

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2010年7月～9月）

【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7月～9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】

7月～9月までのワンルーム総契約件数428件。

前期(4月～6月)と比較して、解約日から賃料発生までの期間は、ほぼ横ばいの38.6日(0.1日増)。

そのうち築浅物件は4.6日短縮(31.5日)。

【入居者募集業務に対する基本的な考え方】

◆身銭を切っても空室を埋める◆

日本財託グループは空室を埋めて初めてオーナーの皆様から信頼をいただけたと考えています。そのために、一日でも早く入居者を決めて、日割り家賃をお届けすること使命に『身銭を切って』入居者の募集に取り組んでいます。

◆オーナー様から頂く募集に伴う業務委託費は空室を埋めるため全て活用します◆

新規募集および賃貸借契約締結業務で新家賃の1ヶ月分をオーナー様から頂戴しています。当社では礼金を1ヶ月で募集するケースがほとんどです。オーナー様が受け取る礼金1ヶ月は、そのまま当社が募集に伴う業務委託費として頂戴しています。

9月にオーナー様から頂いた入居者募集に伴う業務委託費は約1,200万円です。そのうち、入居者募集にかかった費用は、仲介会社に支払った広告料が約940万円、ネット掲載費用等が約100万円、ポイント会員制度によるポイントの換金が約350万円で、1ヶ月で約1,400万円を空室を埋めるために使っています。部門単独で業績をみると赤字ですが、会社全体で見ると集金代行手数料(販売物件3,150円、管理受託物件 賃料の5%)などがあるので経営は安定しています。だからこそ、1日でも早く空室を埋めるため、入居者募集に積極的に資金を投入しています。

他社では募集条件として『礼金ゼロ』を掲げる物件が半数を占めています。当社では礼金を1ヶ月にて募集をしておりますが、他社の動向を見極めて、空室を早期に埋めるために今後はオーナー様に最適な対応をご提案させて頂きたいと考えております。

【日本財託グループの取り組みと効果】

1. 入居者専用ホームページの開設

9月入居者専用のホームページを開設。ホームページでは、現在募集中の物件情報を掲載。当社管理物件への住み替えした場合、仲介手数料が無料、礼金0.5ヶ月分を無料として入居者の困り込みを促進している。

2. 解約引止め連絡の実施

お部屋の解約の通知を受け取った際に、契約解除の引止めをするため直接お客様に電話連絡。解約の引止めを行うとともに、詳細な解約理由をヒアリングし改善につなげる。

3. 外国人入居者募集の強化

外国人入居者募集のため、大学や専門学校に進学する日本語学校の生徒を対象として留学フェアに出展。学生にマンションの紹介を行う。また、在日外国人向けの新聞に広告を出稿し、エンドユーザーへの直接営業もスタート。

※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)	1	1982	72,000	58.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	86,000	65.0
	築浅物件(2000年～)	3	2002	88,500	49.5
	小計	6	1997	83,750	55.5
中央区	バブル以前(～1987年)	2	1983	68,200	41.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	3	1999	84,000	54.6
	築浅物件(2000年～)	5	2004	83,200	45.7
	小計	10	1998	80,400	47.4
港区	バブル以前(～1987年)	5	1977	77,600	31.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	89,000	28.6
	築浅物件(2000年～)	7	2003	91,857	27.8
	小計	15	1992	86,533	29.3
新宿区	バブル以前(～1987年)	7	1984	73,142	44.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1990	63,857	44.3
	低迷期(1995年～1999年)	7	1997	74,000	41.5
	築浅物件(2000年～)	11	2002	81,455	31.6
	小計	60	1993	69,350	39.3

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2010年7月～9月）

渋谷区	バブル以前(～1987年)	2	1983	67,500	46.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	72,500	38.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1999	85,167	34.4
	築浅物件(2000年～)	1	2002	94,000	20.0
	小計	11	1994	80,455	34.3
豊島区	バブル以前(～1987年)	4	1986	62,750	55.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	68,267	38.4
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	80,000	34.0
	築浅物件(2000年～)	3	2002	82,333	13.7
	小計	23	1992	69,652	37.6
品川区	バブル以前(～1987年)	3	1983	66,667	22.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	77,000	42.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	76,250	40.3
	築浅物件(2000年～)	4	2002	82,500	18.0
	小計	12	1995	76,933	28.3
目黒区	バブル以前(～1987年)	3	1984	67,000	72.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1992	76,750	38.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	75,000	12.0
	築浅物件(2000年～)	3	2004	85,333	27.0
	小計	11	1994	76,273	40.4
大田区	バブル以前(～1987年)	1	1986	65,000	33.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	63,500	31.0
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	72,400	32.8
	築浅物件(2000年～)	6	2005	77,333	16.8
	小計	22	1996	69,363	29.4
世田谷区	バブル以前(～1987年)	2	1984	64,000	32.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1991	70,600	59.4
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	79,167	36.8
	築浅物件(2000年～)	3	2000	80,333	60.7
	小計	16	1994	74,813	48.8
中野区	バブル以前(～1987年)	2	1984	61,000	44.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1991	64,000	35.3
	低迷期(1995年～1999年)	5	1996	71,800	50.0
	築浅物件(2000年～)	7	2004	82,429	35.3
	小計	17	1997	73,529	40.5
杉並区	バブル以前(～1987年)	5	1982	69,200	52.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1989	63,444	38.8
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	67,333	62.0
	築浅物件(2000年～)	4	2006	75,750	32.5
	小計	21	1993	67,714	45.7
板橋区	バブル以前(～1987年)	1	1987	55,000	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	62,538	56.2
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2007	69,000	-
	小計	16	1992	62,467	56.2
練馬区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	27	1991	61,407	42.7
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	69,000	32.0
	築浅物件(2000年～)	3	2006	74,000	55.0
	小計	31	1993	62,870	42.3
北区	バブル以前(～1987年)	1	1986	56,000	30.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1991	68,400	54.8
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	83,000	86.0
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	7	1993	66,143	55.3
墨田区	バブル以前(～1987年)	3	1981	65,333	34.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1990	66,889	29.2
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	60,000	14.0
	築浅物件(2000年～)	2	2007	74,500	20.0
	小計	15	1991	67,133	28.3
江東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	70,000	12.0
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	76,500	1.0
	築浅物件(2000年～)	3	2006	80,250	29.4
	小計	6	2002	77,714	22.9
江戸川区	バブル以前(～1987年)	1	1985	58,000	50.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1993	58,000	10.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	2	1989	58,000	30.0

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2010年7月～9月）

荒川区	バブル以前(～1987年)	1	1972	58,000	43.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1989	60,000	16.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	3	1983	59,333	25.0
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1987	48,000	35.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	49,000	65.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	2	1989	48,500	48.0
葛飾区	バブル以前(～1987年)	3	1987	44,333	42.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	58,000	37.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	5	1989	49,800	40.4
台東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	70,611	27.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	82,000	25.0
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	19	1992	71,211	28.6
文京区	バブル以前(～1987年)	2	1983	67,500	43.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1992	69,182	46.5
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	77,400	81.0
	築浅物件(2000年～)	4	2002	84,000	44.0
	小計	22	1993	73,591	48.2
東京市部	バブル以前(～1987年)	3	1986	55,000	11.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1991	44,333	49.2
	低迷期(1995年～1999年)	7	1996	61,000	27.5
	築浅物件(2000年～)	1	2006	72,000	-
	小計	20	1994	54,705	37.1
東京都平均	バブル以前(～1987年)	67	1983	65,283	42.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	184	1991	64,873	39.9
	低迷期(1995年～1999年)	63	1997	75,322	39.9
	築浅物件(2000年～)	71	2004	81,662	31.5
	小計	372	1993	70,040	38.6
横浜市	バブル以前(～1987年)	4	1986	48,500	51.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1990	53,733	38.2
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2003	77,000	-
	小計	20	1990	53,850	40.7
川崎市	バブル以前(～1987年)	7	1987	54,857	37.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1990	62,545	29.4
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	3	2007	70,000	10.5
	小計	21	1991	61,048	30.5
埼玉県	バブル以前(～1987年)	1	1987	31,000	63.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1989	56,000	45.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-
	小計	4	1989	45,750	51.3
千葉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1993	40,750	42.8
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2001	65,000	43.0
	小計	5	1995	45,600	42.8
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	13	1986	50,750	43.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	37	1990	53,941	36.8
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	6	2005	70,400	21.3
	小計	56	1991	54,809	37.6