

番町麹町マーケットレポート

Bancho Kojimachi Market Report
《2026年5月号》



今月のポイント

- ◆ 賃貸・売買
 - 六番町の物件をもとに市場を概観していきます
- ◆ 管理
 - 退去時点検と設備トラブルの未然防止について
- ◆ 社長コラム
 - 今月の視点：ロゴマーク紹介

今月のピックアップ物件：ザ・パークハウス千代田六番町

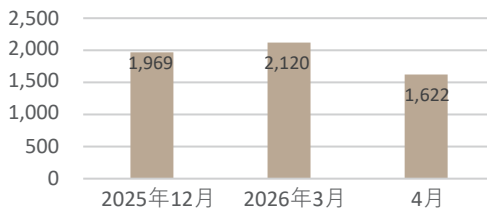


番町麹町マーケットデータ (4/3 ~ 5/4)

◆ 売買市場

【最寄り駅別データ 検索条件：5000 万円以上・40 ㎡以上の物件】

		麹町エリア	半蔵門エリア
募集件数		31件	42件
坪単価	最高額 (単位：万円/坪)	2,031	2,094
	最低額 (〃)	511	490
価格	最高額 (単位：万円)	55,000	74,800
	最低額 (〃)	6,980	6,400



■ 坪単価 (単位：万円)

【今月のピックアップ物件】

ザ・パークハウス千代田六番町
昨年分譲されて以降、中古物件として市場に登場してからの坪単価の変遷を以下の欄で読み解いていきます。

◆ データの読み解き ～売買の現場から～

今月は高額な価格設定でひととき異彩を放ってきたザ・パークハウス千代田六番町に動きがありました。4 階 95 ㎡の住戸で 1622 万円 / 坪 4 億 6800 万円で募集物件に登場しました。5 億円を切ったことは注目すべきことです。これまでのザ・パークハウス千代田六番町の終了物件を振り返ると、昨年 10 月分譲以降、昨年 12 月 1969 万円 / 坪 5 億 6800 万円、今年 3 月 2120 万円 / 坪 5 億 4000 万円 となっております。これまでは 5 億円を超える売買が見られましたがここに来て 5 億円を割り、坪単価で見ても前述の物件と比べておよそ 300 万円減の価格設定となったのです。要因の一つとして、5 億円を超える価格が成約へのハードルになっていることが挙げられます。成約を急いだ所有者が 5 億円を割る価格帯にあえて設定している可能性が考えられます。新築でブランド力のある物件は周辺エリアの価格水準にも影響してくるため、引き続き注目です。

今月は四ツ谷駅・市ヶ谷駅に代わり、麹町駅・半蔵門駅に焦点を当てて番町麹町のマーケットを見ていきます。最寄り駅を変えることでマーケットの見え方も変わってきます。（橋本猛）

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】

		麹町エリア	半蔵門エリア
募集件数		20件	29件
坪単価	最高額（単位：万円/坪）	4.1	3.9
	最低額（"）	1.5	1.5
賃料	最高額（単位：万円）	130	130
	最低額（"）	38	38



築年数（単位：年）

■ 30～ ■ 25～30 ■ 20～25 ■ 10～20 ■ ～10

【直近 1 ヶ月の終了物件分析】

麹町駅エリアの終了物件について、築年数に注目してみています。

データの読み解き ～賃貸の現場から～

番町麹町の不動産マーケットは 2～3 月のハイシーズンを過ぎて閑散期に移行する過程にありますが、それでもなお物件の動きは活発です。半蔵門駅エリアでは募集件数が先月の 20 件から 29 件に増加し、かつ 4 月に確認できた募集物件の 8 割がすでに終了しております。麹町駅エリアを見ると、直近 1 ヶ月で終了した 15 件の物件のうち 5 件が築 30 年を超える所謂築古物件でした。加えて、昨年 10 月分譲のザ・パークハウス千代田六番町は坪単価 4.1 万円、賃料 130 万円で市場に出ています。今年 2～3 月のハイシーズンに坪単価 4 万を超える価格で 4 件の成約が見られたことから、転居シーズンから引き続き強気な価格設定を維持しています。ザ・パークハウス千代田六番町をはじめとする好立地で希少性の高い物件は高価格帯を保持し、築古の物件にも着実に動きも見られるためマーケットが健全に回っていると考えられます。この動きが夏の閑散期に向けてどのように変化していくかに注目です。



物件オーナー様へ

～管理の現場から～

春の引越しシーズンから引き続き、今月から来月にかけても退去の動きが見られております。お子様の進学など、ご家庭の事情に合わせたお引越しが多い時期となっております。退去立会いは、お部屋の隅々まで確認できる貴重な機会でもあるため、設備の傷みや不具合の有無、次の入居者様を気持ちよくお迎えできる状態かをしっかり点検し、必要なメンテナンスを迅速に進めております。また、春から梅雨にかけては強風や降雨の影響により排水溝へゴミが詰まりやすくなる時期でもございます。加えて、エアコンの使用開始時期にもなりますので、入居者様へ試運転のご案内や排水溝に関する注意喚起メールを送付し、不具合を未然に防げるよう対応しております。（渡辺）

当社の新規情報

◆ 管理物件運用情報 4/1 ～ 4/30

- ・ 総戸数 203 件 稼働率 98%
- ・ クレーム対応
⇒ 照明器具不具合（2 件）
エアコン不具合（3 件）
- ・ 更新時における賃料アップ 8 件

◆ 新規賃貸募集

- ・ THECONOE 一番町 3LDK 千代田区一番町
- ・ ジオ一番町 1LDK 千代田区一番町



今月の社長コラム

今月の視点：ロゴマーク紹介

この度、弊社ではロゴマークを作成しました。「協永」という意味は、お客様やまちに対し、未永く協力させていただくことで気持ちや意識下に「信頼」という名の根をはり、ゆるぎない幹を築く意味を持ちます。ソフトは、「気持ちや心」を指し、エンジニアリングは、「創りあげる」という意味です。ご愛顧の程、お願い致します。（橋本）

