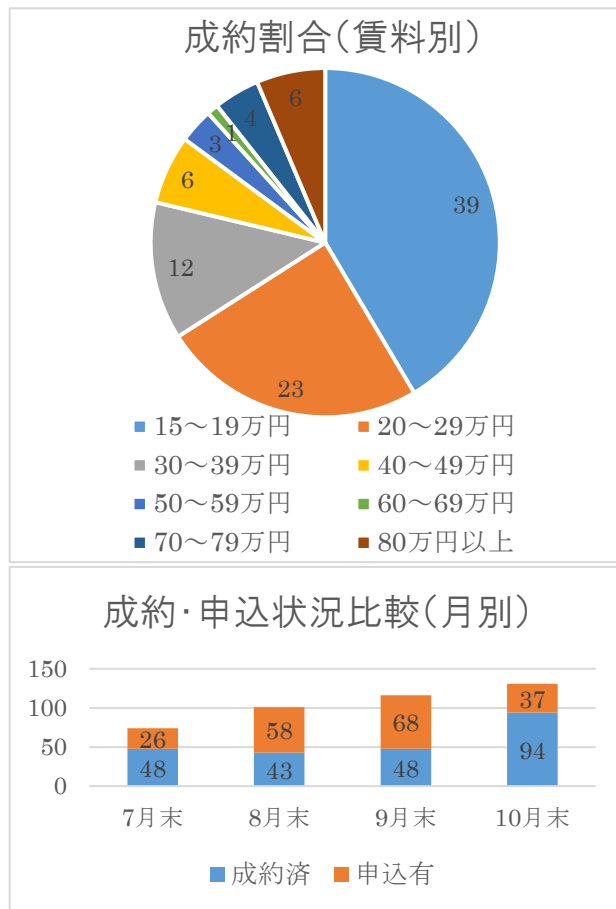


【2018年11月号】番町・麴町 賃貸 Market News

- ◇10月末時点での申込件数: 37件
- ◇10月末時点での成約件数: 94件
- ◇成約物件の平均坪単価: 15,750円
最高坪単価: 26,983円
最低坪単価: 10,192円
- ◇成約物件の平均賃料: 324,745円
最高賃料: 1,471,000円

◇賃料別状況

- 15～19万円: 39件 (約41.5%)
- 20～29万円: 23件 (約24.5%)
- 30～39万円: 12件 (約12.8%)
- 40～49万円: 6件 (約6.4%)
- 50～59万円: 3件 (約3.2%)
- 60～69万円: 1件 (約1.1%)
- 70～79万円: 4件 (約4.3%)
- 80万円以上: 6件 (約6.4%)



◇2018年11月1日時点での募集物件数: **133**件

※15万円以上の物件での統計

Marketer's Memo

Pick up!

今月は・・・ 売り物件が少なくなってる!?

弊社では、一週間に1回マーケットにある売買物件の動向のチェックをしています。売買物件の購入希望のお客様もたくさんいらっしゃるのですが、マーケットに出た物件をすぐにご紹介したいと思っっているのですが、、、ここ数カ月、新しく募集される物件が少なくて困っています。現在の売買物件の中で多いのは、投資用のオーナーチェンジ物件なのですが、投資用の物件はなかなか成約になりません。その原因の一つに利回りが低いことがあります。物件価格が高めであるにもかかわらず賃料はそれほど上がっていないため、オーナーとなる「うまみ」が半減しているのです。そしてローンが通りづらいこと。少ない手持ち予算で購入を検討される場合ローン審査が厳しいようです。これはスルガ銀行の事件が大きな影響を与えています。節税対策として投資物件購入をお考えの方には大変厳しい環境です。

10月の賃貸マーケットは、「レジデンス二番町」、「半蔵門レジデンス」、「サクレ九段上」「ヴィークグレイス三番町」の4棟の新築マンションが特徴づけました。成約件数は、過去最大の94件と大幅な伸びを記録しました。

従来新築賃貸マンションがでると平均坪単価が16,000円以上になる傾向がありましたが、新築物件の件数が多かったにもかかわらず、今回は15,750円/坪とその伸びを感じません。背景には、「半蔵門レジデンス」や「サクレ九段上」といった平均坪単価15,000円以下の存在があり、それぞれのオーナーが番町麴町エリアで初の新築賃貸マンション物件のため、賃料を相場より低めに設定したことに起因すると考えます。

11月の賃貸マーケットですが11月1日現在で133物件の募集があり、前月よりも多少多く供給されているのにぎやかになることが予想されます。



発行年月日: 2018/11/01
発行: 協永ソフトウェアエンジニアリング株式会社
担当: 三浦