



Monthly Report《2024年12月号》

Marketer's Memo

今年の番町麴町の売買物件マーケットは、高値を更新する話が多く聞かれました。そしてその牽引車は、為替の関係から安く見えた不動産取得であり、その多くがアジア系の方でした。一方で、その需要についてこれがないのが日本人の実需の購入者。恐らく割に合わないという判断なのでしょう。今月も、新規募集件数より成約物件数の方が多いという状況で、マーケットは大いにぎわっていると判断します。来年はこの展開がいつまで続くのかが大きな関心事です。(文責：橋本)

◆番町麴町エリア **売買物件** マーケットデータ(11/1～11/30)
新規募集件数 46件 条件変更件数 16件
成約件数：50件 (内オ-ナ-チェンジ：7件)

成約平均坪単価：坪単価 669万円
成約最高価格：6億4800万円
成約最低価格：1890万円



◆弊社**管理物件**データ (11/1～11/30)

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
・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 1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

今月の賃貸のマーケットでは成約した物件の平均賃料、最高坪単価ともに過去最高値を記録しました。

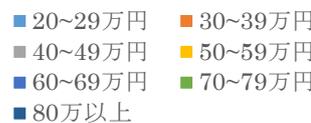
さて、今月の「仲介の現場から」では成約が決まった「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」と「パークマンション千鳥ヶ淵」についてご紹介いたします。この物件は今月の成約坪単価 1 番目、2 番目の物件で 3 番目の物件の坪単価と比べると 8,000 円以上差をつけて成約が決まっております。なぜここまで差が生まれるかわかりますでしょうか。それは希少性から来るものです。この 2 物件はなんと、内堀通りより内側にある数少ないマンションです。つまり、皇居の緑を目前に生活することができるのです。窓枠を額縁と捉え、外を見た時の眺望はアートとして感じることができます。これこそ、不動産の価値をプライスレスにし、相場を超えた価格が付く要因です。売買物件としては相場の 2 倍以上の価格がついております。(文責：元島)

◆番町麴町エリア **賃貸物件** マーケットデータ

(※11/1～11/30 分 20万円以上の物件での統計)

11月末時点での 成約件数：34件 申込件数：24件
成約物件の平均賃料：498,794円

成約割合(賃料別)



最高坪単価：40,953円 最低坪単価：12,936円

成約物件の平均坪単価：20,415円

12月1日時点での募集物件数：87件

管理のアレコレ

昨今は気温の低下が著しいですね。本年夏、エアコンの不具合が多数発生し暑い中冷房が使えずに困った方が多くいらっしゃいましたが、冬はそのようなエアコンの不具合が少なくてホッとしています。とはいえ先日、給湯器に異変を感じてお問い合わせをくださったお客様がいらっしゃいました。古いタイプの設備だったため修理ができず交換することになり、そのため工事に時間がかかり、お湯が使えなくなる状況となりました。気温が下がる前に新品に取り替えられたからよかったのですが、あのような問題が今のような寒い時期に発生しお湯が使えなくなったらと考えただけでも恐ろしいです。

安心で快適な生活を送るには設備が適切に機能する状態を維持されなければなりません。異変を感じた際にはすぐに調査を行うのが重要といえます。とくに給湯器やエアコン、水道は衣食住に直接影響を及ぼしますし、発覚した当日中に直せるようなものではないので注意が必要です。設備の不具合は入居者の皆様が生活する上で困りになるため、迅速に解決することで皆様のお役に立てるということを常に意識して仕事に励んでいきたいと思っております。(文責：村尾)

社長のひとこと！

師走に入り、ご多忙のことと存じます。冬休みを迎えるお子様がおいでのご家庭は、楽しい季節ですね。一方で小学校では風邪が流行っており、今月学級閉鎖をした話もあります。どうか健康には、皆様十分ご留意ください。

さて、弊社は、以下の日程を冬季休業とさせていただきます。今年も大変お世話になり、ありがとうございました。来る2025年が皆様にとって素晴らしい年であることを祈念します。

【冬季休業期間】

12月28日(土)～1日5日(日)

今年もありがとうございました
どうか良いお年をお迎えください

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

