



Marketer's Memo

今回の売買マーケットは、ワンユニットで、16億8000万円とこれまでにないエリア取引最高額を更新しております。物件は、パークマンション千鳥ヶ淵です。一方で、新規募集物件の数も決まりも減少傾向にあり、頭打ちを感じます。成約する物件の坪単価は2極化しており、最低の坪単価270万円台から最高3300万円台と幅も広がる一方です。

偏ったマーケットでピークを感じる中、今月は、賃貸も売買も繁忙期であるはずのため、その結果に注目したいと思います。

(文責：橋本)

◆番町麴町エリア**売買物件**マーケットデータ(1/1~1/31)
新規募集件数 31件 条件変更件数 8件
成約件数：29件 (内オナーチェンジ：11件)

成約平均坪単価：坪単価 809万円

成約最高価格：16億8000万円

成約最低価格：1950万円



◆弊社**管理物件**データ (1/1~1/31)

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は20万円~30万円のお部屋の成約率が約50%あり、平均賃料や成約坪単価はかなり落ち着いた結果となりました。また、昨年の1月と比べると10件以上も成約件数が低く、例年より動きがないように感じます。その大きな理由に、賃料の上昇が上げられます。こんな事例もありました。賃料48万円に住んでいたお部屋がお客様が引越しをし、新たに賃貸の募集時には賃料62万円です。このような例は珍しくなく、大き目の部屋を希望しても賃料が高くなりすぎて、多少手狭でも我慢せざるを得ない状況にあるようです。

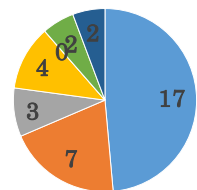
また、2024年末に竣工した「ザ・パークハウスグラン三番町26」の成約はまだなく、2月に持ち越しとなっております。しかし、賃料330万円の3LDKと賃料270万円の3LDKの200平米越えのお部屋は成約予定となっております。(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※1/1~1/31分 20万円以上の物件での統計)

1月末時点での 成約件数：35件 申込件数：19件
成約物件の平均賃料：393,600円

成約割合(賃料別)



最高坪単価：30,715円 最低坪単価：7,106円

成約物件の平均坪単価：17,781円

2月1日時点での募集物件数：79件

管理のアレコレ

お部屋の賃貸借契約をした際に、借主様にはお部屋の契約期間と同期間で火災保険に必ずご加入いただいております。保険代理店からは「借家人賠償責任」を補償することを主な目的としている旨の商品説明してもらいますが「火事も起こさないのに保険に加入するはもったいない」と思う借主様も少なくはありません。

しかし、火災保険の補償対象は「家財」なのです。入居中に借主様の家財が何らかの災害の被害にあった場合、それを補填してくれる唯一無二のもので、一番大きな災害といえば火災だと思いますが、それ以外にも盗難による被害も警察への被害届提出を条件に補償されます。弊社のお客様でマンションの鍵が盗難にあったときにマンション全体のオートロックキーを交換する費用の一部について保険適用となった事例があります。また、入居中誤って傷を付けてしまった箇所の原状回復工事費用を家財保険でカバーできることもあります。弊社では火災保険の大切さを誠心誠意お伝えしており、更新手続きの際には必ず火災保険の更新もしていただいたかどうかの確認しております。(文責：村尾)

社長のひとこと!

お預かりした物件のみならず、地域を大事にする行為や活動があって、本当の意味でのプロパティマネージメントだと弊社では、考えております。そして、弊社の組織づくりとしては、社員全員にそのマインドを持つことを常日頃より、伝えていきます。最近、そのマインドが地域やまちゆく人々に徐々に伝わるようになってきて、とても嬉しく感じております。先日、これまで見たこともない笑顔で、永年お付き合いする年配のご婦人から弊社の若手社員をお褒め頂きました。ある社員は、町会に入って間もないにもかかわらず、町会の大事な仕事を言いつけられたようです。日々、町会活動に勤しみながらも懸命になって仕事をする姿に、頼もしく思えます。若返りを図ると同時に、創業時に誓ったまちづくりの気持ちを仕事に吹き込み、初志貫徹を貫く所存です。(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でご覧いただくことができます

