



Monthly Report《2023年10月号》

Marketer's Memo

9月のマーケットデータは、8月と数字的に、ほとんど変わりませんでした。しかし、皆様に提供していないデータとして、物件の価格変更の動向が少し変わりましたので、ご紹介致します。物件の価格変更の動向とは、いつの段階で幾らで売り出し、途中価格を幾らに変え、結果幾らで成約したかです。このデータから物件の苦しみのような経緯が見えてきます。今月は、その苦しみを多く重ねてきた物件が前月から1.5倍増えました。価格変更した物件が、8月は、31件中9件であったのが、14件に増えました。そこから推測できることは、色々ありますが、次月の紙面で言及しますね。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(9/1~9/30)
新規募集物件数 40件 条件変更物件数 31件
成約物件数：31件 (内オーナーチェンジ：11件)

成約平均坪単価：坪単価 600.6万円
成約最高価格：3億5800万円
成約最低価格：1480万円



仲介の現場から



今月の「Monthly Report 仲介の現場から」は、2023年6月に竣工された麴町3丁目にある「ザ・パークハウス麴町レジデンス」についてです。直近で80平米越え2LDKのお部屋が賃貸で募集されましたので、お部屋を見てまいりました。思わず「広い！」と思うほどのリビングルームに、ゆとりのある洋室が備わっており、平米数と間取りのバランスが非常に良いと感じるお部屋でした。

ところで、そんな「ザ・パークハウス麴町レジデンス」の賃貸状況を見ていきますと、9月末募集中のお部屋はなんと16部屋、そのうち2か月以上成約に至っていないお部屋は10件ありました。ほとんどが1LDKで、リビングも洋室も小さく、間取りがあまりよくありません。近隣相場より坪単価も高いうえに、現在ワンルームや1LDKの決まりが悪いので、まだ成約まで時間がかかりそうです。

(文責：元島)

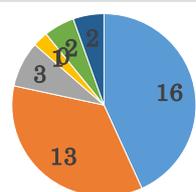
◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※9/1~9/30分 20万円以上の物件での統計)

9月末時点での 成約物件数：37件 申込物件数：19件
成約物件の平均賃料：367,459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：31,302円 最低坪単価：10,637円
成約物件の平均坪単価：17,561円
10月1日時点での募集物件数：127件

◆弊社**管理物件**データ (9/1~9/30)

管理物件総戸数 197件 稼働率 93.4%
クレーム対応

設備不具合による対応→網戸・エアコン水漏れ・ドアクローザー・キッチン水栓ホース・サッシ不具合・建具不具合 各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：松邑 1LDK 千代田区平河町

名称：ジオー番町 2LDK×2物件

千代田区一番町



管理のアシヤコシヤ

今月は、お客様からご紹介された方の賃貸マンション探しのお手伝いをしました。私は、弊社がオーナー様からお預かりしている管理物件の対応をしておりますので、他の会社が管理している物件を見に行くことはほとんどありません。そんな中で気づいたこととお話致します。

まず、内覧の際、管理会社が立ち会うことが結構少ないと感じました。弊社では時間の都合のつく限り立会いをしてお客様にお部屋を御覧頂いております。会話を通じてどのようなお客様が確認できますし、お部屋にどのような要望を持っていらっしゃるかも汲み取れるからです。

また、弊社のオーナー様には退去の翌日からお部屋の電気代をご負担頂き、通電された環境でしっかりとお部屋をご覧いただいておりますが、いくつか回った物件の中には、通電されていないためエアコンも照明も使えずとても暑い中でご案内することもありました。お客様との会話も「暑いですね！」が一番多くなってしまい、せっかくのお部屋の良さを感じることができないまま、そそくさと内覧を終えてしまった感がありました。

改めて、管理会社はオーナー様と連携しお客様に空室物件をきちんとご覧いただくことが大切であると思いました。(文責：清水)

社長のひとこと!

先月の売買の紙面で、大手デベロッパーのブランド物件は、良く売れていると記しました。しかし、大手マンションデベロッパーではなくても当該地域には、良い物件があり、その購入理由が皆様の参考になると思いますので、ご紹介致します。例えば、「コノエ」というブランドは、有名なアパホテルがつくるマンションブランドです。このブランドのマンションは、当該地域にいくつかあり、外観や内装デザイン、住宅設備に至るまで、立地環境を生かし、よく考えられた設計がなされており、人気が高く、高額で取引されます。紙面の都合上、具体的なマンション名は割愛しますが、その「コノエ」シリーズの売買で伺った購入理由が、マンション敷地の地型や道路付けが良くないにもかかわらず、高額で転売できるからというものでした。この視点、税理士さんでないと気付きませんね。(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

