



Marketer's Memo

中古マンション売買マーケットにおける4月の動きでは凄いデータがあります。物件価格11億円、三井不動産の最高級ブランドパークマンションシリーズの「パークマンション千鳥ヶ淵」、5階部分の44坪2LDK、坪単価2485万円です。めったに表に出てこない物件だけに参考になります。内堀通りの内側に建つマンション売買は、なかなかお目にかかれません。フェアモントホテルが売却し、跡地に建てた分譲時の坪単価は平均800万円でしたので、3倍の上昇です。築後20年で3倍という評価は、希少物件である証とも言えるでしょう。モデルルームにお客様をご案内した時が思い出されます。(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)
新規募集件数 43 件 条件変更件数 24 件
成約件数: 40 件 (内オナーチェンジ: 6 件)

成約平均坪単価: 坪単価 745.1 万円
成約最高価格: 11 億円
成約最低価格: 1740 万円



◆弊社**管理物件**データ (4/1~4/30)

管理物件総戸数 211 件 稼働率 92.41%

クレーム対応：設備不具合による対応⇒

- ・通気口修理・キッチン排水管漏水・洗濯機ポンプ交換
- ・シャワーヘッド交換・タオル掛け不具合修理・網戸交換
- ・トイレペーパー巻交換・空調機不具合修理
- ・フローリング板剥がれ

更新時における賃料アップ 3 件

◆弊社**新規賃貸募集**物件情報

名称：ブラウニーマンション 1LDK・2LDK 文京区小日向
名称：平河町森タワーレジデンス 1LDK 千代田区平河町
名称：アイマークタワー2LDK 中央区月島
名称：ルグラン三番町 2LDK・5LDK 千代田区三番町

仲介の現場から



今月の賃貸マーケットでは、新着物件として築浅3LDK物件がかなり出て参りました。一例をあげると、約124平米3LDKのパークコート一番町、約88平米3LDKのザ・パークハウス四番町レジデンスがあります。弊社のお客様でもザ・パークハウス四番町レジデンスをお申込みして頂きましたが、私が朝一番で募集されているのを発見し、最近では出ていないような物件のため競争になるだろうと思ってお客様にすぐに電話をし、1時間も経たないうちにお申込みをして頂きました。案の定その1時間後には他社から2件目の申込みが入り、私が紹介した別のお客様も次の日にお申込みを頂きましたが3番手となってしまいました。他のお部屋も同様の速さで問い合わせや、申込みが入ります。賃貸マーケットもたくさんの方が注目していることがよくわかった1ヵ月となりました。(文責：元島)

◆番町麴町エリア**賃貸物件**マーケットデータ

(※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: 41 件 申込件数: 18 件
成約物件の平均賃料: 394,927 円

成約割合(賃料別)



最高坪単価: 28,576 円 最低坪単価: 12,343 円

成約物件の平均坪単価: 18,456 円

5月1日時点での募集物件数: 73 件

管理のアレコレ

お部屋を賃貸に出すと退去の際に必ずしなければならないのが『原状回復』です。これは賃貸借契約締結時に定めた原状回復に関する考え方を記した書面(特約を含む)に沿って退去時に賃借人立ち合いのもと室内のチェックを行います。賃借人は賃借物を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています(民法第400条)。例えば結露のように発生すること自体は仕方ない現象としても、それを放置してカビの被害を拡大させた場合は賃借人が原状回復義務を負いその修繕費を負担することになります。また、壁や天井のクロス・クッションフロア・カーペットなどは、経過年数による減価償却が定められています。賃借人が入居中に不注意でつけてしまったシミ・傷などについてその1面を張り替える場合、6年で残存価値が1円になるような直線を想定して負担割合を算定します。例えば、2年間住んだのちに退去した場合、6年間(72ヶ月)のうち入居期間の24ヶ月分が貸主負担、残りの48ヶ月分が賃借人負担の割合で計算します。このように弊社では、敷金精算時にトラブルがおきないためにも貸主と賃借人にそれぞれご納得頂けるように細かく費用負担の計算をしております。(文責：清水)

社長のひとこと!

去る1月12日に開催した協永ソフトエンジニアリング主催の税務セミナーは、お陰様で参加したオーナー様は当然のこと、社員全員から、好評を得ました。そこで弊社では、本年度より田中議税理士を顧問として招き、社員のための税務スキルアップセミナーを開催していただくこととなりました。月1回4月よりスタートした内容は、不動産業を通して税務全般を俯瞰し、如何にお客様の資産最大化へ誘うかを勉強しました。先生は、勉強を積み重ね、普段の会話にでることが大切と実践を促します。そこで、弊社のセミナーには、私共の抱えるお客様限定で、個別相談会も開催していただく約束もいただいております。元国税局員で資産課税の目線や日本最大の税務コンサルティング会社の指導を初回のみ費用のかからないレベルでご指導いただけます。ご期待を!

(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

