



Monthly Report《2023年12月号》

Marketer's Memo

師走に入り、変わらず活況を呈するのが当該地域の中古マンション売買マーケット。この1年を振り返ると、当該地域の平均坪単価は613万円となり、一昨年から比較すると、100万円/坪程上昇した感がある。物凄い値上がりであるが、その理由は築浅物件がマーケットに出てきた結果にあるようだ。当該地域の新築分譲マンションの購入者には、複数住戸購入する法人があり、その大半はプロである。プロは、当然値上りを期待して購入しており、満を持して売却、その結果が反映したようである。所謂、「新築未入居物件」がそれであり、マーケットをゆがめた感否めない。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(11/1~11/30)
新規募集件数 38件 条件変更件数 29件
成約件数：31件 (内オーナーチェンジ：6件)

成約平均坪単価：坪単価 674.0万円
成約最高価格：3億 5480万円
成約最低価格：1550万円



◆弊社**管理物件**データ (11/1~11/30)

管理物件総戸数 195件 稼働率 90.2%
クレーム対応：設備不具合による対応⇒浴室乾燥機・トイレの詰まり・洗濯乾燥機・浴室コーキング・雨樋

更新時における賃料アップ 3件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：正金アパートメント入船 3LDK 中央区新富町
名称：楓ビル 事務所 千代田区内神田
名称：麴町三番町マンション 3LDK 千代田区三番町
名称：グランフォース九段 1K 千代田区九段南

仲介の現場から



11月の成約件数は今年度最多の45件と10月に比べ18件増という結果に終わりました。10月に契約までいかなかったお部屋が成約に至り、最多成約件数の更新となっております。賃貸マーケットとしては、特に2LDK以上の広めのお部屋の成約や問合せ数に大きな動きが見られました。1LDKが多い価格帯の20万円~40万円の物件では平均成約日数が約127日に対して、40万円以上のお部屋の平均成約日数は91日と約30日早く決まることが分かりました。さらに、40万円以上の物件のうち、過半数は45日以下での成約となっております。2LDK以上の大きめのお部屋を探している方が多いのがよく分かります。

問合せの中には物件を指定したのも多く、その物件が出たらすぐに教えて欲しいということも増えております。お客様の未来の生活も一緒に考えられる営業ができるよう、常に努めております。

(文責：元島)

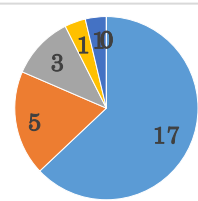
◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※11/1~11/30分 20万円以上の物件での統計)

11月末時点での 成約件数：45件 申込件数：26件
成約物件の平均賃料：347,578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：26,145円 最低坪単価：10,358円

成約物件の平均坪単価：16,951円

12月1日時点での募集物件数：100件

管理のアシヤコシヤ

先日、コロナ禍中は中止だった(公財)日本賃貸住宅管理協会(日管協)主催のフォーラムに社員4名で1日参加してきました。皆がそれぞれ違うセミナーに参加し知見を広げることができました。その中で私が参加したセミナーは、賃貸管理に携わる人達のモチベーションが上がるものでした。オーナーと入居者がそれぞれに抱えている「不」満足・「不」案・「不」具合・「不」満等を知って双方のバランスを取り理想的な関係を保ち続けることが重要だと改めて感じました。別のセミナーでは、お客様からのクレームをクレームと呼ぶず、「お困りごと」を情報発信していただいていると定義付けている管理会社さんの話もありました。「お困りごと」の中に賃貸物件を良くしていく鍵があるとの考え方。参考になりました。最近不動産業界にも「AI」の技術が導入されておりますが、どれだけ「AI」が進んでもオーナーと入居者の心にある「不」を見逃さない努力をしていくとき最後まで人間が残りの続けるのではないかと思います。まだまだ力不足ではありますが、皆様のお役に立つことをいつも念頭において賃貸管理をしていきたいと思いました。

来年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。(文責：清水)

社長のひとこと!

さて、来る2024年の干支の意味を恩師田口佳史先生にご教示いただきました。甲辰(きのえ たつ/こうしん)の「甲」きのえは「かぶ」という意味で、堅固な殻を破って芽が少し出たところを 表わしている象形文字。堅固な旧体制の殻を破って新体制の芽が少し出たところを表わしている。「辰」はあるべき状況や理想に向って進みだすが、悪戦苦闘する。諦めず、一步一步努力を重ね全力を振り絞って前進しているうちに光明が見出せることになる。つまり「全体」は、今年の「癸卯」はトップが大義を失うことなく道義を貫ければ、その成果が来年に反映されるが、安易な形で全てを置き去りにするような解決を重ねてしまうと、その結果が重荷となり、問題山積、混乱を招く。その中でも新しい芽を見出して養護して育てることが重要。とのことでした。

皆様、どうか、良いお年をお迎えください。(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

