



売買仲介の現場



今月は市ヶ谷駅エリアで際立ったデータが見られました。現在募集している物件の半数以上が前年度の成約平均坪単価を上回っていることから、全体として価格は上昇傾向にあります。一方で、市ヶ谷駅エリアの物件のおよそ1/3物件が昨年度より低い坪単価で売られていることも見逃せません。実は、それら10件のすべてが築年数40年を越す築古の物件です。市ヶ谷駅エリアには“築古かつ豊富な間取りの物件”が多数マーケットに出てきています。それらの中には、内装リノベーションの仕方次第で坪単価600万円を越すような価格上昇を見込むことができる物件も存在します。例えば、小田急麴町マンションはそのような物件のひとつでしょう。四ツ谷と市ヶ谷、各エリアの物件の特性を知ることによって売買時にすべきことや諸費用、売却後の試算がはっきりしてきます。番町麴町エリアの築古物件には今後も要注目です。

(文責：橋本猛)

<売買マーケット総括> (3/3~4/3の募集物件データ)
○四ツ谷駅エリア 件数：9件 平均値：1339万円/坪
坪単価最高額：2,031.1万円/坪 @四番町 (番町パークハウス)
坪単価最低額：688万円/坪 @麴町4丁目(麴町ロイヤルマンション)
○市ヶ谷駅エリア 件数：33件 平均値：1201万円/坪
坪単価最高額：2,031.1万円/坪 @四番町 (番町パークハウス)
坪単価最低額：462.3万円/坪 @三番町(NK 麴町コテージ)

◆弊社管理物件データ (3/1~3/31)

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⇒
・浴室水栓からの水漏れ (3件)
・窓ガラス熱割れ (2件)
その他
更新時における賃料アップ 6件

◆弊社新規賃貸募集物件情報

名称：アパラザール秋葉原駅東 2LDK 千代田区神田

管理のアシヤコシヤ

3月の管理状況は、幸い大規模な事故はなかったものの、浴室水栓の漏水(3件)と窓ガラスの「熱割れ」が見受けられました。特に3月は、退去後の室内点検や新規入居に伴う使用開始などにより、水回りの稼働状況が変化し、潜在していた設備の劣化が不具合として表面化しやすい時期でもあります。また、熱割れは春先特有の急激な寒暖差によりガラス内の温度差が拡大することで発生し、この時期は増加傾向にあります。今後もこうした季節要因を踏まえ、設備の状態に注視しながら、早期発見・対応に努めてまいります。引き続き安定した管理運営を行ってまいります。(渡辺)

賃貸仲介の現場



今回注目するのは市ヶ谷駅エリアの物件です。今月の坪単価最高額となっているパークコート ザ・三番町と最低額のハミルトンプレイス、この両者には興味深い事実があります。実は2つともほぼ同じ立地で周辺環境に大差はなく、前面道路も両者片側一車線となっているのです。大きく異なるのは築年数くらいです。パークコート ザ・三番町は新築であるのに対してハミルトンプレイスは築19年です。前者は三井不動産がプロデュースする有名ブランドであることも一因ですが、それでも、築年数が賃料に与える影響これだけ大きく、借主の条件に合えば坪単価2.9万円でもこのエリアでは成約するのです。この両者の比較は築年数と賃料の関係性を考えるうえで有益なケースであるといえます。三番町は番町地区の中でも物件数が豊富なエリアであるため今後の動向にも注目です。

(文責：橋本猛)

<賃貸マーケット総括> (3/3~4/3の募集物件データ)
○四ツ谷駅エリア 件数：13件
坪単価 最高額：3.2万円/坪 @六番町
(パークハウス・ジオ六番町、賃料120万円/月、築24年3LDK)
最低額：1.6万円/坪 @五番町
(ドミール五番町、賃料43万円/月、築54年3LDK)
○市ヶ谷駅エリア 件数：21件
坪単価 最高額：2.9万円/坪 @三番町
(パークコートザ・三番町ハウス、賃料75万円/月、新築3LDK)
最低額：1.6万円/坪 @三番町
(ハミルトンプレイス、賃料25万円/月、築19年1LDK)

社長のひとこと!

新年度が始まり、当該マーケットニュースの賃貸と売買のコメントは、今年入社した橋本猛が担当することと致しました。橋本猛は、僭越ながら言わずとも知れた私の長男です。若干20歳の大学生ではありませんが、私同様番町で生まれ・育ち・愛し、この地域の良さをよくわかっております。そんな彼の不動産物件に対するコメントは、この地域で生まれ育った目線では分からないことがあると思います。皆様には、その目線を楽しんでいただきながら、高額不動産を扱うプロとして、成長していく人材として成長して欲しいと思っております。温かく見守っていただきながらも、ご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い致します。(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

