

【2018年7月号】番町・麴町 賃貸 Market News

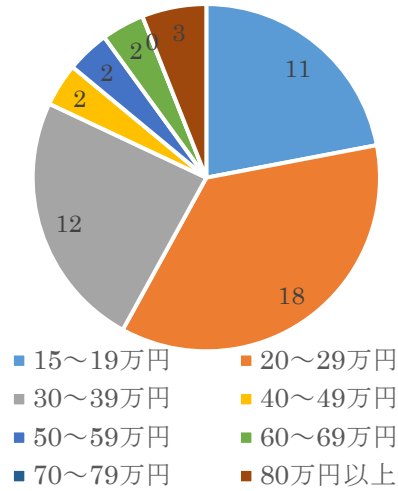
- ◇6月末時点での申込件数: 34件
- ◇6月末時点での成約件数: 50件
- ◇成約物件の平均坪単価: 15,179円
最高坪単価: 29,708円
最低坪単価: 10,457円
- ◇成約物件の平均賃料: 356,580円
最高賃料: 1,480,000円

◇賃料別状況

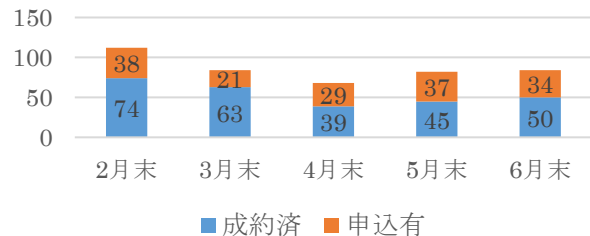
- 15～19万円: 11件 (約22%)
- 20～29万円: 18件 (約36%)
- 30～39万円: 12件 (約24%)
- 40～49万円: 2件 (約4%)
- 50～59万円: 2件 (約4%)
- 60～69万円: 2件 (約4%)
- 70～79万円: 0件 (約0%)
- 80万円以上: 3件 (約6%)

◇2018年7月1日時点での募集物件数: 120件

成約割合(賃料別)



成約・申込状況比較(月別)



※15万円以上の物件での統計

Marketer's Memo

Pick up!

6月の不動産賃貸状況は、成約数が着々とV字回復をみせていますが、昨年6月と比較すると微減。右上の成約・申込状況比較表をみると、通常、前月の申込数の1.5～2倍の戸数が成約しています。それからみると、6月申込数が34件なので、7月は50～70件位が成約すると予測できるでしょう。

賃料別にみると、30万円台が1～3月の繁忙期に匹敵する成約数に。異動の時期もあつてか、活発な動きがみられました。平均坪単価は、前月に比べ1,000円ダウンしたものの依然として高水準を保っています。最低単価が今月も1万円割れしなかったことや、高単価(坪16,000円以上)の物件が全体の約3割成約したことに起因しているのでしょう。

成約スピード(募集開始～成約まで)の平均は約85日でした。現在募集中で85日を超える物件をみると、「築古であまり手を入れていない物件」や「駅が遠い」、「賃料が割高」といった物件が苦戦している印象です。

今月は・・・ オーナーの「売却」の目線

「売却の検討…買い手は案外近くにいる？」

「売買物件の動きが停滞し始めている…」売買市場で、こんな声を耳にすることが。番町麴町界隈のマーケットを見ても、買い手が付かず売り止めになる物件がちらほら。中には賃貸に変更して募集をする物件も目に付くようになってきました。こうした状況下で、今後の動きを考えあぐねるオーナーもいるのではないのでしょうか。

現在賃貸に出しているオーナーで、売却や資産の入れ替えを検討されている方は、借主に購入の話を持ち掛けるのは1つの手です。こと番町麴町界隈は、教育環境・治安の良さからエリア内で住み替える人が多数。そのうちに購入を意識する方も多く、「ここが気に入ったから購入したいが、オーナーは売却の意思はないだろうか」と聞かれることも少なくありません。このように、案外身近なところで買い手が見つかる可能性も。特に物件がファミリー向け(2～3LDK)で借主が長く住んでいると、可能性はより高まるはず。管理会社を介すなどで、それとなくヒアリングすると良いかもしれませんね。



発行年月日: 2018/07/01
発行: 協永ソフトウェアエンジニアリング株式会社
担当: 片山