



Marketer's Memo

4 月は 3 月と比べ、中古マンションの成約件数は 31 件と下降ぎみです。一方新規販売物件は、45 件と増加しており、買い手市場にマーケットは変容しつつあります。特に、価格条件の変更数の増加からも確認できます。当該地域を学区で分けると、番町、麴町、九段の 3 つに分けられます。その中でも番町学区のマンションは数も少ないせいか、売り出しが全くありません。一方で、弊社の HP にアクセスする物件のうち、問い合わせの多い物件にわずかなビルや土地、戸建てにあり、資産を購入したい方の動きが透けて見えます。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(4/1～4/30)
新規募集物件数 45 件 条件変更件数 26 件
成約件数：31 件 (内オナーチェンジ：6 件)

成約平均坪単価：坪単価 769 万円

成約最高価格：7 億 5875 万円

成約最低価格：2000 万円



◆弊社**管理物件**データ (4/1～4/30)

管理物件総戸数 257 件 稼働率 98.5%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

・トイレ詰まり ・浴室水栓温不具合

・トイレ便座破損・トイレ電気系統不具合 その他

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：ニューライフー番町 3LDK 千代田区一番町

名称：ザ・パークハウス五番町 2LDK 千代田区五番町

名称：ジオー番町 2LDK 千代田区一番町

◆弊社**新規賃貸募集**予定物件

名称：番町ハイム 事業用 千代田区二番町

仲介の現場から

4 月の賃貸マーケットは 3 月までの勢いがなくなり、平均坪単価は 6 ヶ月ぶりの 19,000 円台まで落ちました。その背景には、50 万円～70 万円の成約物件が 0 件であったことが大きく影響しているのではないかと思います。現在申込が入っている物件うち 40 万円以上の物件は 6 件と、今月の 10 件を下回る状況になっております。5 月はゴールデンウィークを挟んでいる影響もあり、少しマーケットが鈍くなりがちです。その後、どう回復するか注目です。

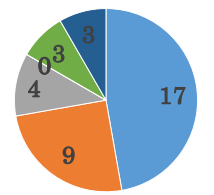
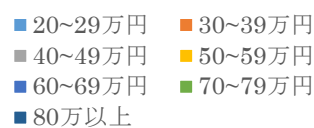
また、弊社管理物件の入居者ではありませんが、賃貸を仲介させて頂きましたお客様よりこんな相談がありました。「お部屋の更新時期なのですが、更新後賃料について 9 万円アップするという管理会社からの連絡がありました。どうすればよいですか？」2 LDK の普通借家契約のお部屋の更新時の話です。これは異常な数値となりますが、このことからマーケットが急上昇しているのを感じます。(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※4/1～4/30 分 20 万円以上の物件での統計)

4 月末時点での 成約件数：36 件 申込件数：20 件
成約物件の平均賃料：383,371 円

成約割合(賃料別)



最高坪単価：32,153 円 最低坪単価：13,920 円

成約物件の平均坪単価：19,018 円

5 月 1 日時点での募集物件数：109 件

管理のアレコレ

4 月は、トイレに関する不具合の発生が多く見られました。「どうしてこの時期に？」と感じられた方もいらっしゃるかもしれません。原因としてまず考えられるのは、冬から春にかけての急な気温差です。業者曰く、水回りの設備は気温の影響を受けやすく、特に築年数の経った配管や部品は、寒暖差によって劣化やゆるみが生じ、不具合につながることもあるそうです。さらに、朝晩と日中の気温差が大きかった今年の春は、例年以上に設備への負荷がかかりやすい状況でした。

もうひとつの理由は、4 月が新生活のスタート時期であることです。入退去が集中し、それまで空室だったお部屋の設備が再び使われ始めることで、これまで目立たなかった不調が表面化しやすくなるそうです。加えて、新しい入居者様によって使い方や使用頻度が変わることが、想定外の負荷となる場合も考えられます。

水回りのトラブルは特に生活する上で支障をきたしやすいので、不具合が発生した際はより迅速な解決に向けて引き続き対応してまいります。(文責：村尾)

社長のひとこと！

弊社は、当然ではありますが、オーナーの資産価値最大化を目的に日々精進しております。中でも、1 棟建物をお預けいただいているオーナーには、物件のみならず、物件のエリア価値向上から、物件価値向上に取り組まさせていただくことも、日々の仕事では少なくありません。今月は、新宿区荒木町で、地域価値向上に取り組むための会を組成し、社会資本構築をオーナー中心に地域の方々と共に目指すこととなりました。その名も「荒木町灯火の会」です。荒木町は、以前、花街であった名残を石畳が残しています。その風情豊かな街並みを荒木町芸者が歩く際に照らした街路灯に、もう一度火を灯す会です。灯せたら、是非、見に来てくださいね。ご承知おき頂きたいことは、資産価値向上のためには、様々な挑戦をする会社であるということです。(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 でご覧いただく事ができます

