



## Marketer's Memo

今月は、売買物件成約数が前月比 1 割減であったものの、成約坪単価の平均は、40 万円以上伸びました。つまり、高額物件が売れているということです。更に、坪単価 1000 万円以上の物件成約スピードは、全てが3か月間前後で成約しています。このスピード感は、丁度良いタイミングで成約していると私は判断します。設定価格が安すぎると1か月前後で決まりますし、高すぎると3か月以上かかります。つまり、坪単価 1000 万円以上の物件価値は、マーケットに対して適正であるという受け取り方です。特にブリアー一番町の高層階は、1670 万円を超えて今月も成約しました。凄いですね！ (文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(1/1~1/31)  
新規募集件数 52 件 条件変更件数 29 件  
成約件数：42 件 (内オーナーチェンジ：10 件)

成約平均坪単価：坪単価 677.0 万円  
成約最高価格：5 億 9800 万円  
成約最低価格：1890 万円



### ◆弊社**管理物件**データ (1/1~1/31)

管理物件総戸数 196 件 稼働率 91.32%  
クレーム対応：設備不具合による対応⇒エアコン交換 1 件  
換気扇不具合 1 件・玄関ドア不具合 1 件  
照明器具不具合 1 件・洗面所ポップアップ水栓修理 1 件  
ジェットバス不具合 1 件・浴室ドアノブ交換 1 件  
更新時における賃料アップ 5 件

### ◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：THE CONOE 一番町 3LDK 千代田区一番町  
名称：エスペース池袋イースト 1R 豊島区東池袋  
名称：マンションアクロス代々木 2LDK 売買 渋谷区代々木

## 仲介の現場から



今月の賃貸物件成約件数は 47 件と最高件数を更新し、マーケットが活発に動いているのがよく分かります。特に築年数が浅い 3LDK は争奪戦になっております。弊社 HP の 1 月の閲覧数を確認すると、よく見られている賃貸物件 TOP5 のうち、4 物件は 3LDK であることが分かります。募集開始とほぼ同時に申込みが入り、20 日あまりで成約までいった物件が 2 物件もありました。2LDK でも人気の物件は同じような現象が見られます。良い物件を見つけ問合せをした時には既に申込みが入っており諦めざるを得ないなんてこともよくあります。そうならないためにも新規物件をお知らせするメールはできるだけ早く皆様にお届けするようにしています。マーケットの動き自体はコロナ以前のように戻り、坪単価はコロナ以前より高くなっています。賃貸に出す際は、エリアの全データを保有している弊社に是非お任せください！ (文責：元島)

### ◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※1/1~1/31 分 20 万円以上の物件での統計)

1 月末時点での 成約件数：47 件 申込件数：22 件  
成約物件の平均賃料：377,255 円

#### 成約割合(賃料別)



最高坪単価：25,302 円 最低坪単価：11,553 円  
成約物件の平均坪単価：17,862 円  
2 月 1 日時点での募集物件数：87 件

## 管理のアレヤコレヤ

1 月 1 日に発生した石川県能登半島を震源地とした大規模な地震で多くの賃貸住宅も被災しました。石川県の金沢市を中心に約 10,890 戸を管理する不動産会社のニュースが届きました。これらの管理物件のうち約 100 戸で電気温水器の故障や排水管が外れたことによる漏水被害が発生しました。この他にも土砂崩れが発生した影響により管理物件 1 棟が傾くなどの被害があったそうです。入居者からの問い合わせは 9 日時点で 1000 件を超えています。漏水の修理といった大規模な被害の対応に追われて壁の亀裂やドアの歪みといった被害には対応できていない状況とのことです。

また、他の管理会社では、帰省中で部屋を空けていた入居者も多く、自分の部屋がどうなっているのか代わりに見に行きたいとの要望から合鍵で室内の状況を確認し漏水が起きていた部屋では水の吸い取り作業等に追われたそうです。今後かなりの確率で起きると言われている「南海トラフ地震」や「首都直下型地震」が発生した場合に管理会社としてどのような行動を取らなければならないのか、とても考えさせられました。平常時からホームページ上で設備の不具合等に関する Q&A を作成しておくことも大切かもしれません。自分事として考えていきたいと改めて思いました。(文責：清水)

## 社長のひとこと！

年度末が近づき、売却の相談事も増えてくる季節です。その際の質問に、よくリフォームして売却した方が良いかどうかを尋ねられます。そして、多くは「高く売るためには、そのようにしてください」とお答えします。そのリフォームが、5年以上経過していても、築年数が25年以上であれば、必ず優位性は価格に反映します。例えば、弊社所在のマンションは、築40年以上で総戸数も103戸と多く、お部屋の状態もまちまちです。設備の更新はしているものの、室内のデザインや間取りが分譲当初から変わらない場合は、リノベーションしたお部屋との差が坪単価で200万円程差が出た事例が多数あります。一部屋を20坪で換算すれば、4000万円の差です。リフォームが1000万円だとすると、3000万円は、儲けが違うことになりませぬ。費用負担しても、お部屋の状態で大いに元はとれます。是非、ご相談ください。(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

