



# Monthly Report《2024年11月号》

## Marketer's Memo

最近新築分譲マンションが竣工すると、同時に賃貸募集がスタートします。賃貸の話になってしまいますが、先般弊社の会議で話題となったのが、三番町のザ・パークハウスグラン三番町 26 です。最上階の約60坪が賃料270万円/月で募集が始まりました。坪単価4万5千円。この価格帯は、麻布や虎ノ門しかないと思っていたのですが、番町でもこの賃料でお客様が付くのかと考えてしまいます。賃料は、現在間違えなく右肩上がりですが、プライムユニットとはいえ、そんな価値があるか理解し難く、先行きを期待します。(文責：橋本)

◆ 番町麴町エリア **売買物件** マーケットデータ(10/1~10/31)  
新規募集件数 43 件 条件変更件数 16 件  
成約件数: 40 件 (内オ-ナ-チェンジ: 5 件)

成約平均坪単価: 坪単価 669 万円  
成約最高価格: 3億 4800 万円  
成約最低価格: 5980 万円



### ◆ 弊社 **管理物件** データ (10/1~10/31)

管理物件総戸数 214 件 稼働率 92.5%  
クレーム対応：設備不具合による対応→  
・給湯器不具合修理・エアコン不具合修理  
・浴室水栓不具合・壁クロス修理  
更新時における賃料アップ 1 件

### ◆ 弊社 **新規賃貸募集** 物件情報

名称：麴町三番町マンション 3LDK 千代田区三番町

### ◆ 弊社 **新規賃貸募集** 予定物件

名称：ルミナス一番町 2SLDK 千代田区一番町

名称：ザ・サンメゾン二番町エルド 2LDK 千代田区二番町

## 仲介の現場から

今月の賃貸マーケット市場は平均坪単価が19,000円を超え、ここ数年の最高記録を突破しました。平均賃料も462,631円と25,000円も記録を更新しました。原因としては、坪賃料が高くなりやすい賃料50万円以上の高めのお部屋の成約件数が多くございました。中でも賃料100万円越えの物件が3件もあり、ラ・トゥール半蔵門では、145万円と182万円の両方が成約となり、ともに坪賃料30,000円越えの成約がマーケットに大きく影響していることがわかります。

今月末には、「ザ・パークハウスグラン三番町 26」が竣工となります。2022年9月に「パークコート千代田四番町」の竣工を機に、このエリアの売買価格の上昇は加速されました。今回の「ザ・パークハウスグラン三番町 26」の竣工後の賃料相場、売買価格相場についても目が離せません。(文責：元島)

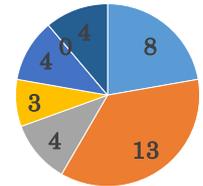
### ◆ 番町麴町エリア **賃貸物件** マーケットデータ

(※10/1~10/31分 20万円以上の物件での統計)

9月末時点での 成約件数: 38 件 申込件数: 24 件  
成約物件の平均賃料: 462,631 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  
■ 80万以上



最高坪単価: 32,037 円 最低坪単価: 9,509 円

成約物件の平均坪単価: 19,371 円

10月1日時点での募集物件数: 87 件

## 管理のアレコレ

全国住宅新聞を読んでいたら、面白い記事がありました。「入居者に人気の設備ランキング 2024」というものです。「この設備が無ければ入居が決まらない TOP10」が単身者向け、ファミリー向けに分けてランキングが発表されていましたが、結果はエアコンが大差で2冠という内容でした。昨年に引き続き2年連続での2冠です。比較的夏季が涼しいエリアである北海道でも、2023年からエアコンが必須設備化しているようで、今年の夏は札幌市でも30度を超え夜は寝苦しい日も多かったという声もありました。これまで必須とされていなかったエアコンですが、昨今の気温上昇に伴い、ニーズはますます高まる一方です。新たにエアコンを購入すると1台あたり8万~10万円の費用が掛かってしまうため、特に新婚層は引っ越し費用を抑えるためにエアコンが備え付けられていることを重視するようです。

条件の良い物件を賃貸に出しても、重要設備の有無によって入居者獲得の難易度が変わることが分かるデータでした。お客様が内覧等を通して快適な住まいをイメージできるよう、需要のある設備は揃えておくのが大切です。ちなみに2位は室内洗濯機置き場、3位はTVモニター付インターホンでした。(文責：村尾)

## 社長のひとこと!

不動産業は、ハコづくりから「場づくり」に変化していくべきと言われて久しいのですが、これまで弊社はなかなかその機会を得ることができませんでした。私が考える「場」とは、人々が集い、交流することで、生産や創造が成され、その地域を担う意味がでてくることです。私はこれまで、町会やPTAなどの活動をし、業界の先端知識を養うHEAD研究会や東京ビエンナーレでアートの意味を勉強しました。そして、やっとその場づくりに取り組むチャンスをお客様のおかげで得ることができました。現在3つほどあるのですが、第1弾は、新宿区の荒木町をご紹介します。荒木町とは、松平家の上屋敷。松平容保の生誕の場所でもあり、その中心的位置に「鞭の池」という場所があり、そこに隣接した場所から新たな付加価値を創造していこうと思っています。今後をご期待ください(橋本)

過去の Monthly Report はこちらの QR コードを読み取って WEB でご覧いただくことができます

