



# Monthly Report 《2025年6月号》

## Marketer's Memo

今月の番町麴町地域の中古マンション売買マーケットの特筆すべき現象は、オーナーチェンジ物件の供給数の増加です。先月は全体の25%（8件）程度でしたが、今月は43%（21件）と大変大きな動きと感じています。このことは、経済の不透明化が続く中で利益の確定を急ぐ方が増えているように感じます。しかしながら、そのきっかけがなんであったのかは、不明です。いずれにしても当該地域は、投資用として取得した物件というより、実需で手に入れた方が多く、永年保有した方があるきっかけで手放す機会が多いので、この動きには別の流れを感じます。

（文責：橋本）

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(5/1~5/31)  
新規募集件数 43件 条件変更件数 27件  
成約件数: 53件 (内オーナーチェンジ: 6件)

成約平均坪単価: 坪単価 780万円成約最高価格: 6億3000万円成約最低価格: 1650万円

### ◆弊社**管理物件**データ (5/1~5/31)

管理物件総戸数 214件 稼働率 98.6%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

・エアコン異臭 ・キッチンシンク下扉

・浴室タイル目地・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：ニューライファー番町 3LDK 千代田区一番町

名称：ザ・パークハウス五番町 2LDK 千代田区五番町

名称：T.M 畑中ビル 事業用 文京区本郷二丁目

### ◆弊社**新規賃貸募集**予定物件

名称：番町ハイム 事業用 千代田区二番町

## 仲介の現場から

今月の賃貸マーケットは4月の勢いのなさを引継ぎ、成約件数は28件と2024年2月以来15ヶ月ぶりに30件を下回るマーケットとなりました。また、成約件数だけでなく、成約物件の平均賃料は339,904円と昨年1年間を通した平均賃料441,776円と比べてもかなり低い数値となりました。5月末時点での申込件数は17件と先月末の20件を下回り、賃貸マーケット回復の兆しは見えません。

募集されているお部屋をみますと、今までの勢いにつられて強気の賃料を付けていたお部屋がなかなか決まらず、賃料を下げ始めております。例えば、一番町の2LDKのお部屋では12万円、三番町の3LDKのお部屋では10万円、千鳥ヶ淵の3LDKのお部屋では15万円の値下げ、これ以外にも多少の値下げをしているお部屋が多々見られます。少し強気に出せる貸主有利のマーケットから状況が少し変わりつつあるようです。

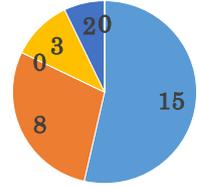
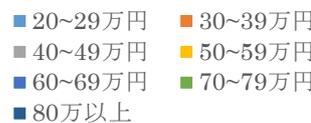
（文責：元島）

### ◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

（※5/1~5/31分 20万円以上の物件での統計）

5月末時点での 成約件数: 28件 申込件数: 17件  
成約物件の平均賃料: 339,904円

#### 成約割合(賃料別)

最高坪単価: 円 最低坪単価: 12,520円成約物件の平均坪単価: 27,780円6月1日時点での募集物件数: 88件

## 管理のアレコレ

いよいよ関東も梅雨入りとなりました。本年は特に降雨量が多いというニュースも目にいたします。気温の上下差も昨今は著しく感じます。そろそろエアコンを使い始めた方も増えてきている頃ではないでしょうか。昨年は本格的に気温が上昇始めた際、複数のエアコン不具合の連絡を頂き、対応させていただきました。

真夏はエアコンが必須の時代ですので、1台使えなくなるだけで非常に緊急性の高いトラブルになります。事が起きてからの対処となるとご入居者様がお困りになる問題ですし、エアコンが使えない日が続く場合によっては賃料が減額になることもございますので、事前にできる対策をいたしました。各管理物件のご入居者様へエアコンの試運転を促し、不具合が確認できた場合や古くなっている場合は「製造年月日」及び「型番」をコールセンターへお知らせいただくように、先日メール配信をいたしました。オーナー様の利益最大化&コスト最小化、ご入居者様の快適な暮らしをサポートさせていただくため、本夏も邁進してまいります。

（文責：村尾）

## 社長のひとこと！

オーナー様の資産価値向上のための試みとして、本年度は、3回ほど税務対策セミナーを開催する予定です。詳しい日程はこれからですが、開催月は、8月と11月と2月に予定し、講師は、弊社顧問の田中譲先生です。田中先生は、元国税で資産を扱っており、税務署の見方は熟知しております。また、日本でも著名な個人資産コンサルタント会社のパートナーとして大変ご活躍をしております。現在はご自分で複数の会社経営をする傍ら、多くの資産家の税務コンサルティング実績を有しており、弊社のお客様にも大変喜ばれております。来月には、詳細をお伝え致しますので、是非、この機会に税務相談をお勧めします。万が一スケジュールが合わなくても、個別対応致しますので、ご一報ください。どうぞ宜しくお願い致します。（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

