



# Monthly Report 《2023年9月号》

## Marketer's Memo

この半年で、坪単価 1000 万円越えの中古マンションの売れ行きは、月に 4~5 戸マーケットに出てきて、4 戸前後売却終了となっています。そのマンションは、概ね決まっており、コンスタントな売買推移をしております。つまり、「良い物件は売れている」ということです。それがどんな物件なのかは、紙面の都合上割愛しますが、気になる方は、ご相談ください。概ね言えることは、築浅で、大手分譲会社の物件ばかりです。因みに、今月売却終了のブランドは、「パークコート」と「グランドヒルズ」です。今月販売のブランドは、「プライド」、「パークハウス」「プレミスト」、「プランズ」です。わかりやすい！（文責：橋本）

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(8/1~8/31)  
新規募集物件数 31 件 条件変更件数 24 件  
成約件数：31 件（内オナーチェンジ：10 件）

成約平均坪単価：坪単価 601.0 万円  
成約最高価格：5億4800 万円  
成約最低価格：1550 万円



## 仲介の現場から

8月の成約件数は35件と先月に引き続き、落ち着いた数字となりました。9月以降は、マーケットも動き始めていくと思われます。弊社でも8月後半になるにつれ、問合せ件数も増えて参りました。さて、弊社では8月に入り、100平米越え、3SLDKの築52年の三番町にあるヴィンテージマンションの1室を募集させて頂きました。建替えの協議も進んでおり、定借2年という条件が付いていたため相場より安く賃料を設定していました。募集開始からすぐに問合せが殺到し、弊社のお客様だけでも12件。6組の内覧があり、申し込みも3件いただき、そのうちの1件で8月中の成約となりました。昨今、新たにこの界限でも新築のマンションが多く建っていますが、どこも間取りが狭く、希望の広さのお部屋もなく、しかも賃料が高いことが多々あります。学域需要の高い地域ですのでファミリー層も多く、たくさんの方が広いお部屋を求めていることがわかる結果となりました。（文責：元島）

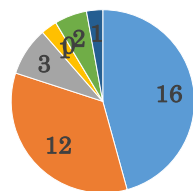
## ◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※8/1~8/31分 20万円以上の物件での統計)

8月末時点での 成約件数：35 件 申込件数：24 件  
成約物件の平均賃料：371,857 円

成約割合（賃料別）

■ 20~29万円 ■ 30~39万円  
■ 40~49万円 ■ 50~59万円  
■ 60~69万円 ■ 70~79万円  
■ 80万円以上



最高坪単価：29,434 円 最低坪単価：9,080 円  
成約物件の平均坪単価：16,721 円  
9月1日時点での募集物件数：122 件

## 管理のアシヤコシヤ

猛暑日数が過去最高だった8月が過ぎ、9月に入りましたがまだ暑い日が続いています。エアコンはフル稼働でかなり負担がかかったように思います。管理しているマンションによっては、壁掛け式エアコン・天井埋込み型エアコン・マンション一棟で管理するセントラルエアコン等がありそれぞれにお手入れ方法が違います。設備として一番多い「壁掛け式エアコン」は、入居者様に適宜なフィルターの清掃とクリーニングをお願いしていますが、洗浄クリーニングに関しては費用もかかるためしない方が多いようです。という弊社もこの夏に事務所のエアコンの洗浄クリーニングを業者にしてもらったところ、比較にならないほどよく冷えるようになり、内部洗浄の威力を感じました。また、特に冷え方に問題はなくても急にエアコン本体から水漏れが起きることがあります。原因はドレンホースの接続に問題があったりホース自体がホリ等で詰まっていたりといくつかありますが、水漏れが起きてしまうとエアコン設置場所の壁やフローリングが濡れてしまいクロスの貼り替えなどが必要になる場合もあります。このような自体にならないように毎年エアコンの稼働時期の前に入居者様に清掃等をお願いしています。（文責：清水）

## 社長のひとこと！

前回は、買取転売業者の売る物件は、少し高めであると伝えました。これには、それなりの理由があり、少し良さもお伝えします。例えば、中古マンションを個人から購入すると、万が一物件に大きな問題があった時に、対応しない可能性が多く、泣き寝入りすることも予想されます。しかしながら、買取再販の業者は、保証まで付けて、販売するのが大方です。よっぽどいい加減で、実績のない業者を除けば、安心して購入できると思います。特に、築古の中古マンションで心配な配管なども、しっかりチェックしているはずなので、安心感が違います。一般ユーザーの物件だと、床下や天井裏のところまで、調査や手入れをしないものです。8月の売買終了の実績から確認すると、高値改定して成約に結びついた事例も多発しております。売主が業者の物件を気に入った方には、目が離せませんね。（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

