

# ワンルームマンション賃貸実績レポート（2010年4月～6月）

2010/7/28

## 【調査要綱】

調査対象：日本財託グループが管理するワンルームの2010年4月～6月の成約状況

調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

## 【調査結果】

4月～6月までのワンルーム総契約件数484件、前年同四半期の389件、95件の増加。契約件数のうち、外国人入居者の契約件数は86件で総契約数に占める割合は17.8%。昨年8月からの外国人入居者の取り組みの効果が表れ始めている。

また、契約申込の際には、賃料の減額交渉の入る割合が増えるなど、入居者の賃料に対する意識が敏感になっている。地区別にみると、新宿区、大田区での成約件数の伸びが顕著（新宿区（25件⇒45件）、大田区（17件⇒38件））で、高額賃料物件から比較的手頃な賃料の物件への住み替えが鮮明。

### 【日本財託グループの取り組みと効果】

#### 1. 仲介会社への訪問強化

入居率の維持・向上を目的に、前年四半期に比べ6名の増員（うち2名は外国籍社員）。現在15名にて入居者募集業務にあたる。人員増により、仲介会社への訪問がより積極的に行えるようになり、関係の強化、空室の早期解消に繋がった。

#### 2. 写真付きメールの送信

仲介会社へのタイムリーな情報提供を目的に、従来メールマガジン等で伝えてきた、空室・賃料値下げ情報を写真付きメールにて随時発信。写真も居室だけでなく、外観、廊下、バス・トイレ・眺望など様々な角度から撮影したものを添付することで、より室内のイメージがつかやすいよう工夫している。

#### 3. 広角カメラの導入

前四半期では、通常のカメラを使用して写真を撮影していたが、広角カメラを導入することで、より広く室内全体を撮影できるようになり、入居希望者にとって室内の魅力をよりアピールできるようになった。

※1 物件の供給年代によって、物件を4つに区分しています。  
 バブル期以前……1987年以前に供給された物件  
 バブル期物件……1988年～1994年の間に供給された物件  
 低迷期……1995年～1999年の間に供給された物件  
 築浅物件……2000年以降に供給された物件

※2 解約日が不明な物件（管理受託物件、仕入時空室物件）については、計算から除外しています。

エリア	※1 物件	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	※2 解約日から賃料発生までの平均日数
千代田区	バブル以前（～1987年）	4	1983	71,750	21.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	5	2002	94,000	41.5
	小計	9	1994	84,111	31.6
中央区	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	4	1998	83,250	36.7
	築浅物件（2000年～）	13	2003	93,385	39.3
	小計	17	2002	91,000	38.8
港区	バブル以前（～1987年）	6	1979	89,666	14.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	5	1996	110,600	23.8
	築浅物件（2000年～）	6	2002	91,666	24.3
	小計	17	1992	96,529	20.5
新宿区	バブル以前（～1987年）	10	1983	75,500	28.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	8	1990	76,125	50.0
	低迷期（1995年～1999年）	8	1998	85,250	44.5
	築浅物件（2000年～）	19	2002	90,053	37.9
	小計	45	1995	83,489	40.8
渋谷区	バブル以前（～1987年）	5	1983	89,400	26.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	2	1998	93,000	30.5
	築浅物件（2000年～）	4	2002	96,500	16.5
	小計	11	1992	92,636	24.3
豊島区	バブル以前（～1987年）	10	1985	70,000	35.4
	バブル期物件（1988年～1994年）	18	1991	71,941	31.5
	低迷期（1995年～1999年）	7	1998	82,600	38.7
	築浅物件（2000年～）	5	2002	81,428	40.2
	小計	40	1992	74,513	37.1

# ワンルームマンション賃貸実績レポート（2010年4月～6月）

2010/7/28

品川区	バブル以前(～1987年)	5	1983	88,400	44.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	70,000	55.0
	低迷期(1995年～1999年)	5	1997	77,400	28.8
	築浅物件(2000年～)	5	2003	85,000	18.0
	小計	18	1994	81,333	33.5
目黒区	バブル以前(～1987年)	5	1985	74,000	31.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	95,000	24.0
	築浅物件(2000年～)	6	2006	103,000	30.0
	小計	13	1997	90,615	29.4
大田区	バブル以前(～1987年)	4	1983	69,000	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	25	1991	62,960	36.2
	低迷期(1995年～1999年)	3	2004	74,333	30.7
	築浅物件(2000年～)	6	1998	80,167	10.4
	小計	38	1992	67,211	32.0
世田谷区	バブル以前(～1987年)	3	1985	95,600	50.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1991	66,333	39.3
	低迷期(1995年～1999年)	4	1999	79,250	18.8
	築浅物件(2000年～)	1	2002	81,000	-
	小計	17	1992	77,526	35.3
中野区	バブル以前(～1987年)	6	1986	67,000	28.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1991	66,000	61.7
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2004	83,312	27.2
	小計	17	1995	74,500	36.3
杉並区	バブル以前(～1987年)	7	1985	62,714	55.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	66,000	42.4
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	77,000	42.0
	築浅物件(2000年～)	3	2002	86,667	33.0
	小計	23	1991	68,652	44.9
板橋区	バブル以前(～1987年)	2	1985	60,000	28.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	64,400	26.8
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	3	2005	82,000	42.0
	小計	15	1993	67,333	28.4
練馬区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	14	1992	64,429	32.4
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2006	78,500	-
	小計	16	1994	66,188	32.4
北区	バブル以前(～1987年)	3	1985	58,667	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1993	72,000	36.5
	低迷期(1995年～1999年)	2	1996	78,000	56.5
	築浅物件(2000年～)	1	2006	77,000	-
	小計	8	1992	69,125	34.0
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1986	63,000	26.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	68,500	40.6
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	5	2005	82,000	52.3
	小計	16	1995	72,375	42.7
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1985	69,000	36.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1998	68,000	47.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	3	2007	78,000	27.0
	小計	5	1999	74,200	32.8
江戸川区	バブル以前(～1987年)	2	1987	44,000	24.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	2	1987	44,000	24.5

# ワンルームマンション賃貸実績レポート（2010年4月～6月）

2010/7/28

荒川区	バブル以前(～1987年)	1	1987	69,000	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	63,000	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2008	86,000	15.0
	小計	3	1995	72,667	15.0
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1986	63,000	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1989	51,000	19.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2010	66,000	-
	小計	4	1997	59,400	18.3
葛飾区	バブル以前(～1987年)	3	1986	59,333	6.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	54,500	11.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	5	1988	57,400	8.0
台東区	バブル以前(～1987年)	4	1973	68,250	36.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	70,056	35.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	6	2005	94,167	33.4
	小計	28	1992	74,964	35.1
文京区	バブル以前(～1987年)	3	1986	72,000	51.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1992	72,562	35.8
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	71,500	20.0
	築浅物件(2000年～)	12	2002	84,917	41.0
	小計	33	1995	76,939	38.6
東京市部	バブル以前(～1987年)	8	1986	53,375	32.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	42,750	24.4
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	72,000	12.0
	築浅物件(2000年～)	3	2005	77,000	7.5
	小計	16	1991	56,313	26.9
東京都平均	バブル以前(～1987年)	94	1984	69,204	34.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	156	1991	66,899	40.8
	低迷期(1995年～1999年)	47	1998	84,644	42.3
	築浅物件(2000年～)	119	2004	87,517	36.1
	小計	416	1994	75,311	38.5
横浜市	バブル以前(～1987年)	6	1986	50,000	35.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	28	1990	57,107	33.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	68,000	-
	築浅物件(2000年～)	7	2004	81,857	31.2
	小計	42	1992	60,476	33.4
川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1987	57,500	30.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1990	64,500	20.6
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2005	75,500	-
	小計	14	1991	65,071	23.0
埼玉県	バブル以前(～1987年)	1	1987	33,000	66.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1989	38,750	10.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	4	2007	58,250	27.5
	小計	9	1997	54,600	26.4
千葉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1993	38,500	53.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2001	72,000	-
	小計	3	1996	49,667	66.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	9	1986	49,778	37.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	44	1990	56,272	29.9
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	68,000	-
	築浅物件(2000年～)	14	2005	73,500	35.7
	小計	68	1993	59,132	32.2