

番町麹町マーケットレポート

Bancho Kojimachi Market Report

《2026年7月号》



今月のポイント

◆ 賃貸・売買

- 新規募集件数は減少傾向

◆ 管理

- 設備の耐用年数の見極め

◆ 社長コラム

- 今月の視点

: 不動産マーケットで進行している
2つの高齢化

今月のピックアップ物件：プリリア二番町



番町麴町マーケットデータ (6/1 ~ 6/30) (橋本猛)

◆ 売買市場

【最寄り駅別データ 検索条件：5000 万円以上・40 m以上の物件】

		麴町エリア	半蔵門エリア
新規募集件数		18件	28件
坪単価	最高額 (単位：万円/坪)	2,151	1,921
	最低額 (〃)	629	487
	平均額 (〃)	1,276	1,138
価格	最高額 (単位：万円)	49,800	79,800
	最低額 (〃)	9,000	8,740
	平均額 (〃)	34,291	32,015

【最寄り駅別

築年数別新規募集物件数の分布
(REINS のデータより)】



◆ データの読み解き ～売買の現場から～

6月の新規募集物件数は、3、4月と比べると少ないものの5月に続いて安定した数字となっています。特に半蔵門エリアでは幅広い築年数の物件が確認されました。最寄りが麴町駅となるエリアに比べて半蔵門駅が最寄りのエリアは物件数も豊富であるため、買い手にとっては様々な選択肢があるといえます。番町地区でいう一番町、三番町の物件の多くは半蔵門エリアになります。

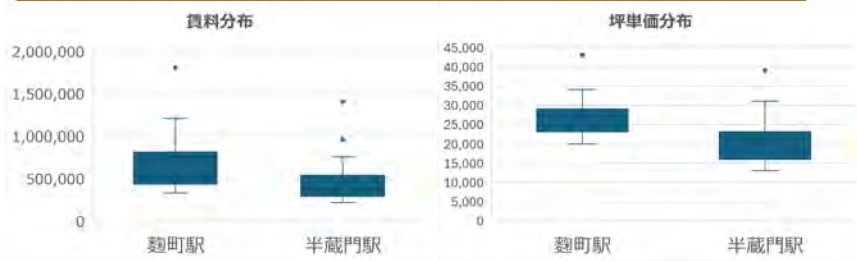
今回特筆すべきはブランドザハウス一番町が新規募集されたことです。この物件は東急不動産によって2016年に分譲されて以降、人気があるため中々マーケットに登場することがありません。完成してからおよそ10年経つものの、今回募集された物件は坪単価1921万円となっており半蔵門エリアで最高値となっております。3LDK、南向き角住戸であることも79,800万円で募集されている要因だと思われます。東郷通りに面する番町文人通り、番町中央通り周辺の物件の中では三番町パークテラス桜苑と並んで、最も人気のある物件のひとつであることがうかがえます。

～新規募集件数は減少傾向ではあるものの 5 月に続いて安定した供給量となっています～
番町麴町のマーケットは夏にかけて閑散期に入ります。

賃貸市場

【最寄り駅別データ 検索条件：20 万円以上・40 m²以上の物件】

		麴町エリア	半蔵門エリア
新規募集件数		19件	23件
坪単価	最高額（単位：万円/坪）	43,000	39,000
	最低額（"）	20,000	13,000
	平均額（"）	27,000	21,000
賃料	最高額（単位：万円）	1,800,000	1,400,000
	最低額（"）	325,000	210,000
	平均額（"）	660,000	450,000



6 月は麴町エリアにおいて複数の高額物件が新規募集されました。上記のグラフからも読み取れるように、色塗りされているボリュームゾーンの価格帯は半蔵門エリアと比較すると、賃料・坪単価ともに大きな差があることがわかります。6 月に新規募集された麴町エリアの平均賃料は 660,000 円と非常に高い水準となりましたが、主な要因は今年 5 月に完成したプリア二番町（表紙の写真）が賃貸市場に登場したことだと思います。麴町山王マンション建て替え事業で作られたプリア二番町は 8 戸が賃貸で坪単価 26,000 ～ 43,000 円で現在募集されており、坪単価 4 万円を超える物件は今年ですとザ・パークハウス千代田六番町以来と思われます。ザ・パークハウス千代田六番町はおよそ 28,000 ～ 43,000 円 / 坪で今年上半期に募集されましたが、30,000 円 / 坪前後の価格帯は募集終了が確認されているものの 40,000 円 / 坪前後になるとさすがに借手の選別が厳しくなるようです。夏にかけて番町麴町エリアのマーケットも閑散期に入ります。そのようなシーズンにおいて高額物件がどのような動きをしていくのか注目です。



For Owners

物件オーナー様へ

～管理の現場から～

築年数の経過した物件を管理していると、建物やお部屋の設備について、日々さまざまなご相談や不具合のご連絡をいただきます。エアコンや給湯器、水栓、建具などの設備は、長く使用中で経年による不具合が発生することもあります。大切なのは、不具合が発生した際に状況を正確に把握し、必要な修繕や交換を迅速に行うことで入居者様へのご不便をできる限り軽減することだと考えております。特に夏場はエアコンなどの使用頻度が高く、設備トラブルが発生した際には生活への影響も大きくなります。そのため、ご連絡をいただいた際には迅速な状況確認と適切な対応を心掛け、入居者様に安心してお過ごしいただける環境づくりに努めてまいります。（渡辺）

当社の新規情報

◆ 管理物件運用情報 6/1～6/30

- ・総戸数 202 件 稼働率 97%
- ・クレーム対応
⇒ 浴室シャワー不具合（1 件）
水漏れ（1 件）
- ・更新時における賃料アップ 4 件

◆ 新規賃貸募集

- ・ドミール五番町 千代田区 2LDK
- ・レジデンシャルスター山王ヒルズ 大田区 1LDK



Monthly Column

今月の社長コラム

今月の視点：不動産マーケットで進行している 2 つの高齢化

全国的にも言えることですが、番町・麹町の不動産マーケットも 2 つの高齢化が進んでおります。それは、所有者と入居者の高齢化です。それぞれの状況が抱える課題は鮮明で、所有者の高齢化は不動産（資産）リッチでありながらも手元現金が少なく、資産（不動産）維持が適当ではありません。そのため、不動産転売業者の餌食になってしまっている案件が多く散見されます。他方、高齢者賃貸もマーケットから厳しい見方をされており、思うように入居することができません。弊社では、そのニーズに対応するサービスを展開するので、皆様に今後お伝えできれば幸甚です。（橋本）

（編集責任者：橋本猛）