



Monthly Report 《2022年5月号》

Marketer's Memo

4月のマーケットは、成約件数48件のうち36件が30万円未満の物件でしたので不況と平均賃料も下がってしまいました。しかし現在30万円以上の申込件数は12件あるので、これが成約になれば5月の平均賃料はまた上がってくることになると思います。

さて、弊社の管理物件では、下の画像のように、家具が置いていないお部屋に、実際に家具を置くとどんなイメージになるか家具を配置した画像を作成しております。このような仮想空間を『バーチャルホームステージング』と言います。広いリビングや三角形のお部屋などは家具の配置をどのようにしたら良いかイメージしにくいのでとても便利です！

(文責：黒岩)



◆番町麴町エリア賃貸物件データ

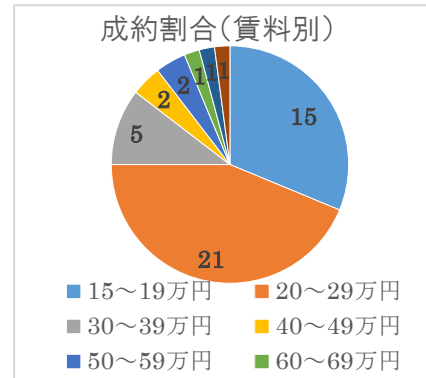
4月末時点での成約件数：48 件

成約物件の平均坪単価：15,398 円

最高坪単価：24,694 円 最低坪単価：8,492 円

成約物件の平均賃料：284,433 円

5月1日時点での募集物件数：130 件



(※4/1～4/30分 15万円以上の物件での統計)

◆弊社管理物件データ (4/1～4/30)

管理物件総戸数 177 件

稼働率 97.9 %

トラブル発生件数 1 件

更新時における賃料アップ 2 件

Pick up!

管理のアシヤコシヤ

ゴールデンウィークも終わり、汗ばむ陽気の日も多くなってきました。弊社では、夏本番になる前のこの時期に管理物件入居者様へ一斉メールをお出ししております。内容は「暑い日が増えてきましたので、お部屋のエアコンが正常に作動するかご確認ください。設定温度の冷風が出ない。エアコン本体から水が出る。変な音がする等、気になる点はございませんか」というものです。毎年このことですが、エアコンの故障は梅雨が明け気温の高くなる7月が最も多くなります。そのため7月・8月はエアコンの商品自体が品薄になりますし、加えて設置や修理を依頼する業者の手配もままならない状況になります。夏本番になって「冷えないんです!!」と連絡が入ることが一番怖いことです。その状況は入居者様にとっても耐え難い不満となり、オーナー様が「家賃減額」を請求されてしまう可能性もあります。

今回は、その請求額などの詳細をお話させて頂きたいと思っております。

(文責：清水)

社長のひとこと!

弊社業務内容の中には、オーナー様が御存知ない仕事やネットワークなども数多くございます。今後、皆様からいただくご相談の際に安心していただけるよう、弊社の経営資源である顧問やネットワークをご紹介したいと思います。

まず不動産業といえば、幅広い法的知識が必要になります。その法の番人でもある顧問弁護士の先生をご紹介します。

弊社を通じてご依頼頂いた場合、皆様の大切なお部屋を守るための法の番人となる方は、秋山幹男法律事務所の秋山幹男先生です。先生は社会を揺るがす大きな事件を扱った実績が数多くあり、「判例時報」に掲載されるような大切な判例を数々まとめ、法曹業界では一目置かれる方で、民事訴訟や行政訴訟の分野では、判例をつかった先生としてその名を轟かせています。

弊社との関係は、小生の父の代からのお付き合いで、弊社の創業以来の長いお付き合いをさせて頂いております。

とにかく、不動産をお持ちで、大きな問題に巻き込まれる場合においては、弁護士先生の判断が結果に大きく影響します。皆様には安心して弊社にお部屋をお預けいただければ幸いです。

(文責：橋本)

◆弊社管理物件情報

デザイナーズ物件に空き予定が出ました

名称:KAFT.MS 1SLDK

所在地:港区西麻布2丁目



◆番町麴町エリア売買物件データ(2022.4.2～2022.4.28)

成約件数 32 件 募集条件変更件数 17 件

新規募集件数 29 件