



Monthly Report 《2023年8月号》

Marketer's Memo

今月の売買マーケットで特筆すべき出来事は、二番町にある「番町ハイム」の物件が5件終了（内オーナーチェンジ4件）したことです。番町ハイムの特徴は、番町麴町界隈で、総戸数 300 戸以上と最も戸数の多いマンションであることです。そのため、永らく番町麴町地域に住む方に、勉強部屋や趣味の部屋として利用する方が多いのも特徴です。日本テレビ再開発の目前であることから、その影響を受けやすいマンションとして注目されているようです。今回は、まとめて所有するオーナー様が売りに出し、それが決まったようです。

（文責：橋本）

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(7/1~7/31)
新規募集件数 38 件 条件変更件数 19 件
成約件数：38 件（内オーナーチェンジ：11 件）

成約平均坪単価：坪単価 636.1 万円

成約最高価格：8 億 7800 万円

成約最低価格：1280 万円



仲介の現場から

7月の賃貸成約件数は、6月同様 33 件となりました。番町麴町エリアの賃貸マーケットでは、6月、7月、8月が閑散期と言われております。成約件数が1年間の中で少ないだけでなく、マーケットに出てくる物件の数も多くありません。

さて、今回は賃貸物件を探すお客様はどのように物件を探しているかご紹介致します。弊社のホームページのデータから、多くの方が小学校の学区ごとに物件を探されているのがわかります。弊社へも、この小学校の学区で探して欲しいとの問い合わせが多数寄せられます。昨今、少子化により子供の数は減っているとされているなか、番町小・麴町小・九段小の生徒数は増加傾向にあり、学区内に住んでいても、受け入れ不可ということもあるそうです。これだけ小学校需要が高い中で、ファミリータイプの物件が少なく、なかなかご希望通りの物件を紹介できないのも悩みであります。（文責：元島）

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

（※7/1~7/31分 20万円以上の物件での統計）

7月末時点での 成約件数：33 件 申込件数：32 件
成約物件の平均賃料：369,970 円

成約割合（賃料別）



最高坪単価：26,952 円 最低坪単価：8,995 円

成約物件の平均坪単価：17,300 円

8月1日時点での募集物件数：111 件

◆弊社**管理物件**データ（7/1~7/31）

管理物件総戸数 189 件 稼働率 95.5%

クレーム対応 設備不具合による対応→給湯器・洗濯乾燥機・エアコン・部品交換各 1 件 照明器具交換 1 件

更新時における賃料アップ 2 件



◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：ライオンズマンション一番町 2LDK 千代田区

名称：レックス日本橋水天宮プレミアタワー 1LDK 中央区

管理のアレコレ

連日猛暑が続いております。こんな時に給湯器が壊れて、お風呂に入らず、シャワーを浴びることもできなくなったりしたら、かなり困ります！

コロナ以来、半導体不足が続き今年に入ってから依然として自動車やガス給湯器の納品には時間が掛かっています。ガス給湯器は、設計上の標準使用期間が 10 年と定められています。標準使用期間とは、製品を安全上支障なく使用できる期間のことで 10 年を超えると経年劣化により事故が起こる可能性が多くなります。実際には 10 年以上使えるケースも多く、故障していないのに交換することには躊躇されるオーナーも多いと思いますが、品薄の現在、故障してから交換しようとすると納品までに 1~2 ヶ月もの時間がかかりその間、入居者はシャワーを使用することもお湯を出すことも出来なくなってしまいます。

応急処置として銭湯がありますが、近年では、銭湯は廃業することが多く、麴町にあった「バン・ドゥーシュ」もなくなってしまいましたね。

給湯器が使用できない場合の賃料減額は月額賃料の 10% で免責日数は 3 日間となっていますが、給湯器交換となった場合は 1~2 カ月かかってしまいます。ガス給湯器は種類によって交換費用が 30 万円から 50 万円ほどとオーナーの負担としてはかなり重いものになりますが、10 年を過ぎたらタイミングをみて交換されることをおすすめ致します。ちなみに交換作業は半日程度で済みます。（文責：清水）

社長のひとこと！

最近、当該地域の売買の中古マンションマーケットで、売主が不動産業者である物件が目立っております。これは、消費者からいち早く情報を入手し、購入したものをリノベーションして、売却する買取転売というものです。そのため、少し高めの金額設定になっていることは、皆様もご存じでしょう。それでは、どの程度の価格で購入しているかご存じですか？一概に言えませんが、多くは購入していただく価格設定の 3 割程度を安く購入し、諸経費、リノベーション費用、利益を載せて販売しております。そのため、買取転売業者がどの程度で売れると判断しているかを知るため、弊社も相談します。当該地域は、転売リスクが伴うため、売却実績がないとなかなか買取転売業者が手を出すことは少なかったのですが、現在、売れている物件が都心に集中しているため、特に増えております。（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

