



売買仲介の現場



今月から、売買も賃貸市場と同じ、沿線と考え、データ提供します。紙面の都合上、今月はコメントが少ないことをお許しください。今後も売買では、見逃せない動きが沢山あるので、細かくレポートしていきたいと思います。今月は、市ヶ谷駅と四ツ谷駅での物件の差には驚きます。パークテラス桜苑がでてきましたね。(文責：橋本)

◆マーケットデータ(2/13~3/12)

【最寄り駅基準】40㎡以上、5000万円以上

★売買四谷駅:16件

最低坪単価:284万円、価格:5500万円(葵シャトー)

最大坪単価:2120万円、価格:54000万円(ザパークハウス千代田六番町)

★売買市ヶ谷駅:70件

最低坪単価:475万円、価格:6480万円(コーポ麹町)

最大坪単価:2168万円、価格:69000万円(パークテラス桜苑)

賃貸仲介の現場



流石にシーズンですね、賃貸市場は大きく動いております。特に市ヶ谷駅周辺の物件は、現在募集中物件が先月 62 件から 22 件と1か月で 7 割程成約しました。一方、四谷駅周辺の募集物件は、先月 21 件から今月 22 件と変わりません。しかしながら、決まらない物件は少なく、少ない物件数中で入れ替わりが激しく目立っております。今月は、弊社でも市ヶ谷駅周辺の物件が遠隔地から物件を実際に見ずに契約したケースがあります。高額物件では、先月出た、ザパークハウス千代田六番町 100㎡超えの 120~135万円、坪単価 4万円以上の 4 件が、全て決まっております。良い条件の良い物件は、多少高くても決まっております。これは、番町小学校目前で四谷に近い、三菱地所の新築物件であるところが大きいと思います。移動シーズン真っ盛りの今、このタイミングでの解約も多くありますので、入れ替わりはゴールデンウィーク迄続きます。良い物件も出始めているので、探している方は、焦らなくても良いかと思います。(文責：橋本)

◆マーケットデータ(2/11~3/12)

【最寄り駅別基準】40㎡以上、20万円以上

★賃貸四谷駅:21件

最低坪単価:1.4万円/坪、賃料:26万円/月(メゾンド六番町)

最大坪単価:2.9万円/坪、賃料:90.9万円/月(二番町テラス)

★賃貸市ヶ谷駅:22件

最低坪単価:1.5万円/坪、賃料:24万円/月(朝日三番町プラザ)

最大坪単価:2.7万円/坪、賃料:46万円/月(パークコート千代田四番町)

◆弊社管理物件データ (2/1~2/28)

管理物件総戸数 203 件 稼働率 97%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

- ・電動ブラインド故障
- ・コンセント不具合
- その他

更新時における賃料アップ 4 件

◆弊社新規賃貸募集物件情報

名称：プリリアー一番町 3LDK 千代田区一番町

名称：アパラザール秋葉原駅 1LDK 千代田区神田

名称：エスペース池袋イースト 1LDK 豊島区東池袋

管理のアレコレ

寒さもようやく和らぎ、日差しの温もりに春の訪れを感じる季節となりました。先月(2月)から今月にかけては、幸い建物全体に影響するような大きな設備トラブルや不具合のご報告はなく、各物件とも穏やかな稼働状況が続いております。こうした落ち着いた時期は、設備や建物の状態を見直す良い機会でもあります。

目立った不具合がない時期にこそ「予防的な視点」を持つことが、修繕コストの抑制や建物の長寿命化につながると考えております。

一方、不動産賃貸市場では現在、人の動きが活発になる繁忙期を迎えております。特に居住用物件では、進学や就職、転勤に伴う需要がピークとなり、入居が決まりやすい時期です。そのため管理側としても、迅速な原状回復や募集活動に注力しております。

また、新しい入居者様をお迎えするにあたり、エントランスやゴミ置き場など共用スペースの美観を整えることは、建物の第一印象を高め、資産価値や防犯性の向上にもつながります。今後も入居者様に安心してお住まいいただける環境を維持し、建物の価値を長く保てるよう努めてまいります。(文責：渡辺)

社長のひとこと!

弊社の大きな武器に若い力があります。その若い力は、SNS を駆使して、これまでにない動きをしてくれます。弊社には、「番町・麹町探検隊」というインスタグラムがあり、それは弊社の社員が作り、運営しています。ターゲット(ペルソナ)を番町麹町地域に住む 40 歳前後で子供がいる女性をターゲットにしております。当該地域には、弊社の調べでは 1500 人程おり、その 50%以上を当該インスタグラムではカバーしており、フォロワーは日ごとに増えております。お子様を持つ親御様が、番町麹町地域で暮らしううえで、いいなと思えることや集い、イベントなどを情報提供しています。情報発信すること自体、商売などには結びつきませんが、暮らしを考えるヒントとして、大変有意義です。今後も地域に根差した活動をし、まちづくりにつながる仕事をしていきたいと思っております。(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

