

Marketer's Memo

番町麴町の中古マンションの売買マーケットは、高価格物件の取引が極めて活発です。特に、築後 10 年未満の築浅物件については、コロナ前は、坪単価 600 万円前後であったのが坪単価 1000 万円以上は当たり前になりました。例えば、先月末の内見開始から 1 週間足らずで約 9 億円近い物件（坪単価 1600 万円以上）に買付が入り、10 日後には契約予定となりました。このような事例は少なくありません。ご売却をお考えの方は、是非、この機会を良いタイミングと捉えてみては如何でしょうか。（文責：橋本）

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(4/1~4/30)
新規募集件数 35 件 条件変更件数 15 件
成約件数 37 件 (内オーナーチェンジ 10 件)

成約平均坪単価：585.9 万円
成約最高価格：7 億 2800 万円
成約最低価格：1200 万円



仲介の現場から

このところご案内するお客様の様子から、3 月以前と比べ今すぐに引っ越したいという人が少なくなり、急ぐ理由はないけれど少し早めからお部屋探しを始めている方が多いように感じられます。募集されている物件数は少なくありませんので、複数件のお部屋を内覧しながらゆっくりと検討されているようです。お申し込みをしないと物件は押さえておけないのですがお急ぎでない方はなかなか申し込むところまで行かないので、契約のお話にはなってきません。

ところでお客様の中には自転車を複数台お持ちの方がいらっしゃいます。これが大きな問題で、1 台だけでも駐輪場を借りることも難しいのですが、複数台となると借りられる部屋はほとんどないという状況です。特に電動自転車をお持ちの方がほとんどです。平置きか 2 段式の駐輪場の下段にしか停めることができません。こればかりは私達ではどうにもできないことですので、本当に困っております。

（文責：元島）

◆弊社**管理物件**データ (4/1~4/30)

管理物件総戸数 185 件 稼働率 94.05%
クレーム対応 設備不具合による対応
食洗機交換 1 件 トイレ交換 1 件 エアコン交換 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：麴町パークハウス 2LDK 千代田区
名称：THE CONOE 一番町 2LDK 千代田区
名称：ファミリー日本橋浜町グランスイト 2LDK 中央区
名称：デザイナーズステシア向島百花園 1LDK 墨田区

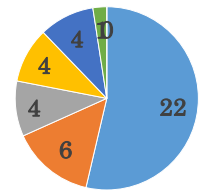
◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※4/1~4/30 分 20 万円以上の物件での統計)

4 月末時点での 成約件数：41 件 申込件数：38 件
成約物件の平均賃料：359,268 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：29,594 円 最低坪単価：10,074 円

成約物件の平均坪単価：16,962 円

5 月 1 日時点での募集物件数：116 件

管理のアレコレ

この春は、なぜか 4 月末の管理物件の退去が 5 件もありました。お部屋の契約によって異なりますが、解約通知は大抵 1~2 ヶ月前となっています。解約通知を受け取るとまず保証会社への連絡を行います。その後、近隣相場を調査の上、賃料を査定しオーナー様へご提案し新規募集賃料を決定します。あまり早い段階で募集を開始しても退去前ですとお部屋を見ていただく事ができないため、弊社では退去前 1 ヶ月弱になるころから募集を開始しています。募集と同時並行で退去後の原状回復工事とルームクリーニング業者の手配を始めます。実際に工事の見積りが出せるのは退去したお部屋の状態を確認してからとなります。今回はゴールデンウィークで業者がお休みだったこともあり通常よりも日程のスケジュール調整に追われています。前入居者の退去立会が済むと今度は次々とする内覧希望者をお部屋にご案内します。そして、お部屋を気に入っていただいた方からの申し込み内容を審査しその中で一番良い内容の方にご入居していただけるよう慎重に動いております。お部屋を綺麗に仕立てて空室期間をなるべく短くして次の入居者様を迎えられることが管理を任せて頂いているなかで大切なことと考えております。

（文責：清水）

社長のひとこと！

弊社近くの「ベルテ六番町」というどっしりとした低層マンションの石垣にテイカカズラの花が咲き、道行く人々にジャスミンのような心地よい香りをプレゼントしてくれ、薫風の五月を意識します。ベルテ六番町は入居者同士も仲が良いそうで、マンション内のコミュニティも良好だそうです。ベルテ六番町の佇まいは風格や趣が感じられ、番町麴町の地域イメージに貢献しているといっても過言でない立派なヴィンテージマンションだと思います。このように価格や数字だけでは表現できない話も加えながら、今月より、番町麴町地域の中古マンションマーケットについて、紙上レポートすることとしました。価格以外の資産価値についてもお伝えできることこそが地域に根ざす不動産会社だと思っております。是非、今後の資産形成の参考にお役立てください。（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

