

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2016年1月～3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2016年1月～3月の賃貸成約状況。

※当社査定家賃で募集、成約に至った物件を集計

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】

2016年1月～3月までの総契約件数1,414件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,264件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で24.1日。前年同四半期（2015年1月～3月）の賃料発生までの日数（26.1日）と比較して2.0日の短縮。

平均成約賃料は75,164円で2,226円のプラス。外国籍契約者数は394件で全契約の27.9%。

【入居者募集業務に対する基本的な考え方】

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ると考えています。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を使命に入居者の募集に取り組んでいます。

また、当社では新規募集の業務委託費として、新家賃の1ヶ月分をオーナー様から頂戴しています。頂戴した業務委託費は、suumoやathomeなどの賃貸物件ポータルサイトへの掲載費、集客用の自社サイト運営、そして仲介会社への広告費用として新規募集業務に有効活用します。入居者募集は礼金を1ヶ月で行うケースが大半ですが、空室が長期にわたる場合、礼金を0ヶ月に下げて募集することがあります。

◆主な入居者募集活動の内容

- ・5000社を超える賃貸仲介会社への情報発信（物件写真付きメールの配信、ファックスによる物件情報の発信）
- ・賃貸仲介会社への訪問
- ・大手ポータルサイトへの物件情報掲載
- ・ポイント会員制度
- ・外国人入居の促進
- ・賃貸仲介会社向けHPによる最新情報の提供

外国籍契約一覧表

	中国	韓国	台湾	その他 東南アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
1月	56	7	1	2	1	1	0	68
2月	106	13	10	1	2	0	0	132
3月	167	15	5	6	0	0	1	194
合計	329	35	16	9	3	1	1	394

【2016年1月～3月の入居者募集の取り組みと効果】

1. 繁忙期中の仲介会社訪問

賃貸仲介会社へ300件以上の訪問を実施した。成約を決めていただいた営業担当者には、感謝の気持ちを伝えるオリジナルギフトの「かりんとう」を持参し、関係を深めた。

2. ポイント会員の貢献による新規契約数21%増

空室の早期解消を図るために、繁忙期前からポイント会員数を増加させる促進活動を強化。前年からの1年間で362名のポイント会員を獲得。3月末現在で3,626名にのぼるポイント会員の積極的な営業活動が、当四半期における新規契約数の増加（前年同期比21%増）に大きく貢献した。

3. SNSを通じた審査による留学生需要の取り込み

保証会社や留学エージェントと連携し、従来、来日後に行っていた中国人留学生の入居審査を、SNS（WeChat）を通じて実施可能な仕組みを構築。留学生にとっての利便性を飛躍的に向上させつつ、来日前から新規入居者の問い合わせを実施したこと、中国籍の新規入居者は前年同期比2.3倍に増加した。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2016年1月～3月）

※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

※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	平均成約賃料	平均平米数 (m ²)	※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)	2	1981	68,500	15.70	25.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	90,000	22.30	11.0
	築浅物件(2000年～)	11	2002	91,455	23.11	14.1
	小計	15	1998	88,200	22.01	14.5
中央区	バブル以前(~1987年)	6	1986	78,500	17.07	16.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	84,000	26.84	11.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	82,667	21.32	12.5
	築浅物件(2000年～)	18	2003	89,778	22.23	13.6
	小計	28	1998	86,393	21.19	14.0
港区	バブル以前(~1987年)	9	1979	79,222	19.89	28.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	100,667	24.18	27.2
	築浅物件(2000年～)	36	2002	93,389	21.33	24.9
	小計	51	1998	91,745	21.41	25.8
新宿区	バブル以前(~1987年)	26	1985	69,988	19.15	17.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	14	1991	69,571	19.28	14.6
	低迷期(1995年～1999年)	19	1998	76,789	19.22	15.7
	築浅物件(2000年～)	61	2004	86,228	21.36	18.7
	小計	120	1997	79,272	20.30	17.4
渋谷区	バブル以前(~1987年)	5	1984	77,000	18.92	41.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	70,000	19.77	13.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1999	80,500	19.68	21.2
	築浅物件(2000年～)	22	2003	90,727	20.75	23.3
	小計	34	1999	86,294	20.27	25.2
豊島区	バブル以前(~1987年)	14	1986	66,786	19.73	27.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	43	1991	67,140	19.26	21.9
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	79,083	21.37	17.0
	築浅物件(2000年～)	24	2004	83,771	22.47	23.9
	小計	93	1995	72,919	20.43	22.6
品川区	バブル以前(~1987年)	2	1986	64,000	19.54	38.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	69,154	20.02	27.3
	低迷期(1995年～1999年)	18	1998	76,556	19.78	26.6
	築浅物件(2000年～)	31	2006	85,935	20.78	25.0
	小計	64	2000	79,203	20.30	26.6
目黒区	バブル以前(~1987年)	5	1985	74,000	18.14	34.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	72,750	18.07	38.8
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	92,000	20.32	48.5
	築浅物件(2000年～)	11	2003	88,091	20.98	28.6
	小計	25	1996	83,600	19.82	35.2
大田区	バブル以前(~1987年)	2	1987	59,000	18.98	26.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	39	1990	61,538	18.46	28.8
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	75,833	20.59	29.0
	築浅物件(2000年～)	18	2005	77,111	20.38	25.6
	小計	65	1995	67,092	19.20	27.9
世田谷区	バブル以前(~1987年)	13	1983	63,462	18.68	30.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1990	65,125	17.04	31.9
	低迷期(1995年～1999年)	27	1998	78,037	19.89	23.9
	築浅物件(2000年～)	8	2004	84,875	22.85	27.0
	小計	72	1994	71,861	19.05	28.1
中野区	バブル以前(~1987年)	13	1985	66,000	17.92	27.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1990	70,063	21.26	28.4
	低迷期(1995年～1999年)	10	1995	67,250	18.98	31.3
	築浅物件(2000年～)	16	2006	76,719	18.75	21.0
	小計	55	1994	70,527	19.33	26.7
杉並区	バブル以前(~1987年)	9	1986	63,778	18.05	22.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	40	1991	62,550	17.12	27.2
	低迷期(1995年～1999年)	18	1998	75,111	20.83	21.5
	築浅物件(2000年～)	31	2006	84,226	22.16	27.0
	小計	98	1996	71,827	19.48	25.6
板橋区	バブル以前(~1987年)	6	1987	58,500	19.26	19.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	29	1990	62,241	19.88	32.9
	低迷期(1995年～1999年)	2	1999	70,000	23.39	15.0
	築浅物件(2000年～)	13	2006	74,692	21.85	29.4
	小計	50	1994	65,340	20.46	29.9

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2016年1月～3月）

エリア	※1 物件	成約件数	平均築年	平均成約賃料	平均平米数 (m ²)	※2 解約日から賃料発生までの 平均日数
練馬区	バブル以前(～1987年)	3	1986	62,500	21.86	28.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	34	1991	62,147	19.61	31.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	74,167	23.80	22.8
	築浅物件(2000年～)	12	2004	75,583	21.50	35.9
	小計	55	1994	66,409	20.60	31.0
北区	バブル以前(～1987年)	3	1986	60,667	19.97	34.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1990	63,636	18.10	17.9
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	80,000	28.05	11.0
	築浅物件(2000年～)	11	2007	73,773	19.42	26.6
	小計	26	1997	68,212	19.26	23.3
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1981	65,000	19.60	13.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1991	64,632	18.37	18.4
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	71,000	20.41	20.0
	築浅物件(2000年～)	17	2006	80,659	21.95	24.1
	小計	40	1998	71,930	20.07	20.9
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1981	73,000	24.01	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1992	70,333	22.32	18.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	80,000	24.32	33.0
	築浅物件(2000年～)	10	2006	84,160	20.57	18.3
	小計	15	2001	80,373	21.40	19.5
江戸川区	バブル以前(～1987年)	1	1985	55,000	19.44	52.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	—	—	—	—	—
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	築浅物件(2000年～)	3	2015	86,000	28.79	14.0
	小計	4	2008	78,250	26.45	33.0
荒川区	バブル以前(～1987年)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1988	55,000	15.75	13.0
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	築浅物件(2000年～)	5	2005	78,800	23.09	37.8
	小計	6	2002	74,833	21.87	32.8
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1987	42,000	16.54	13.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	—	—	—	—	—
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	築浅物件(2000年～)	2	2011	68,000	19.25	10.0
	小計	3	2003	59,333	18.34	11.5
葛飾区	バブル以前(～1987年)	3	1987	46,667	16.52	25.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	—	—	—	—	—
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	築浅物件(2000年～)	6	2013	68,000	21.04	38.5
	小計	9	2004	60,889	19.53	30.6
台東区	バブル以前(～1987年)	3	1984	71,000	21.20	23.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1991	69,250	19.22	24.5
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	78,750	21.66	35.5
	築浅物件(2000年～)	8	2009	90,625	25.07	17.5
	小計	37	1995	74,527	20.78	23.5
文京区	バブル以前(～1987年)	5	1982	65,200	17.23	11.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	69,846	17.70	20.8
	低迷期(1995年～1999年)	19	1997	75,895	19.14	17.8
	築浅物件(2000年～)	38	2003	84,526	21.16	18.0
	小計	75	1998	78,507	19.79	18.0
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	133	1985	67,430	18.85	24.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	329	1991	65,267	18.83	26.1
	低迷期(1995年～1999年)	166	1998	77,741	20.40	22.7
	築浅物件(2000年～)	412	2005	84,525	21.45	22.8
	小計	1040	1997	75,164	20.12	24.1
東京都下	バブル以前(～1987年)	5	1985	54,800	16.94	30.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1990	56,412	19.64	32.6
	低迷期(1995年～1999年)	17	1996	62,529	18.85	23.9
	築浅物件(2000年～)	3	2012	71,333	21.54	45.5
	小計	42	1993	59,762	19.13	29.4
東京都平均	バブル以前(～1987年)	138	1985	66,972	18.78	25.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	346	1991	64,832	18.87	26.5
	低迷期(1995年～1999年)	183	1998	76,328	20.26	22.9
	築浅物件(2000年～)	415	2005	84,429	21.45	22.9
	小計	1082	1996	74,566	20.08	24.4

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2016年1月～3月）

エリア	※1 物件	成約件数	平均築年	平均成約賃料	平均平米数 (m ²)	※2 解約日から賃料発生までの 平均日数
横浜市	バブル以前(～1987年)	9	1985	56,111	21.14	34.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	31	1991	54,323	18.76	33.2
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	63,000	20.22	42.3
	築浅物件(2000年～)	9	2005	74,111	22.72	37.1
	小計	53	1993	58,642	19.95	34.8
川崎市	バブル以前(～1987年)	3	1985	52,667	19.09	34.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	30	1990	59,317	19.87	32.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	67,000	18.83	19.0
	築浅物件(2000年～)	6	2006	71,167	19.49	25.0
	小計	40	1992	60,788	19.73	31.0
神奈川県	バブル以前(～1987年)	12	1985	55,250	20.63	34.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	61	1990	56,779	19.31	32.9
	低迷期(1995年～1999年)	5	1997	63,800	19.94	37.6
	築浅物件(2000年～)	15	2006	72,933	21.43	31.9
	小計	93	1992	59,565	19.85	33.1
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1990	44,545	16.58	34.8
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	66,000	23.45	41.0
	築浅物件(2000年～)	3	2007	61,333	23.04	35.0
	小計	15	1994	49,333	18.33	35.3
千葉県	バブル以前(～1987年)	10	1986	43,600	16.25	50.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	50,750	16.81	14.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	14	1987	45,643	16.41	32.5
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	22	1986	51,600	19.29	37.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	76	1990	54,493	18.91	32.7
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	64,167	20.53	38.2
	築浅物件(2000年～)	18	2006	70,471	21.51	32.5
	小計	122	1993	57,413	19.47	33.4