



Monthly Report 《2023年7月号》

Marketer's Memo

今月の坪単価 1000 万円越えの終了物件は、ザ・パークハウス・グラン
三番町 (@1170 万円/坪) とパークコート千代田富士見ザ・タワー
(1600 万円/坪) です。特にパークコート千代田富士見ザ・タワー
は、竣工時の平均坪単価が 600 万円でしたので、1000 万円上がった
こととなります。30 坪なら 3 億円の値上がりですね。9 年前の竣工した
時、今の値上りを誰が予測できたでしょうか。当時でも、とても高い
物件で有名でしたが、今となっては、安い買い物だったのですね。私も
買ったけばよかったと今さらながら思います。(文責：橋本)

◆ 番町麴町エリア **売買物件** マーケットデータ (6/1~6/30)
新規募集件数 40 件 条件変更件数 17 件
成約件数 35 件 (内オーナーチェンジ 13 件)

成約平均坪単価: 581.0 万円
成約最高価格: 3 億 5800 万円
成約最低価格: 1400 万円



仲介の現場から



6 月の賃貸成約件数は 33 件と、問合せや内見数は上昇傾向
にあるものの、マーケットとしてはかなり落ち着いた数字となりました。
その原因となっているのは、売買物件に劣らず、賃貸物件の賃料も
上昇しているからです。直近 3 か月の平均坪単価は、17,417 円
となっており、2022 年の同じ時期と比べると、1,220 円も高くなっ
ております。

また、先日オーナー様から直接預かっているお部屋の内見立会い
に行ったのですが、その際に業者の方からこの賃料安いですねと言
われました。弊社で査定させて頂き、募集坪単価は 18,000 円
弱。決して安くはなく、マーケットに合わせた金額です。私達は査定
する際に坪単価で考えますが、その業者は部屋の大きさよりも間取
りの良さから、募集賃料が安いと感じられたのかもしれない。

(文責：元島)

◆ 弊社 **管理物件** データ (6/1~6/30)

管理物件総戸数 187 件 稼働率 95.72%
クレーム対応 設備不具合による対応
食洗機交換 1 件 照明器具交換 1 件 換気システム 1 件
更新時における賃料アップ 0 件

◆ 弊社 **新規賃貸募集** 物件情報

名称: ザ・サンメゾン二番町エルド 2LDK 千代田区
名称: 平河町リエンハイム 2LDK 千代田区
名称: デザイナーズステシア向島百花園 1K 墨田区

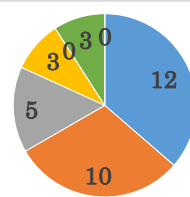
◆ 番町麴町エリア **賃貸物件** マーケットデータ

(※6/1~6/30 分 20 万円以上の物件での統計)

6 月末時点での 成約件数: 33 件 申込件数: 21 件
成約物件の平均賃料: 370,758 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: 21,754 円 最低坪単価: 9,568 円

成約物件の平均坪単価: 16,702 円

7 月 1 日時点での募集物件数: 110 件

管理のアレコレ

先月、弊社管理物件の貸主へ「適格請求書発行事業者登録制度」に
ついてアンケートを致しました。いわゆる今年 10 月から施行される『インボ
イス制度』(消費税の仕入税額控除を受けるための新たな方式)につい
てのアンケートです。簡単に申し上げますと、貸主がテナント(入居者)から
受け取った消費税を納税すべき課税業者なのか、それとも納税しない免
税業者どちらの立場なのかをお聞きました。インボイス制度により、インボ
イス(適格請求書)の発行・保存をしなければテナント(入居者)が仕
入税額控除を受けられなくなります。

所有物件を事務所として賃貸している場合、貸主が免税業者(法人
でも個人でもかまいません)の場合で、テナントが課税業者の場合、自分
たちが貸主に支払った消費税が納税されないわけですから、テナントが支
払った消費税分が仕入税額控除を受けられず、テナントが費用負担をし
なければなりません。

しかし、インボイス制度開始後、免税業者など適格請求書発行事業
者以外から行った課税仕入れについては、制度実施後 3 年間は仕入税
額相当額の 80%、その後の 3 年間は仕入税額相当額の 50%を控除
可能とする経過措置が設けられています。(2029 年 10 月 1 日からは全
額が控除不可) 住居として貸している場合は非課税ですが、駐車場を
貸している場合は課税対象となる場合がありますので注意が必要となりま
す。詳しくはお付き合いのある会計士にご相談下さい。(文責: 清水)

社長のひとこと!

売買のところで記した、パークコート千代田富士見ザ・タワーのようなタ
ワーマンションの相続税評価について、今月驚くべきニュースが新聞紙
面を飾り、業界では話題となっています。既にご存じの方も多くいらっ
しやと思います。相場の 6 掛けで評価される可能性があるそうです。
この評価方法ですと、相続税は相当な金額になる物件が多く出てくる
そうです。年末に具体案が出てくるそうですが、オーナー様にとっては悩
みの種となりますね。弊社でも、数ある中で、買い替えるべき物件を税
理士に精査していただく方も出てきました。そんな意味では、税理士の
手腕が問われるタイミングですね。弊社の顧問には、田中譲税理士
先生がおり、相続税対策のスペシャリストです。田中先生曰く、相続
税対策は、やりっぱなしではなく、常に資産および相続人の環境と税
務の方向性の確認作業が必要となり、その都度決断していくことが必
要となるとおっしゃいます。皆様の資産も、どのようにすべきかを見極め
るタイミングですね。(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

