



Monthly Report《2023年11月号》

Marketer's Memo

今月の終了した番町麴町中古マンションマーケットは、平均坪単価が600万円から660万円と1割程度上昇しました。理由は、坪単価で800万円以上の物件が全体の1/3を占めたからです。特に珍しい現象として、プラウドタワー千代田富士見レジデンス2戸、パークコート千代田四番町2戸、ブランドズ四番町2戸、と同じマンション棟内で複数決まるがありました。また、なかなか出てこない物件として、プリリアー一番町、ブランドズ・ザハウス一番町なども早々に終了しました。この様に築浅で大手のブランド物件の流動性は、極めて高いことが判った月となりました。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(10/1~10/31)
新規募集件数 39 件 条件変更件数 22 件
成約件数：38 件 (内オーナーチェンジ：9件)

成約平均坪単価：坪単価 680.3 万円
成約最高価格：5億7800 万円
成約最低価格：1680 万円



◆弊社**管理物件**データ (10/1~10/31)
管理物件総戸数 195 件 稼働率 90.77 %
クレーム対応
設備不具合による対応→網戸・エアコン水漏れ・ドアクローザー・キッチン水栓ホース・サッシ不具合・建具不具合更新時における賃料アップ 0 件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報
名称：デザイーズステージア向島百花園 1R 墨田区東向島
名称：アパラザール(秋葉原東)2LDK 千代田神田佐久間町
名称：エスペース池袋イースト 1R 豊島区東池袋
名称：ル・グラン三番町 2LDK 千代田区三番町
名称：ラシクラスEX 東京ベイ 1LDK 港区海岸
名称：平河町森タワーレジデンス 1LDK 千代田区平河町

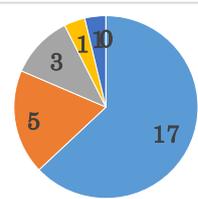
仲介の現場から

10月の成約件数は27件と今年度最低成約件数となりました。ほぼ毎日マーケットの募集物件を見ておりますが、成約までいかない部屋が多く、マーケットの動きがとても悪い印象でした。今回成約になった27件のうち、募集開始から成約に至るまでに1か月以内だった物件は1件しかなく、全体の平均募集期間は約112日でした。原因として考えられるのは、マーケットの相場とお客様の希望条件にギャップがあるように感じております。番町・麴町界隈ではコロナ禍にも関わらず、売買も賃貸も相場は上がっていました。お客様のご希望の間取りや平米数、賃料をお聞きしても、相場が上がってしまいご紹介できる物件が多くありません。平米数を減らすか、賃料を上げていただくか、妥協するポイントを探すのに時間が掛かっているようです。これから新学期に向けて、学校関係でお部屋を探す方が増えてきます。2LDK や3LDK のファミリー向けのお部屋もたくさん募集されていますので、今後のマーケットがどう動くのか楽しみです。(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ
(※10/1~10/31分 20万円以上の物件での統計)
10月末時点での 成約件数：27 件 申込件数：26 件
成約物件の平均賃料：299,585 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：25,467 円 最低坪単価：9,549 円
成約物件の平均坪単価：16,816 円
11月1日時点での募集物件数：126 件

管理のアレやコレや

弊社は、「入居者クレーム対応」のために入居者対応コールセンター【プロコール24】と提携しております。こちらは、365日24時間弊社管理物件の入居者からのご相談に対応してもらっています。夜間の水漏れや詰まり等、急を要する状況のときに対応して頂き、入居者もほっとしますし、大変助かっているサービスです。とは申しましても、直接会社の代表電話やそれぞれの営業担当の携帯電話に掛かってくることも多々ございます。

直接、入居者から「お困りごと」の電話を受けた場合は、以下のことに留意して対応を心掛けております。エアコン・洗濯乾燥機等の部屋の設備が不具合を起こした場合、1日でも早く業者の手配をして不具合を直すことが一番ですが、今、それらの設備が不具合のために困っていらっしゃる入居者の心理状況をよく理解して「ご不便をおかけし申し訳ございません」と心から謝罪することも大切なことだと思っております。設備の修理・交換という物理的欲求と困っている自分の気持ちを理解してほしいという心理的欲求にお答えして入居者の不満を減らして行きたいと思日々対応しております。(文責：清水)

社長のひとこと!

番町・麴町の居住用賃貸マンションマーケットの今月は、厳しい環境のようですが、売買は大いに躍進する結果となりました。その昔、番町麴町地域における賃借人は、購入したい価格目線が合わないから賃貸にしている人が多いという実感を我々持っていました。それだけ、購入したい価格が高かったように感じる声が多かったものです。しかし、教育環境や住環境の良さ、地理的安全性の高さなどが以前よりも広く世間に知れ渡り、番町・麴町に住みたい方が増えたように感じます。当該地域のマンション数も凡そ450棟ほどに限られた数の中でのことですので、その固定規模感だけ考えても、マーケット価値は、高めているのかもしれないね。どうでしょう、高くても購入するなら、資産として持つなら番町・麴町のマンションが良いと思いませんか。是非、当該地域を知り尽くしている弊社に今後もご用命ください。(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

