



Monthly Report《2024年10月号》

Marketer's Memo

今月の大きなトピックスは、新規募集物件数（28件）と前年（40件）と比較して、閑散期から高いが活発化する時期であるにもかかわらず、大きく落ち込んでいること。そして、その数が現在、増える気配がないこと。それに伴い、中古物件の平均坪単価 924 万円/坪と前年（600 万円/坪）・前月（663 万円/坪）と比較して、大きく高騰していることです。これは、たまたまかどうか、もう数か月様子を見たいところです。経済とリンクするのが不動産価格。景気が良い実感値がない中で、特化した数値だけが独り歩きしないようにしたいものです。（文責：橋本）

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(9/1~9/30)
新規募集物件数 28 件 条件変更件数 11 件
成約件数: 28 件 (内オ-ナ-チェンジ: 5 件)

成約平均坪単価: 坪単価 924 万円
成約最高価格: 7 億 2800 万円
成約最低価格: 2100 万円

知ら

◆弊社**管理物件**データ (9/1~9/30)

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
・追い炊き配管不具合・壁クロス修理
更新時における賃料アップ 1 件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：麴町三番町マンション 3LDK 千代田区三番町
名称：コンフォート小石川 1K 文京小石川区

◆弊社**新規賃貸募集**予定物件

名称：ルミナス一番町 2SLDK 千代田区一番町

仲介の現場から

9月の賃貸マーケットは8月に引き続き、平均賃料が40万円台を突破しました。その原因の1つに坪単価が挙げられます。坪単価を見ると今月の平均坪単価は18,560円と今年1番を記録しました。また、最高坪単価は36,311円となんと平均坪単価の約2倍、先月の最高坪単価と比べると約5,000円も高いお部屋が成約したことになります。100平米のお部屋で換算すると賃料としては15万円も差が出ることになります。

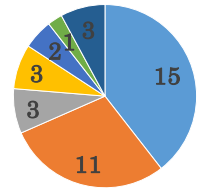
最高坪単価のお部屋は、パークコート千代田一番町という築2年の物件です。番町麴町エリアでも高台に位置し、内装もグレードが高く、南向きでお部屋から見える景色もエリアトップを誇り、半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩3分など希少性に優れております。約132㎡の賃料145万円にも関わらず、複数の申込みがあり、1か月もたずに成約に至ってしまいました。（文責：元島）

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※9/1~9/30分 20万円以上の物件での統計)

9月末時点での 成約件数: 38 件 申込件数: 18 件
成約物件の平均賃料: 414,567 円

成約割合(賃料別)



最高坪単価: 36,311 円 最低坪単価: 11,060 円
成約物件の平均坪単価: 18,560 円
9月1日時点での募集物件数: 79 件

管理のアレコレ

弊社は、「入居者クレーム対応」のために入居者対応コールセンター【プロコール24】と提携しております。こちらは、365日24時間弊社管理物件の入居者からのご相談に対応してもらっています。

夜間の水漏れや詰まり等、急を要する状況のときに対応できるため、入居者もほっとしますし、大変助かっているサービスです。

とは申しませんが、直接会社の代表電話やそれぞれの営業担当の携帯電話に掛かってくることも多々ございます。

直接、入居者からお困りごとの電話を受けた場合は、以下のことに留意して対応を心掛けております。

エアコン・水漏れ等の部屋の設備が不具合を起こした場合、1日でも早く業者の手配をして不具合を直すことが一番ですが、今、それらの設備が不具合のために困っていらっしゃる入居者の心理状況をよく理解して「ご不便をおかけし申し訳ございません」と心から謝罪することも大切なことだと思っております。

設備の修理・交換という物理的欲求と困っている自分の気持ちを理解して欲しいという心理的欲求にお答えして入居者のご不満を減らしていきたいと思日々対応しております。（文責：村尾）

社長のひとこと！

さて、弊社にはお伝えした通り、若手メンバーが増えているところですが、そのメンバー主導で、昨今面白い活動を始めてたので、ご紹介します。具体的には、地域に住んで地域の方々と交わらないとわからないイベントやコミュニティ活動の情報を入手し、そのイベントに参加して、実感した良さや楽しさをインスタで伝えることです。これは、番町・麴町・九段エリアに限った活動なのですが、地域にある深い情報提供こそが価値あることで、地域を味わい、その良さを提供することは、「良いまち人になる」という考えから始めた活動です。3人の名前は、「番町麴町探検隊」。9月からスタートしました。都市コミュニティが多様化し、多く存在する中で、人と人をつなぐ役割になれば、素敵だなあと大いに応援しています。

(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 でご覧いただくことができます

