

番町麹町マーケットレポート

Bancho Kojimachi Market Report

《2026年10月号》



今月のポイント

- ◆ 賃貸・売買
 - 番町麹町地域中古マンションの70㎡換算での価格推移管理
 - 更新時における賃料増額の取り組みに関して
- 社長コラム
 - 千代田区の面白いところ

今月のピックアップ物件：フォーシーズンズグランデー番町



番町麹町マーケットデータ (9/1 ~ 9/30) (橋本猛)

◆ 売買市場

【最寄り駅別データ 条件：5000万円以上・40㎡以上の物件】

		麹町駅エリア	半蔵門駅エリア
新規募集件数		20件	26件
坪単価	最高額 (単位：万円/坪)	2,165	1,980
	最低額 (〃)	436	638
	平均額 (〃)	1,244	1,251
価格	最高額 (単位：万円)	68,200	89,800
	最低額 (〃)	5,600	11,580
	平均額 (〃)	32,227	35,490

【番町麹町地域中古マンション 70㎡換算**売買価格**推移】



◆ データの読み解き ～売買の現場から～

9月の新規募集物件数は麴町駅エリアで20件（前月比142%）となり、今年でいうと4ヶ月ぶりに20件を越えました。今年はこれまで5月19件、6月18件、7月12件、8月14件と、15件前後で推移していました。私立、公立共に学校が豊富な番町麴町エリアは、例年11月～2月にかけて学域需要が出てくるタイミングとなります。11月の最初の土日が私立小学校の受験結果が出るシーズンでもあるため、その時期からマーケットも活発になっていくことが予想されます。

【番町麴町地域中古マンション 70㎡換算**売買価格**推移】について

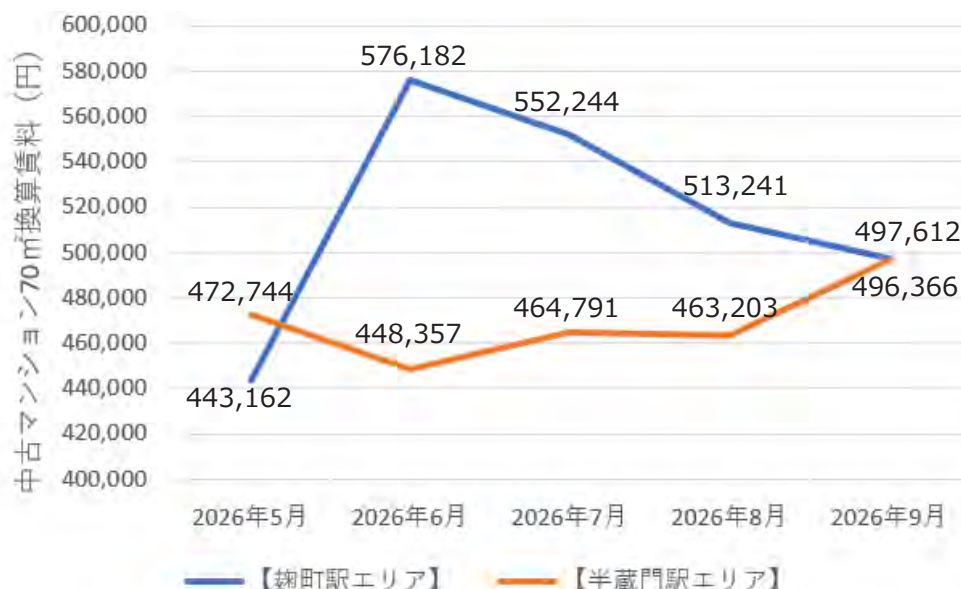
各月に新規募集されていた部屋の売り出し価格の坪単価をもとに、70㎡に換算して得られる数値の推移となっています。麴町駅エリアは8月を除いて26,500～27,000万円前後で比較的安定した数値となっています。8月は前述したとおり新規募集件数が14件と決して多くない中でプリリア二番町、番町パークハウスなど50,000万円を超える高額物件の募集が4件もあったことが平均値が高くなった要因です。対して、半蔵門駅エリアの物件の売り出し価格は安定していないようにも見えますが、これは半蔵門駅エリアの総物件数が麴町駅エリアよりも多いことが影響しています。8月の場合、新規募集物件数30件のうち10件が築40年を超える物件であったため、築古物件の割合が高かったことが売り出し価格の平均値を下げている要因です。物件数が多い分築古の物件が多く供給される時もあれば、高額帯の物件が多く供給される場合もあります。半蔵門駅エリアでは、5月の売り出し価格が高くなっているように見えますが、こちらはザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵が220,000万円という超高額で売り出された時であるため例外的なケースです。

◆ 賃貸市場

【最寄り駅別データ 条件：20万円以上・40㎡以上の物件 ＊千円以下は切り捨てで表記】

		麴町駅エリア	半蔵門駅エリア
新規募集件数		14件	34件
坪単価	最高額（単位：円/坪）	35,000	40,000
	最低額（"）	14,000	15,000
	平均額（"）	23,000	23,000
賃料	最高額（単位：円）	865,000	1,250,000
	最低額（"）	278,000	216,000
	平均額（"）	497,000	499,000

【番町麴町地域中古マンション 70㎡換算賃貸価格推移】



◆ データの読み解き ～賃貸の現場から～

【番町麴町地域中古マンション 70㎡換算賃貸価格推移】について

各月に新規募集されていた部屋の新規募集時の賃料の坪単価をもとに、70㎡に換算して得られる数値の推移となっています。麴町駅エリアではプリリア二番町が新規募集物件に出てきた6月、半蔵門駅エリアではザ・パークハウス麴町三丁目が新規募集物件に出てきた5月は他の月と比べて高くなっています。プリリア二番町は坪単価 26,000 ～ 43,000 円前後、ザ・パークハウス麴町三丁目は坪単価 22,000 ～ 24,000 円前後で当初から募集がかけられていたため、それら新築マンションの動向が数値に影響していると思われます。半蔵門駅エリアでは8月から9月にかけて 3000 円ほどの上昇を見せています。夏の閑散期から冬にかけて徐々に需要増が見込まれることから値上げが起きていると思われます。



物件オーナー様へ

～管理の現場から～

今月は、賃貸借契約の更新時における賃料増額の取り組みについてご紹介します。近年、周辺の賃料相場が上昇するなか、既存契約についても賃料の見直しが重要となっています。一方、普通借家契約では、貸主の希望だけで賃料を変更できるわけではなく、増額に向けた丁寧な交渉が欠かせません。弊社では、周辺の類似物件の募集賃料や成約事例などをもとに増額の根拠を整理し、入居者様に改定の背景や必要性をご理解いただけるよう、個々の状況に配慮しながら交渉を試みております。単に増額をお願いするだけでなく、根拠を示しながら丁寧に説明を重ね、双方が納得できる合意点を探ることを大切にしています。今後もオーナー様の物件の収益性向上を目指し、物件ごとの状況に応じた賃料改定に取り組んでまいります。（渡辺）

当社の新規情報

◆ 管理物件運用情報 9/1～9/30

管理物件総戸数 200 件 稼働率 97.5%

設備不具合による対応

⇒・エアコン不具合 2 件

・漏水 1 件 更新時における賃料アップ 3 件

◆ 新規賃貸募集

・ヴィラロイヤル三番町 1R 千代田区



今月の社長コラム

今月の視点：千代田区の面白いところ

去る 10 月 4 日、四ツ谷駅から見える外濠グラウンドで、千代田区体育大会が開催されました。東京でも、一つの自治体がこれほど盛大な運動会を開催するのは、珍しいことではないでしょうか。競技は多種多様ですが、千代田区を 8 つの地域に分け、それぞれが対抗戦を繰り広げます。私は九段育ちということもあり、昔から富士見地域の一員として参加しています。この日ばかりは、麴町地域のチームカラーであるエンジ色の T シャツに少々申し訳なさを感じながらも、富士見地域のオレンジ色の T シャツに身を包み、大いに楽しんでおります。もっとも、私にとって一番の楽しみは競技そのものではありません。無料で振る舞われる「万かつサンド」を頬張り、缶チューハイを片手に、地域の方々とほろ酔い気分で語り合うことです。地域ごとに陣取っているおかげで、顔なじみを見つけるのも容易です。グラウンドをぐるりと一回りすれば、千代田区中の友人たちに、ほぼ会えてしまいます。都心の真ん中にありながら、どこか昔ながらの町内会のような温かさが残っている。そんな千代田区の面白さを実感できる、年に一度の同窓会なのです。（橋本）