



# Monthly Report 《2025年1月号》

## Marketer's Memo

都心の中古マンションの売買の動きが少し衰えてきたと、年末年始にかけて、私の耳には入るようになりました。他方、当該マーケットは、堅調に推移しているように思えます。先月の特徴は、例年と同様ですが、年度末に向けて、価格の条件変更が17件もあることです。価格を高くつけすぎて、売れなかったため、価格を下げて早急に売りたいという姿勢が透けて見えます。このタイミングで、価格変更をした物件を見定めていたなら、チャンスかもしれませんね。(文責：橋本)

◆ 番町麴町エリア **売買物件** マーケットデータ(12/1～12/31)  
新規募集件数 45件 条件変更件数 17件  
成約件数: 52件 (内オ・ナ・チェンジ: 10件)

成約平均坪単価: 坪単価 744万円  
成約最高価格: 10億 8000万円  
成約最低価格: 2000万円



### ◆ 弊社 **管理物件** データ (12/1～12/31)

管理物件総戸数 214件 稼働率 92.5%  
クレーム対応：設備不具合による対応→  
・給湯器不具合修理・エアコン不具合修理  
・浴室水栓不具合・壁クロス修理  
更新時における賃料アップ 6件

### ◆ 弊社 **新規賃貸募集** 物件情報

名称：THE CONOE 一番町 2LDK 千代田区一番町  
名称：ルミナス一番町 2SLDK 千代田区一番町

### ◆ 弊社 **新規賃貸募集** 予定物件

名称：エスペース池袋イースト 1LDK 豊島区東池袋

## 仲介の現場から

今月の賃貸マーケットでも最高坪単価、平均賃料は当たり前のようには最高値を叩き出し、驚きが少なくなっていました。成約物件をみてみますと、60平米以上のいわゆるファミリータイプといわれるお部屋の成約が20件とマーケットの3分の2を占めております。そのうちの半分10件は95平米以上のお部屋が成約しております。新学期に向け、学域需要が増えてきたことが数字を見ても、お客様からの問い合わせの内容をお聞きしていても感じます。

また、12月の目立った動きとしては、11月末に竣工となった新築マンション「ザ・パークハウスグラン三番町26」が募集開始となりました。賃貸物件の募集もそうですが、売買物件も出始めております。2022年9月にパークコート千代田四番町が竣工後、ここ2年で番町麴町の不動産価格の上昇率は加速しました。2025年も目が離せない1年になりそうです。(文責：元島)

### ◆ 番町麴町エリア **賃貸物件** マーケットデータ

(※12/1～12/31分 20万円以上の物件での統計)

12月末時点での 成約件数: 30件 申込件数: 20件  
成約物件の平均賃料: 552,110円

#### 成約割合(賃料別)



最高坪単価: 41,269円 最低坪単価: 10,197円

成約物件の平均坪単価: 20,697円

12月1日時点での募集物件数: 72件

## 管理のアレコレ

皆さま、新年明けましておめでとうございます。旧年中は大変お世話になりました。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

昨年は、8月から私が管理を担当させていただくこととなり、右も左も分からない中あたたかくご対応くださった皆さまには感謝の念が尽きません。本年は昨年より一層皆様のお役に立つ仕事をしてまいりますので、引き続きよろしくお願いいたします。

今回の年末年始は想像以上にたくさんの物件で不具合が発生しました。その中で給湯器の故障があり、入居者様にとって大変不便でお困りになる案件が発生いたしました。特に気温が低いこの時期は、給湯器が使えないと自宅でお風呂にも入れず、非常に大変な困難な問題となります。お風呂を使えないとなると、修理または交換の完成までの日数によっては賃料の減額対象となります。賃料減額割合は10%で免責日数は3日です。例えば賃料50万円のお部屋で6日間お湯を使えない場合、約5000円分の減額となります。減額基準は設備によって異なりますので、各設備の状態や減額割合などおおむね把握しておくといいかもかもしれません。(文責：村尾)

## 社長のひとこと!

謹賀新年

明けましておめでとうございます。

本年も宜しくお願い致します。

弊社は、2025年度(2026年3月)で創立25周年を迎えることとなります。また、本年は、小生が還暦を迎える年でもあることから、弊社にとって区切りの年にしたいと思っております。弊社は、お客様の心に寄り添いながら、まちづくりを事業推進することを根底に置き、総合不動産業を確立することを目的としております。ここでしかできない、今しかできない、我々しかできない事業推進を区切りの年として、展開します。様々な展開するための準備もこれまでして参りました。本年も今まで以上に、皆様のお役に立てるよう鋭意努力する所存ですのでご期待ください。(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

