

Marketer's Memo 

11月のマーケットでは、成約件数44件のうち40～50万円台の成約件数が1件しかありませんでした。ただし申し込みは5件ありますので、12月には成約になると思います。この5件はすべて募集開始からすぐに申し込みが入っている物件です。弊社では、一般募集開始前に情報入手する場合もあり、「解約予定・未公開物件」として弊社のメルマガ会員にいち早く情報をお届けしております。未公開物件をご紹介できるのはオーナー様や管理会社と密な関係性があればこそで、そこが弊社の強みと言えます。

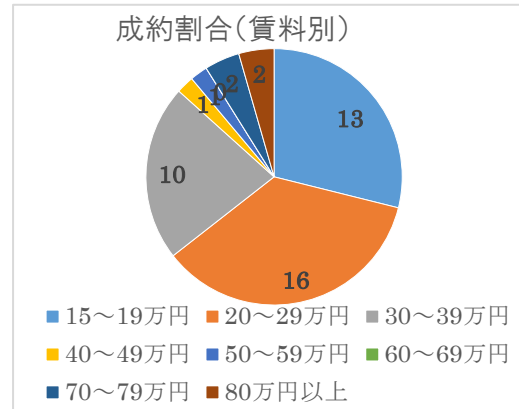
11月のマーケットで特筆すべきは、募集中の物件が191件もあることです。今までは多くても約160件でした。新築賃貸マンションが2棟、分譲マンションが2棟竣工し、賃貸の部屋が募集開始となったためです。12月にはそれらも成約となることも予想されます。

売買でも弊社専任の投資用マンションを未公開物件として弊社のお客様のみにご紹介したところ、すぐにお問い合わせが複数ございました。思った以上に早いご契約になりそうです。(文責：黒岩)

◆番町麴町エリア賃貸物件データ

11月末時点での成約件数： 45 件
成約物件の平均坪単価： 16,167 円
最高坪単価： 29,829 円 最低坪単価： 10,734 円
成約物件の平均賃料： 312,556 円

12月1日時点での募集物件数： 191 件



(※11/1～11/30分 15万円以上の物件での統計)

◆弊社管理物件データ (11/1～11/30)

管理物件総戸数 182 件 稼働率 95.60 %
トラブル発生件数 1 件
更新時における賃料アップ 0 件

◆弊社管理物件情報 新規賃貸募集開始しました！

ザ・パークハウス五番町 2LDK(千代田区五番町)
エスペース池袋イースト 1R(豊島区東池袋)
フォレスト四ツ谷 1R(新宿区荒木町)

◆番町麴町エリア売買物件データ (11/1～11/30)

新規募集件数 57 件 条件変更件数 17 件
成約件数 39 件

【成約割合】

1R・1K 15 件
1LDK 6 件
2LDK～ 18 件
事務所・売地など 4 件

成約平均坪単価： 544.7 万円
成約最高価格： 4億9800 万円
成約最低価格： 1520 万円

Pick up!

管理のアレコレ

マンションの築年が経過するとともに竣工時に設置された室内設備に不具合が出るが多くなってきます。国税庁の「主な減価償却資産の耐用年数表」では建物附属設備の電気設備や給排水、衛生設備は15年とされていますが、その耐用年数が設備の寿命ではないためもっと長持ちする場合も反対に早くに不具合を起こしてしまうこともあります。賃貸物件の場合賃借人の使い方や使用頻度によっても違ってきます。

システムキッチンやシステムバスは20～30年程度は問題なく使用できるそうですが、キッチンでは「ビルトイン食洗機」や「コンロ」等、一部分だけ交換ということが起きた場合あまり古くなってしまっているメーカーの後継品がなかったり、あってもサイズが合わないなどで交換できないこともあります。これらの設備に不具合が起きた場合に修理の場に立会い、メーカーに「現製品の部品供給の期限」「後継品の有無」を尋ねるようにしております。修理報告と同時にその情報をオーナー様に報告することで今後必要となる交換費用等を予定して頂ければと考えております。(文責：清水)

社長のひとこと！

干支を読む時期になりました。来年は、「癸卯(みづのと う/きぼう)」「癸」みづのとは、「癸」はものを「はかる」という意味で、はかるには規程が必要となることから「のり」規則の則の意味ともなり、諸事を取り仕切る意味ともなり、国を取り仕切るは「総理」、各省庁を取り仕切るは「大臣」、各企業を取り仕切るは「社長」、これみな「癸」である。したがって来年はトップが諸事取り仕切れるかが問題となる。取り仕切れなければ「一揆」ということになる。「卯」うは、真ん中の二本の棒が門柱を表わしており、これまで閉じられていた門が、今年初めて開いた。開いてみれば中は、いまだ未整備、雑草や樹木の無駄におい茂った野原がある。これを整備開拓して有効地にする意味がある。「癸卯」では、何らかの新しい可能性が出てくるが、これを見事に開拓出来るかどうか。また、正しい道理に則ったり、諸事が進めば、順調な年にもなるが、少々でも誤れば混乱ともなり、一揆ともなる。良いお年を！引用：田口佳史の干支(文責：橋本)