ワンルームマンション賃貸実績レポート（2016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2016年7月～9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7月～9月までの総契約件数949件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は839件。
賃料発生までの日数は東京23区平均で26.8日。前年同四半期（2015年7月～9月）と比較して4.5日の短縮。
平均成約賃料は75,896円で737円の上昇。外国籍契約者数は349件で全契約の36.8%。

【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
7月	49	1	4	2	2	3	0	61
8月	95	4	1	3	4	3	0	110
9月	164	4	1	5	2	1	1	178
合計	308	9	6	10	8	7	1	349

【2016年7月～9月の入居者募集の取り組みと効果】

1. ビッグデータ分析による仲介会社マップに基づいた営業活動
累計で3万5千件以上におよぶ成約実績データ分析から、独自の提携仲介会社マップに賃貸契約の成約時期を反映。直近で成約がないマップ上で確認して重点的に訪問し、これまでに接触のなかった担当者にも手土産を渡し、日本財託を印象づけた。結びつきを強め、新たな成約につなげた。

2. 類似物件自動紹介メール
成約後にサンクスメールを送信する際、空室物件から、担当者が決めた部屋の類似物件を自動抽出し、あわせてご紹介。部屋の大きさや家賃価格帯など、担当者や仲介会社の得意分野にあわせて最新情報をお届けし、さらなる成約の拡大につなげる。

3. 仲介会社別・物件別の入電数分析
問い合わせ、内見申込で入電した電話番号と、提携仲介会社のデータベースを連携。物件ごとにどの仲介会社から何件、どのような内容で入電があったかを事後分析できるようになり、仲介会社ごとの特性をより理解した営業活動が可能になった。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2016年7月～9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
低迷期・・・・・・・・・・1995年～1999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	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数（㎡）	※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）	–	–	–	–	–
	バブル期物件（1988年～1994年）	–	–	–	–	–
	低迷期（1995年～1999年）	–	–	–	–	–
	築浅物件（2000年～）	9	2002	89,556	22.62	18.3
	小計	9	2002	89,556	22.62	18.3
中央区	バブル以前（～1987年）	5	1984	75,600	19.27	21.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1991	86,000	23.20	25.0
	低迷期（1995年～1999年）	4	1998	84,500	22.36	19.8
	築浅物件（2000年～）	19	2003	87,105	21.59	15.9
	小計	29	1998	84,724	21.35	17.8
港区	バブル以前（～1987年）	6	1979	78,833	18.91	41.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	–	–	–	–	–
	低迷期（1995年～1999年）	9	1998	92,778	22.72	31.7
	築浅物件（2000年～）	29	2003	92,724	21.53	29.2
	小計	44	1999	90,841	21.41	30.9
新宿区	バブル以前（～1987年）	15	1984	68,887	19.14	24.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	15	1991	67,000	18.34	13.6
	低迷期（1995年～1999年）	15	1998	82,000	22.19	26.9
	築浅物件（2000年～）	29	2003	88,541	21.50	20.8
	小計	74	1996	78,865	20.52	21.2
渋谷区	バブル以前（～1987年）	10	1984	65,559	17.73	31.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1989	73,000	21.90	22.0
	低迷期（1995年～1999年）	7	1998	88,571	21.89	28.8
	築浅物件（2000年～）	15	2002	87,053	21.02	29.1
	小計	34	1995	80,217	20.28	29.2
豊島区	バブル以前（～1987年）	7	1984	71,214	22.00	23.9
	バブル期物件（1988年～1994年）	14	1992	66,357	19.43	19.2
	低迷期（1995年～1999年）	8	1998	80,375	21.89	18.2
	築浅物件（2000年～）	15	2004	85,207	22.93	23.9
	小計	44	1996	76,105	21.48	21.6
品川区	バブル以前（～1987年）	5	1986	66,400	17.89	20.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	10	1991	71,000	20.47	26.1
	低迷期（1995年～1999年）	11	1997	76,545	20.58	28.5
	築浅物件（2000年～）	15	2004	84,533	21.01	24.0
	小計	41	1997	76,878	20.38	25.5
目黒区	バブル以前（～1987年）	6	1983	80,667	21.70	27.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	7	1991	72,714	19.09	31.1
	低迷期（1995年～1999年）	7	1998	86,000	20.37	23.8
	築浅物件（2000年～）	15	2003	91,840	21.98	37.9
	小計	35	1996	84,931	21.03	32.3
大田区	バブル以前（～1987年）	6	1986	64,333	18.50	41.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	19	1990	61,842	18.47	30.9
	低迷期（1995年～1999年）	3	1998	72,333	19.84	19.7
	築浅物件（2000年～）	17	2004	77,235	21.33	33.4
	小計	45	1995	68,689	19.64	31.9
世田谷区	バブル以前（～1987年）	7	1985	63,000	16.98	43.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	18	1991	64,472	17.36	39.2
	低迷期（1995年～1999年）	17	1998	79,500	20.83	23.8
	築浅物件（2000年～）	11	2009	87,364	22.85	31.5
	小計	53	1996	73,849	19.56	32.9
中野区	バブル以前（～1987年）	4	1985	59,000	16.02	28.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1990	76,500	22.22	20.5
	低迷期（1995年～1999年）	8	1997	75,625	20.52	22.6
	築浅物件（2000年～）	10	2007	77,100	18.64	25.4
	小計	24	1999	73,542	19.13	24.5
杉並区	バブル以前（～1987年）	11	1986	61,455	18.93	33.7
	バブル期物件（1988年～1994年）	18	1991	61,833	16.81	28.5
	低迷期（1995年～1999年）	12	1997	73,667	20.62	25.3
	築浅物件（2000年～）	13	2004	79,000	20.66	38.8
	小計	54	1995	68,519	19.01	30.8
板橋区	バブル以前（～1987年）	2	1987	55,000	16.46	21.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	13	1991	64,154	20.54	24.7
	低迷期（1995年～1999年）	1	1995	72,000	25.20	42.0
	築浅物件（2000年～）	10	2007	75,500	21.87	33.9
	小計	26	1997	68,115	20.92	28.6

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2016年7月～9月）

練馬区	バブル以前（～1987年）	－	－	－	－	－
	バブル期物件（1988年～1994年）	28	1991	62,107	19.79	30.6
	低迷期（1995年～1999年）	5	1998	74,800	23.64	29.0
	築浅物件（2000年～）	14	2011	79,643	24.85	46.4
	小計	47	1998	68,681	21.71	32.6
北区	バブル以前（～1987年）	5	1986	55,400	16.37	32.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	10	1990	61,100	17.58	28.9
	低迷期（1995年～1999年）	1	1995	57,000	16.47	19.0
	築浅物件（2000年～）	8	2007	73,563	19.68	35.4
	小計	24	1995	63,896	17.98	31.5
墨田区	バブル以前（～1987年）	1	1981	65,000	19.60	20.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	9	1991	66,000	19.24	19.0
	低迷期（1995年～1999年）	2	1998	78,000	20.78	18.0
	築浅物件（2000年～）	12	2006	81,667	22.23	24.4
	小計	24	1999	74,792	20.88	21.7
江東区	バブル以前（～1987年）	－	－	－	－	－
	バブル期物件（1988年～1994年）	3	1991	70,000	22.33	44.0
	低迷期（1995年～1999年）	1	1999	78,000	24.32	15.0
	築浅物件（2000年～）	14	2012	83,679	20.75	25.6
	小計	18	2008	81,083	21.21	28.9
江戸川区	バブル以前（～1987年）	8	1986	52,000	17.11	22.4
	バブル期物件（1988年～1994年）	－	－	－	－	－
	低迷期（1995年～1999年）	－	－	－	－	－
	築浅物件（2000年～）	9	2016	83,000	25.94	－
	小計	17	2002	68,412	21.79	22.4
荒川区	バブル以前（～1987年）	1	1987	69,000	24.18	33.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	－	－	－	－	－
	低迷期（1995年～1999年）	－	－	－	－	－
	築浅物件（2000年～）	2	2004	71,000	20.45	59.0
	小計	3	1999	70,333	21.69	50.3
足立区	バブル以前（～1987年）	－	－	－	－	－
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1990	58,000	18.20	28.0
	低迷期（1995年～1999年）	1	1996	55,000	24.84	62.0
	築浅物件（2000年～）	2	2015	58,500	14.94	34.5
	小計	5	2001	57,600	18.22	37.4
葛飾区	バブル以前（～1987年）	2	1987	43,500	16.10	38.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1990	60,500	22.87	67.0
	低迷期（1995年～1999年）	－	－	－	－	－
	築浅物件（2000年～）	1	2007	75,000	24.32	14.0
	小計	5	1992	56,600	20.45	39.5
台東区	バブル以前（～1987年）	1	1985	74,000	24.67	42.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	15	1991	72,133	20.63	20.9
	低迷期（1995年～1999年）	2	1997	79,500	22.29	15.5
	築浅物件（2000年～）	7	2007	89,571	25.22	26.6
	小計	25	1996	77,680	22.21	22.9
文京区	バブル以前（～1987年）	－	－	－	－	－
	バブル期物件（1988年～1994年）	11	1992	68,545	17.28	18.6
	低迷期（1995年～1999年）	14	1998	76,786	19.70	22.0
	築浅物件（2000年～）	24	2003	85,771	21.83	20.2
	小計	49	1999	79,337	20.20	20.3
東京23区平均	バブル以前（～1987年）	102	1985	65,602	18.65	29.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	199	1991	65,565	19.00	26.4
	低迷期（1995年～1999年）	128	1998	79,637	21.25	25.2
	築浅物件（2000年～）	300	2005	84,652	21.82	27.1
	小計	729	1997	75,896	20.51	26.8
東京都下	バブル以前（～1987年）	2	1987	68,000	19.56	25.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	6	1990	63,167	19.87	43.8
	低迷期（1995年～1999年）	6	1996	66,167	19.48	18.0
	築浅物件（2000年～）	3	2007	71,333	21.58	52.7
	小計	17	1995	66,235	20.00	34.6
東京都平均	バブル以前（～1987年）	104	1985	65,648	18.67	28.9
	バブル期物件（1988年～1994年）	205	1991	65,495	19.03	26.9
	低迷期（1995年～1999年）	134	1998	79,034	21.17	24.8
	築浅物件（2000年～）	303	2005	84,520	21.81	27.4
	小計	746	1997	75,676	20.49	27.0

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2016年7月～9月）

横浜市	バブル以前（～1987年）	2	1987	60,000	20.57	42.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	19	1991	52,895	18.71	37.8
	低迷期（1995年～1999年）	3	1997	61,333	20.43	25.0
	築浅物件（2000年～）	5	2005	74,400	22.44	30.0
	小計	29	1994	57,966	19.66	35.3
川崎市	バブル以前（～1987年）	1	1986	56,000	16.40	－
	バブル期物件（1988年～1994年）	25	1990	58,080	18.76	39.7
	低迷期（1995年～1999年）	－	－	－	－	－
	築浅物件（2000年～）	5	2011	86,800	24.29	40.5
	小計	31	1993	62,645	19.57	39.9
神奈川県	バブル以前（～1987年）	3	1986	58,667	19.18	42.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	44	1991	55,841	18.74	38.9
	低迷期（1995年～1999年）	3	1997	61,333	20.43	25.0
	築浅物件（2000年～）	10	2008	80,600	23.36	34.7
	小計	60	1994	60,383	19.62	37.5
埼玉県	バブル以前（～1987年）	1	1987	55,000	21.50	17.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	3	1990	44,000	17.04	35.0
	低迷期（1995年～1999年）	－	－	－	－	－
	築浅物件（2000年～）	－	－	－	－	－
	小計	4	1989	46,750	18.15	30.5
千葉県	バブル以前（～1987年）	2	1986	54,500	17.08	51.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1990	52,000	16.05	21.0
	低迷期（1995年～1999年）	－	－	－	－	－
	築浅物件（2000年～）	－	－	－	－	－
	小計	3	1987	53,667	16.74	41.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前（～1987年）	6	1986	56,800	19.36	40.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	48	1990	54,467	18.30	38.2
	低迷期（1995年～1999年）	3	1997	61,333	20.43	25.0
	築浅物件（2000年～）	10	2009	80,333	23.34	34.7
	小計	67	1993	58,742	19.22	37.3