



Marketer's Memo

今月は、築年数が 40 年（1985 年・昭和 60 年）を越す物件の数が 17 件と半数以上を占めております。当該中古不動産売買マーケットは、2 極化しておりますが、築 40 年以上のマンションは、概ね坪単価 450 万円～550 万円にあります。中には、コープ野村一番町（築 53 年）や小田急麹町マンション（築 56 年）のようなヴィンテージマンションは、内装の仕方によって、坪単価 600 万円を越します。高級マンションとして名を残したマンションは、時が経っても価値があることを証明しております。（文責：橋本）

◆番町麹町エリア**売買物件**マーケットデータ(3/1～3/31)
新規募集件数 39 件 条件変更件数 21 件
成約件数：32 件（内オナーチェンジ：5 件）

成約平均坪単価：坪単価 817 万円

成約最高価格：9 億 0000 万円

成約最低価格：3030 万円



◆弊社**管理物件**データ (3/1～3/31)

管理物件総戸数 214 件 稼働率 97.5%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

- ・浴室乾燥機不具合
- ・浴室水栓温度調整機能不具合
- ・窓サッシ木枠不具合
- ・ドア丁番修繕
- その他

更新時における賃料アップ 4 件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：ニューライフ一番町 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

◆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



3 月の賃貸マーケットでは、40 万円以上の成約件数が約 50%を占め、成約平均賃料・平均坪単価は高水準の数値となりました。

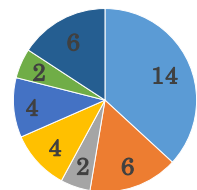
2024 年 4 月号では、直近 2 年で 1 坪あたり、1,654 円の上昇があったことを書きましたが、2024 年度を振り返ると、平均坪賃料は 1 年で 1,514 円上昇していることが分かりました。これを賃料で考えると 30 坪の 3LDK では約 4.5 万円、20 坪の 2LDK では約 3 万円も上昇していることになります。成約坪単価の平均を半期で比べると、4～9 月の前期は 17,878 円、10～3 月の後期では 19,985 円と 2,000 円以上の差があることが分かりました。後期は 2024 年末に「ザ・パークハウスグラン三番町 26」が竣工になり、坪賃料の上昇に大きく拍車をかけているのではないかと推測できます。2025 年度の賃料の上昇は止まらないと予想できますので、平均坪単価が 20,000 円を超えるのは遠い未来ではないようです。（文責：元島）

◆番町麹町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※3/1～3/31 分 20 万円以上の物件での統計)

3 月末時点での 成約件数：38 件 申込件数：31 件
成約物件の平均賃料：534,289 円

成約割合(賃料別)



最高坪単価：43,627 円 最低坪単価：14,473 円

成約物件の平均坪単価：21,735 円

4 月 1 日時点での募集物件数：89 件

管理のアレやコレや

日々の管理業務の中で、不具合は思いがけないところから現れます。前月は、窓サッシの木枠の塗装が剥がれ、木部が劣化しているという連絡がありました。専門の業者の調査によると、これは経年劣化に加え室内の換気不足が影響しているとのことでした。この問題は、日当たりや階数によっても生じやすい部屋や全く生じないお部屋もあるのです。窓サッシの木枠は、塗装が剥がれると結露などによって腐食していくので、剥がれた際はメンテナンスとして塗装し直した方が費用は安く済みます。入居者には換気をしていただくように心がけていただきたいと思います。

他には、浴室乾燥機のモーター故障や、水栓の温度調整機能など、長年使われてきた設備の故障問題もありました。また、ドアの丁番が緩むという一見小さそうな問題でも、放っておくと床材の傷みや開閉不良にも繋がるので注意が必要です。

こうした経年による症状は避けたいものですが、早期発見と対応で被害拡大を防ぎ、コストは最小限に抑えることができます。皆様の大切な資産価値維持・向上のため、入居者からの報告をもとに、修繕や交換の対応は迅速に進めてまいります。（文責：村尾）

社長のひとこと！

待ちどおしかった2025年度がスタートしました。これまで溜まった必要のなさそうな書類は廃棄し、新たな新卒社員に入っていただき、社内を改装し、目指す会社の形を掲げ、スタートしました。今年度の弊社のモットーは、「常に原点、常に未来、常にチャレンジ」です。弊社は、土地と建物のみを扱う不動産会社から「場」を創造できる不動産会社へと成長していきたいと思います。その一歩を今年は、具体的に展開します。「場」の創造とは、都市空間をつくりあげていくことを差し、その意味は新たなテクノロジーや新たな生活や暮らしへの付加価値をつくりあげることです。AIが世の中を大きく変えていくことが予感できる今こそ、不動産価値も新たなフェーズに入るものと確信しており、弊社は、暮らしに寄り添い、都市空間をエンジニアリングしていきます。（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 でご覧いただく事ができます

