番町麹町マーケットレポート

Bancho Kojimachi Market Report

《2026年11月号》

KYOEI SOFT ENGINEERING



今月のポイント

- 賃貸・売買
  - ファミリータイプ住戸に注目して今年度前半の坪単価推移を分析しています
- 管理
  - 水栓トラブルにどのように対処するか
- 社長コラム
  - 不動産業の可能性と私たちの挑戦

今月のピックアップ物件：ルクセンブルクハウス



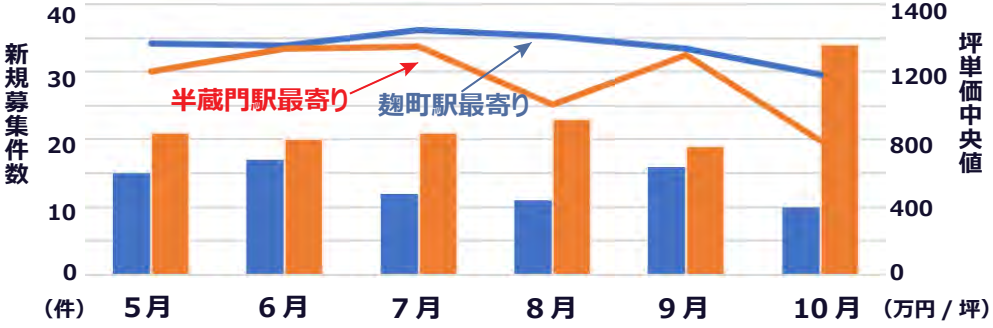
番町麹町マーケットデータ（10/1 ～ 10/31）（橋本猛）

売買市場

【最寄り駅別データ 条件：5000 万円以上・40 ㎡以上の物件】

		麹町駅エリア	半蔵門駅エリア
新規募集件数		16件	46件
価格	最高額（単位：万円）	64,800	90,000
	最低額 （〃）	6,990	6,599
	平均額 （〃）	22,008	26,651

【今年度の各月に新規募集された売買物件のうち、ファミリータイプ（2LDK 以上）住戸データ】



データの読み解き ～売買の現場から～

（＊坪単価中央値：ファミリータイプ住戸の坪単価を価格順に並べたときに中央に来る値）

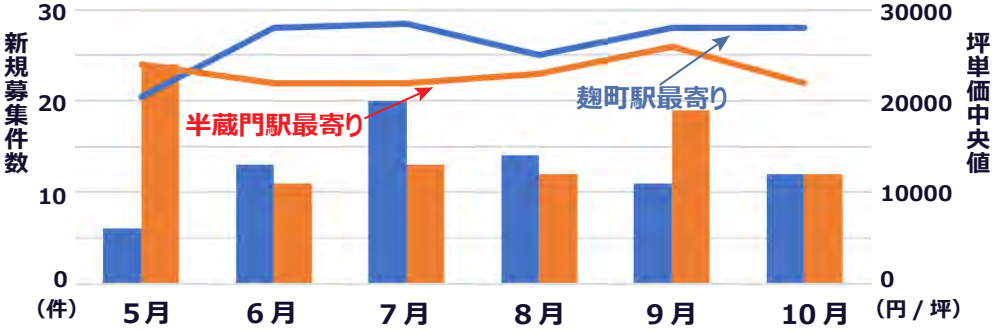
注目すべきは麹町駅最寄りファミリータイプ物件の坪単価中央値が 1000 万円を超えて推移していることです。 具体的には、 大多数がおよそ 1200 ～ 1400 万円 / 坪で推移しています。 番町麹町において、 数年前までは 800 万円 / 坪を越えてくると比較的に高額帯であると感じられていました。 それを踏まえると今年度見られている数値が非常に高いものであることが分かります。 一方で、 近頃業界誌では都心 3 区売り出し価格と成約価格の乖離具合が大きくなっていることを「ワニの口」と比喩している記事をよく見ます。 改めて上記グラフを見ると 10 月の数値は両駅ともに 5 月以降で最も低い数値になっています。 番町麹町エリアにおいても価格の天井感が出てきていると思われます。 2025 年頃をピークとして続いてきた高止まり局面は今後どうなっていくのか、 引き続き注意していく必要があります。

賃貸市場

【最寄り駅別データ　条件：20 万円以上・40 ㎡以上の物件 ＊千円以下は切り捨てで表記】

		麹町駅エリア	半蔵門駅エリア
新規募集件数		21件	17件
賃料	最高額（単位：円）	880,000	890,000
	最低額　（〃）	245,000	240,000
	平均額　（〃）	489,810	448,118

【各月に新規募集された賃貸物件のうち、 ファミリータイプ（2LDK 以上）住戸データ】



データの読み解き ～賃貸の現場から～

（＊坪単価中央値：ファミリータイプ住戸の坪単価を価格順に並べたときに中央に来る値）
売買物件のグラフに比べて賃貸物件は坪単価中央値が比較的安定して推移しています。
麹町駅においては 28000 円 / 坪前後、 半蔵門駅では変動こそ見られるものの、 およそ 22000 円 / 坪前後であるといえます。 両駅ともに坪単価中央値が 20000 円 / 坪を越えていて、 麹町駅最寄り物件に限っては 30000 円 / 坪に近いという非常に高額な値となっています。 しかし、 麹町駅の異常な中央値の高さは、 高額な新築物件であるブリリア二番町の新規募集が多く出てきたことが主な要因です。 今後春先にかけて不動産市場は取引が活発なシーズンに入ります。 高額な新築物件が周辺の相場帯にどのように影響してくるのかを長期的に注意してみることが重要です。



物件オーナー様へ

～管理の現場から～

キッチンや浴室、 洗面所などの水栓は、 毎日使用する設備のため、 長年の使用によって部品が劣化して水漏れが起こることがあります。 蛇口の先から水が止まりきらない、 レバーの動きが重い、 根元から水がにじむといった症状は、 内部部品の劣化が原因となっている場合があります。 水漏れを放置すると、 水道料金の増加だけでなく、 周辺の収納や床材への影響につながることもあります。 弊社では、 入居者様からのご連絡を受けて状況を確認し、 部品交換で対応できるか、 水栓本体の交換が必要かを判断したうえで、 協力業者と連携して修理を進めております。 水栓の種類や設置状況によっては、 部品の供給が終了している場合や適合確認が必要となる場合もあるため現地の状況を確認し建物に合った方法を検討することが大切です。

（渡辺）

当社の新規情報

管理物件運用情報（10/1 ～ 10/31）

管理物件総戸数 200 件　稼働率 97%

設備不具合による対応

⇒・水栓不具合　2 件

・エアコン不具合　1 件

更新時における賃料アップ　2 件

新規賃貸募集

・麹町パークハウス　3LDK （ 千代田区 ）

・ブラウニーマンション　2LDK （ 文京区 ）



今月の社長コラム

今月の視点：不動産業の可能性と私たちの挑戦

私事ですが、 かつて学生時代に受けた恩師への「恩送り」の一環として、 教鞭をとっていた時期がありました。 13 年間にわたり、 不動産事業で培った知識を次代を担う若者たちに伝えるべく、 まちづくりのカリキュラムとして「不動産概論」という半期 2 単位の講座を担当しました。 当時、 学生たちに伝えたのは、 不動産業には様々な産業をインテグレートする力があり、 まちづくりはもとより、 国土の形成や運営にも貢献できるという、 その大きな可能性でした。 そして弊社も、 日々の出会いやご縁を通じて、 不動産業の新たな可能性を追求し、 現在、 次の取り組みを進めています。①都市河川を活用したドローン物流、②ドローンによる危機を回避する検知システムの普及、③都市の水辺を安全に楽しく体感する HOBIE の普及、④近未来型居住装置「コクーンハウス」の創造、⑤AI を活用した未病対策のための見守りセキュリティシステム等。 いずれも社会課題の解決につながる構想であり、 次代のまちづくりに向け、 5 年以内の社会実装を目指して活動しております。 不動産業の可能性は、 まだまだ広がっています。 その進化を、 私たち自身の挑戦によって証明していきたいと思います。（橋本）

（編集責任者：橋本猛）