

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017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2017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】

2017年1月～3月までの総契約件数1,562件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,433件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で22.0日。前年同四半期(2016年1月～3月:24.1日)と比較して2.1日の短縮。平均成約賃料は75,827円で663円のプラス。外国籍契約者数は523件で全契約の33.5%。

【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ていると考えています。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、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	67	7	2	4	1	0	1	82
2月	140	11	5	6	1	1	0	164
3月	262	2	9	2	1	1	0	277
合計	469	20	16	12	3	2	1	523

【2017年1月～3月の入居者募集の取り組みと効果】

1. ポイント会員の貢献による新規契約数10%増

空室の早期解消を図るため、繁忙期前から仲介会社ポイント会員数の増加施策および関係強化を実施。全成約件数の65%が3月末で3,932名にのぼるポイント会員の積極的な営業活動によるもの。当四半期における新規契約数の増加（前年同期比10%増）に貢献した。

2. 秋田コールセンター受電数の増加

秋田コールセンターのスタッフを増員し、問い合わせ対応の体制を強化。3カ月間で56,000件以上の受電に迅速な対応を行う。これにより、本社営業スタッフが電話対応に忙殺されることなく、いち早い募集情報掲載と仲介会社のターゲット層に合わせた情報提供が可能となった。

3. 仲介会社向けホームページからの流入強化

入居申込書類の取得に際して、仲介会社向けホームページからのダウンロードを積極的に推奨。FAXやメール等での書式のやり取りによる時間のロスが減り、早期の入居申込獲得に貢献。ホームページの月間PV数は2月に過去最高の32万PVを記録した。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017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
 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)	6	1982	71,667	20.05	15.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	90,000	23.40	13.0
	築浅物件(2000年～)	12	2003	92,083	23.21	15.1
	小計	20	1996	85,750	22.28	15.1
中央区	バブル以前(～1987年)	5	1985	77,400	19.25	18.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	83,333	21.35	19.7
	築浅物件(2000年～)	35	2003	89,871	21.48	16.0
	小計	46	2001	87,663	21.22	16.9
港区	バブル以前(～1987年)	8	1982	81,125	20.28	16.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	97,563	23.31	14.2
	築浅物件(2000年～)	31	2002	93,387	21.51	21.2
	小計	47	1998	92,011	21.61	19.5
新宿区	バブル以前(～1987年)	27	1983	69,630	19.31	17.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	23	1991	70,478	19.21	16.1
	低迷期(1995年～1999年)	23	1998	81,435	20.71	16.0
	築浅物件(2000年～)	73	2004	84,726	20.36	19.2
	小計	146	1997	79,171	20.04	17.8
渋谷区	バブル以前(～1987年)	6	1984	60,800	16.82	19.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1990	70,000	19.82	40.7
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	85,000	20.59	17.8
	築浅物件(2000年～)	16	2003	95,844	21.33	24.5
	小計	39	1997	83,418	20.19	22.8
豊島区	バブル以前(～1987年)	11	1983	67,909	20.33	27.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	37	1990	67,189	19.20	20.0
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	77,583	20.77	19.5
	築浅物件(2000年～)	34	2003	82,500	21.83	20.7
	小計	94	1995	74,138	20.48	21.1
品川区	バブル以前(～1987年)	2	1985	61,500	15.68	29.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1992	71,429	20.29	24.2
	低迷期(1995年～1999年)	16	1998	82,438	21.33	18.6
	築浅物件(2000年～)	28	2003	86,014	21.38	19.6
	小計	53	1999	82,083	21.01	20.2
目黒区	バブル以前(～1987年)	7	1985	72,571	19.00	18.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1991	71,375	18.10	30.6
	低迷期(1995年～1999年)	5	1999	82,400	18.26	19.6
	築浅物件(2000年～)	16	2004	93,038	21.11	16.3
	小計	36	1997	82,767	19.64	20.8
大田区	バブル以前(～1987年)	5	1986	61,600	16.63	40.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	42	1990	61,333	18.19	29.5
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	74,000	20.96	31.7
	築浅物件(2000年～)	32	2007	78,656	20.55	22.3
	小計	90	1997	69,056	19.28	28.3
世田谷区	バブル以前(～1987年)	16	1985	62,188	16.42	26.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1991	63,313	17.30	32.0
	低迷期(1995年～1999年)	23	1998	76,370	20.04	25.8
	築浅物件(2000年～)	10	2002	87,300	22.50	23.7
	小計	73	1993	70,466	18.68	27.8
中野区	バブル以前(～1987年)	12	1986	61,667	16.30	18.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1990	73,273	22.99	36.7
	低迷期(1995年～1999年)	5	1996	74,800	21.49	27.2
	築浅物件(2000年～)	19	2007	78,474	19.81	19.3
	小計	47	1997	72,574	19.84	24.3
杉並区	バブル以前(～1987年)	14	1985	61,357	17.64	30.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1991	62,371	17.45	25.6
	低迷期(1995年～1999年)	16	1997	74,875	20.13	22.1
	築浅物件(2000年～)	32	2007	82,594	21.99	22.5
	小計	97	1996	70,959	19.41	24.9
板橋区	バブル以前(～1987年)	4	1987	58,250	18.25	29.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	43	1991	63,884	19.91	23.2
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	69,000	18.63	-
	築浅物件(2000年～)	26	2009	73,692	21.35	21.9
	小計	74	1997	67,095	20.31	23.3

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年1月～3月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	6	1986	57,667	19.14	25.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	41	1991	62,195	19.24	28.3
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	69,000	20.07	8.0
	築浅物件(2000年～)	19	2008	74,842	21.66	28.2
	小計	68	1996	65,529	19.93	27.3
北区	バブル以前(～1987年)	2	1986	68,000	21.62	21.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	65,000	19.89	21.6
	低迷期(1995年～1999年)	4	1996	79,500	25.72	19.0
	築浅物件(2000年～)	21	2012	80,952	23.35	24.1
	小計	42	2002	74,500	22.26	22.0
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1981	75,000	24.16	15.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	66,706	18.80	19.5
	低迷期(1995年～1999年)	2	1999	66,000	20.68	17.0
	築浅物件(2000年～)	22	2010	85,136	22.61	21.8
	小計	42	2001	76,524	21.01	20.1
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1981	73,000	24.01	23.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1990	71,800	22.95	22.8
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	84,000	20.55	14.0
	築浅物件(2000年～)	17	2008	85,088	21.89	18.8
	小計	24	2003	81,771	22.14	19.5
江戸川区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	61,500	25.72	21.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	3	2010	77,000	22.42	15.5
	小計	5	2002	70,800	23.74	18.5
荒川区	バブル以前(～1987年)	1	1982	72,000	22.15	17.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	64,000	17.46	20.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	3	2005	80,000	24.45	31.7
	小計	6	1996	73,333	21.73	25.5
足立区	バブル以前(～1987年)	3	1987	46,667	16.32	12.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	55,500	22.13	35.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	55,000	24.84	-
	築浅物件(2000年～)	2	2015	58,500	14.94	11.5
	小計	9	1995	53,167	18.89	20.6
葛飾区	バブル以前(～1987年)	2	1987	44,000	16.26	48.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	50,000	18.72	20.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	6	1989	48,000	17.90	29.5
台東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1991	67,917	18.96	19.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1996	72,833	20.14	15.3
	築浅物件(2000年～)	11	2007	91,682	25.10	30.3
	小計	38	1996	75,184	20.83	22.1
文京区	バブル以前(～1987年)	8	1984	70,375	22.62	19.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1992	72,368	18.96	20.5
	低迷期(1995年～1999年)	19	1997	78,421	19.79	16.7
	築浅物件(2000年～)	62	2004	86,169	21.32	18.6
	小計	108	1999	81,208	20.73	18.7
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	147	1984	66,101	18.65	22.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	368	1991	65,408	19.08	24.7
	低迷期(1995年～1999年)	171	1998	79,401	20.77	20.1
	築浅物件(2000年～)	524	2005	84,707	21.49	20.4
	小計	1210	1997	75,827	20.31	22.0
東京都下	バブル以前(～1987年)	11	1984	60,000	16.91	44.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	25	1990	58,080	19.98	33.3
	低迷期(1995年～1999年)	16	1996	63,375	19.50	16.5
	築浅物件(2000年～)	3	2015	75,333	20.67	21.3
	小計	55	1992	60,945	19.26	29.0
東京都平均	バブル以前(～1987年)	158	1984	65,676	18.53	23.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	393	1991	64,941	19.14	25.3
	低迷期(1995年～1999年)	187	1998	78,029	20.66	19.9
	築浅物件(2000年～)	527	2006	84,654	21.48	20.4
	小計	1265	1997	75,180	20.26	22.3

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年1月～3月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	15	1983	55,600	22.01	43.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	29	1991	55,379	19.31	38.8
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	59,000	19.87	86.0
	築浅物件(2000年～)	14	2008	67,929	20.66	23.2
	小計	59	1993	58,475	20.33	37.2
川崎市	バブル以前(～1987年)	4	1986	60,250	17.89	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	31	1990	58,484	18.70	28.3
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	55,500	16.13	26.0
	築浅物件(2000年～)	15	2015	81,200	21.06	28.3
	小計	52	1997	65,058	19.22	27.1
神奈川県	バブル以前(～1987年)	19	1984	56,579	21.14	38.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	60	1990	56,983	19.00	33.8
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	56,667	17.38	46.0
	築浅物件(2000年～)	29	2012	74,793	20.87	24.4
	小計	111	1995	61,559	19.81	33.4
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1991	50,800	18.19	17.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	55,000	16.80	15.0
	築浅物件(2000年～)	2	2007	59,500	23.72	23.5
	小計	8	1995	53,500	19.40	18.6
千葉県	バブル以前(～1987年)	7	1986	59,571	20.36	30.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	54,333	16.41	11.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	10	1987	58,000	19.17	21.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	26	1984	55,789	20.83	37.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	68	1990	56,050	18.95	31.9
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	56,250	17.23	38.3
	築浅物件(2000年～)	31	2009	71,316	21.84	24.3
	小計	129	1993	58,853	19.77	31.9