田区二番町
- ・ドミール五番町 2LDK 千代田区五番町



今月の社長コラム

今月の視点：新 HP オープンについて

これまで、弊社の集客は HP が大部分を占めていました。それ故 HP は、番町麹町地域のポータルサイトを目指し、番町麹町の物件は全て弊社の HP を見れば分かるという形にしており、このやり方で多くの御客様から好評も得ておりました。しかしながら、お付き合いするお客様も物件も大分増えてしまい、このまま新規のお客様を増やし続けると、大切な今のお客様への対応が疎かになってしまうことや弊社のサービス体制に影響をきたす現象が見えてまいりました。そこで弊社の方針として、HP は 7 月末を目途に更改させていただきます。今後の弊社の集客は全て、現在のお客様からのご紹介制度にさせていただき、サービスの質の向上に邁進して参ります。勿論、社会の潮流に応じた DX 化にも拍車をかけます。引き続き、ご愛顧いただけますよう努力しますので、どうか宜しくお願い致します。(橋本)

(編集責任者：橋本猛)

番町麹町マーケットレポート

Bancho Kojimachi Market Report

《2026年6月号》



今月のポイント

- ◆ 賃貸・売買
 - 番町麹町の再開発動向を整理しながらマーケットを概観します
- ◆ 管理
 - 設備 試運転の役割
 社長コラム
- ◆ - 今月の視点
 - : 新 HP オープンについて

今月のピックアップ物件：ザ・パークハウス麹町三丁目



Market analysis 番町麹町マーケットデータ (5/1 ~ 5/31)

◆ 売買市場

【最寄り駅別データ 検索条件：5000万円以上・40㎡以上の物件】

| | | 麹町エリア | 半蔵門エリア |
|------|---------------|--------|---------|
| 募集件数 | | 19件 | 25件 |
| 坪単価 | 最高額 (単位：万円/坪) | 2,031 | 5,692 |
| | 最低額 (〃) | 523 | 494 |
| | 平均額 (〃) | 1,245 | 1,281 |
| 価格 | 最高額 (単位：万円) | 60,030 | 220,000 |
| | 最低額 (〃) | 11,900 | 6,750 |

【千鳥ヶ淵周辺の売買事例 2022~2025年 (当社データベース調べ)】

| 過去の成約事例 (当社調べ) | 価格 (万円) | 坪単価 (万円/坪) | 成約確認月 |
|-----------------|---------|------------|---------|
| ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵 | 80,000 | 3,659 | 2025年2月 |
| パークマンション千鳥ヶ淵 | 110,000 | 2,485 | 2024年4月 |

◆ データの読み解き ~売買の現場から~

終了物件は19件ありました。内訳を見ると、築古(築25年以上) = 6件となり全体の約3割を占めているため築年数による成約の差はそこまで出てきていないと思われます。特筆すべき点としては番町麹町地区の中でも希少な千鳥ヶ淵の物件がマーケットに登場したことが挙げられます。「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」です。3LDK120㎡超、22億円という価格はもちろんのこと、坪単価5,692万円は当社のデータベースを参照しても中々見られない価格です。直近ですと昨年2月に確認された事例で1LDK72㎡で8億円、坪単価3,659万円での成約があります。それと比較しても今回登場したお部屋は+2000万円の坪単価であるためかなり強気な値段設定であるといえます。当社では直近4年間で千鳥ヶ淵全体でも2件しか成約確認ができていないため、超希少物件であること、近年の同エリアの価格上昇、3LDKという間取りであることを理由に、これほどの高価格をつけたのだと思われますが、実際に成約に至るのかが注目です。

~ ブランド力のある高級マンション開発は今後も続いていく見込みです~

麹町三丁目に昨年新たな高級分譲マンションが完成し、賃貸市場に入ってきました。(橋本猛)

◆ 賃貸市場

【最寄り駅別データ 検索条件：20万円以上・40㎡以上の物件】

| | | 麹町エリア | 半蔵門エリア |
|------|---------------|---------|---------|
| 募集件数 | | 14件 | 42件 |
| 坪単価 | 最高額 (単位：万円/坪) | 26,000 | 30,000 |
| | 最低額 (〃) | 14,000 | 14,000 |
| | 平均額 (〃) | 20,000 | 23,000 |
| 賃料 | 最高額 (単位：万円) | 530,000 | 700,000 |
| | 最低額 (〃) | 245,000 | 210,000 |

【番町麹町で今後予定されている分譲マンション計画】

| 物件名 | 所在地 | デベロッパー | 竣工予定年月 |
|----------------|-------|----------------|----------|
| パークコート千代田麹町 | 麹町1丁目 | 三井不動産レジデンシャル | 2027年11月 |
| Brillia二番町 | 二番町 | 東京建物 | 2026年8月 |
| ザ・パークハウス千代田三番町 | 三番町 | 三菱地所レジデンス | 2027年9月 |
| ザ・レジデンス三番町 | 三番町 | 三菱地所レジデンス・東京建物 | 2028年5月 |

【今月のピックアップ物件】

「ザ・パークハウス麹町三丁目」：2026年5月完成、三菱地所レジデンスによる分譲マンション

◆ データの読み解き ~賃貸の現場から~

昨年完成した新築物件「ザ・パークハウス麹町三丁目」が存在感を放っています。半蔵門エリアでは募集物件42件中の22件を占めており、坪単価を見てみると最低額2.3万円/坪、最高額2.6万円/坪となり、昨年5月の成約物件平均坪単価が1.8万円であったことを踏まえると高価格帯の物件が一度に大量に供給されたことがわかります。これらの物件が順調に決まってくると成約事例として蓄積されていくため今後の同エリアの賃料査定に影響が出てくると考えられます。番町麹町では上記の表に示した通り、今後も主要デベロッパーによる高級分譲マンションの開発計画が多数確認されています。一つ一つの新規分譲マンション開発がエリアの価値を底上げしていく可能性があるため、該当する地域のお部屋の価格動向は特に注目です。