



Marketer's Memo

3月の番町麴町のマーケットの動きは先月先々月に続いて活発でした。データを見ると最高坪単価が 27,521 円とかなり高いものが決まっています。これは防音設備が整った防音マンションで夜中でも音楽の演奏ができるという特別仕様のお部屋だからです。全体の平均の坪単価は 16,818 円と平均的な数字となりました。また、先月の特徴としては、50 万円台の物件が 9 件成約となりましたが、それ以上の高額物件の成約はありませんでした。マーケットに高額物件があるのですが、決まりが悪くなっているということでしょうか。

弊社ではワンルームや 1DK のお部屋も募集活動をさせていただいておりますが、番町麴町エリアもエリア外でも動きはあまりなく、内覧もあまりない状況が続いています。

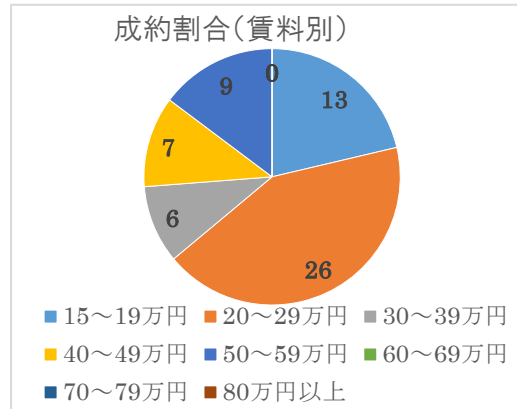
さて、弊社では今まで 15 万円以上のお部屋のデータを取っていましたが、4 月からは 20 万円以上のデータを取るようになりました。高額帯の物件についてより細かく見ていきたいと思っております。

(文責：三浦)

◆番町麴町エリア賃貸物件データ

3 月末時点での成約件数： 61 件 申込件数： 46 件
成約物件の平均坪単価： 16,818 円
最高坪単価： 27,521 円 最低坪単価： 10,265 円
成約物件の平均賃料： 300,739 円

4 月 1 日時点での募集物件数： 150 件



(※3/1～3/31 分 15 万円以上の物件での統計)

◆弊社管理物件データ (3/1～3/31)

管理物件総戸数 184 件 稼働率 96.74%
クレーム対応件数 6 件
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：麴町パークハウス 2LDK 千代田区
名称：THE CONOE 一番町 2LDK×2 物件 千代田区
名称：一番町ルナソル 3LDK 千代田区
名称：セザール神楽坂 2LDK 新宿区
名称：市ヶ谷法曹ビル 事務所 千代田区

◆番町麴町エリア売買物件データ (3/1～3/31)

新規募集件数 43 件 条件変更件数 19 件
成約件数 47 件

【成約割合】

1R・1K 13 件
1LDK 8 件
2LDK～ 18 件
事務所・売地など 8 件

成約平均坪単価： 536.9 万円
成約最高価格： 4 億 8900 万円
成約最低価格： 1200 万円

Pick up!

管理のアレヤコレヤ

2022 年 9 月から、不動産広告の表示ルールが変わったことをご存じでしょうか。今回の改正点で最も重要なポイントが、“所要時間表示”と“距離表示”の変更です。

複数の棟(区画)で構成されている分譲地の場合、物件から目的施設までの徒歩所要時間を計測する際、敷地内の最も近い地点からの最短距離の表示だけでよかったのが、新規約では、最も遠い地点からの時間も併せて表示することが義務付けられました。単に“駅まで徒歩 10 分”ではなく、一番遠い区画から駅まで 12 分かかるとすると、“駅まで徒歩 10 分～12 分”が正しい表示となります。距離計測でも、従来は“敷地の出入口”を起点として行われていましたが、改正ルールでは“建物の出入口”を起点とする計測に変更になります。また、電車やバスなどの公共交通機関を利用する際の所要時間についても通勤ラッシュ時の所要時間が平常時を著しく超えるときはその時間を明記し、乗り換え時間についてもおおよその時間を所要時間を含めて明記しなければならなくなりました。弊社が管理させていただいている物件においてはあまり関係がないようですが、物件情報はますます『お客様ファースト』になっていると感じます。(文責：清水)

社長のひとこと!

新年度を迎え、おかげさまで弊社は 23 期を迎えることができました。皆様には、大変お世話になり、心より感謝し、御礼を申し上げます。よく、企業の 30 年寿命説を聞くことから、常に社会変化を意識し、時代に呼応できる会社であり続け、付加価値を提供できる会社であり続けたいと切に思います。そのためには、節目の内省が大切であり、足りなかったこと、至らなかったことを補い、挑戦し続けることを試みます。その流れで、私事にもなりますが、昨年度で辞めた仕事があります。それは、13 年ほど務めた日本大学理工学部の非常勤講師です。教鞭をとることで、不動産業の知識醸成を図ることができ、弊社を総合型不動産業(売買・仲介・管理・コンサル)にするための運営に役立てました。他方、昨年、新たに会社設立の挑戦もしました。その会社は、あるオーナー様への恩返しから発生した水辺の都市開発専門会社です。不動産業とは、空間に付加価値をつけて社会還元することだと考えており、その水辺専門の会社です。全ては、ご縁からいただく、良い会社づくりをし、皆様のお役に立つためです。

(文責：橋本)