

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年4月～6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4月～6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4月～6月までの総契約件数1,019件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は909件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で23.5日。前年同四半期(2016年4月～6月:22.5日)と比較して1.0日の延長。

平均成約賃料は76,058円で384円のプラス。外国籍契約者数は299件で全契約の29.3%。

【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

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
4月	75	4	1	1	0	1	1	83
5月	58	6	1	1	2	1	0	69
6月	137	5	0	2	2	1	0	147
合計	270	15	2	4	4	3	1	299

【2017年4月～6月の入居者募集の取り組みと効果】

1. 繁忙期御礼の仲介会社あいさつ回り

繁忙期に入居者を決めていただいた会社を中心に、約700社の賃貸仲介会社へ御礼回りを実施した。訪問の際にポイント会員の増加に努めると共に、閑散期においても優先的に物件紹介をしてもらえるよう取り組んでいく。

2. 秋田コールセンターからの内見フォローアップ

内見予約をした仲介会社の担当者に秋田コールセンターからのアフターフォローの電話を開始した。内見の結果、入居希望者がどういった反応だったか、またお部屋の中で気づいた点がないかなど、細やかなヒアリングを通じて、改善すべきポイントをいち早くキャッチ。翌日には現地へ赴いて対応することで空室期間の短縮へとつなげている。

3. 360度画像によるVR内見サービス

ウェブ上で複数の部屋を移動しながら360度画像を閲覧できるサービスを開始。VRヘッドセットを用いれば、視線を合わせることで部屋間を移動できるなど直感的な操作も可能。仕事などの都合で内見が難しい入居希望者を取り込むことができる。今後、内装が完了した物件については順次撮影し、公開する予定。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年4月～6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
 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	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)	1	1981	83,500	22.26	11.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	14	2003	94,929	24.23	21.2
	小計	15	2001	94,167	24.10	20.5
中央区	バブル以前(～1987年)	5	1982	75,200	18.16	13.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	84,625	21.88	15.3
	築浅物件(2000年～)	25	2002	87,280	21.32	15.4
	小計	38	1999	85,132	21.02	15.2
港区	バブル以前(～1987年)	5	1980	74,000	16.55	42.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	4	1999	103,000	23.31	21.0
	築浅物件(2000年～)	33	2003	96,994	21.26	18.2
	小計	42	2000	94,829	20.90	21.1
新宿区	バブル以前(～1987年)	9	1985	70,333	19.51	17.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	70,182	19.40	18.9
	低迷期(1995年～1999年)	26	1998	80,808	20.52	24.6
	築浅物件(2000年～)	53	2004	82,757	19.81	18.5
	小計	99	1999	79,718	19.92	20.2
渋谷区	バブル以前(～1987年)	8	1982	70,125	17.11	37.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	70,000	19.77	20.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	98,333	23.08	23.5
	築浅物件(2000年～)	20	2003	93,025	21.55	23.3
	小計	35	1997	88,043	20.75	26.6
豊島区	バブル以前(～1987年)	12	1984	68,125	20.74	15.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1990	67,750	19.20	26.8
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	77,417	21.69	19.1
	築浅物件(2000年～)	24	2004	80,458	21.05	22.3
	小計	68	1995	74,007	20.56	21.9
品川区	バブル以前(～1987年)	5	1986	63,800	16.18	18.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	74,115	22.57	31.4
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	75,750	19.28	14.4
	築浅物件(2000年～)	18	2003	83,778	20.78	17.0
	小計	44	1996	77,193	20.51	20.9
目黒区	バブル以前(～1987年)	3	1986	85,000	21.07	28.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	70,000	18.42	16.5
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	88,400	21.18	17.3
	築浅物件(2000年～)	8	2002	88,875	20.71	16.5
	小計	18	1997	86,000	20.65	18.8
大田区	バブル以前(～1987年)	5	1984	60,600	19.73	18.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1991	61,190	18.18	26.4
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	72,182	20.46	22.2
	築浅物件(2000年～)	21	2005	78,214	20.95	21.4
	小計	58	1997	69,388	19.75	23.1
世田谷区	バブル以前(～1987年)	6	1984	63,500	17.14	37.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	64,267	17.94	41.6
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	80,818	21.11	29.3
	築浅物件(2000年～)	10	2003	88,600	22.91	23.9
	小計	42	1995	74,286	19.84	34.0
中野区	バブル以前(～1987年)	7	1986	67,571	17.50	24.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1991	65,800	18.28	25.6
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	74,000	20.25	24.1
	築浅物件(2000年～)	18	2006	79,389	20.88	28.3
	小計	37	1999	74,297	19.77	26.2
杉並区	バブル以前(～1987年)	13	1983	63,615	20.54	26.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1990	63,190	18.31	33.9
	低迷期(1995年～1999年)	10	1997	76,100	21.56	21.9
	築浅物件(2000年～)	23	2007	80,826	21.43	27.8
	小計	67	1996	71,254	20.30	28.6
板橋区	バブル以前(～1987年)	6	1987	54,833	18.66	41.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	61,923	21.51	25.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	62,000	18.10	66.0
	築浅物件(2000年～)	11	2007	72,364	20.97	23.3
	小計	31	1996	64,258	20.65	29.1

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年4月～6月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	5	1986	57,900	17.58	26.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	22	1991	61,182	19.50	24.1
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	73,800	22.94	31.0
	築浅物件(2000年～)	7	2004	74,571	23.23	19.8
	小計	39	1994	64,782	20.36	24.5
北区	バブル以前(～1987年)	3	1986	53,333	16.34	13.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1991	68,111	20.19	25.6
	低迷期(1995年～1999年)	5	1996	70,800	22.07	31.8
	築浅物件(2000年～)	14	2013	83,000	25.22	24.8
	小計	31	2001	73,839	22.39	25.1
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1981	65,000	19.60	23.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	66,091	19.09	16.4
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	71,250	20.39	14.5
	築浅物件(2000年～)	16	2005	79,513	21.91	25.4
	小計	32	1999	73,413	20.68	20.5
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1985	70,000	24.15	28.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1989	70,000	25.48	42.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	6	2011	87,500	24.58	19.2
	小計	8	2005	83,125	24.64	23.7
江戸川区	バブル以前(～1987年)	2	1987	46,000	13.07	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～)	5	2008	74,600	24.38	17.3
	小計	7	2002	66,429	21.15	15.8
荒川区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	66,000	20.95	40.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2004	72,500	20.05	18.0
	小計	4	1998	69,250	20.50	29.3
足立区	バブル以前(～1987年)	2	1987	42,000	14.95	16.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1988	49,500	18.02	31.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	63,000	25.46	12.0
	築浅物件(2000年～)	6	2010	64,500	20.26	24.2
	小計	11	2001	57,545	19.36	22.9
葛飾区	バブル以前(～1987年)	3	1987	44,667	16.89	44.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1990	60,000	22.51	19.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2011	63,500	18.97	56.0
	小計	11	1993	56,455	20.33	33.9
台東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	67,588	18.41	21.4
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	80,000	24.23	19.0
	築浅物件(2000年～)	3	2010	91,333	25.84	17.5
	小計	23	1994	72,304	20.14	20.7
文京区	バブル以前(～1987年)	5	1986	71,800	21.99	31.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1992	70,692	17.97	23.6
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	76,125	18.18	21.3
	築浅物件(2000年～)	21	2004	83,952	20.91	20.2
	小計	47	1998	77,660	19.75	22.3
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	107	1984	65,248	18.71	25.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	205	1991	65,490	19.31	26.7
	低迷期(1995年～1999年)	135	1998	79,267	21.06	22.5
	築浅物件(2000年～)	360	2005	84,086	21.44	21.2
	小計	807	1997	76,058	20.48	23.5
東京都下	バブル以前(～1987年)	5	1987	62,000	17.70	21.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1990	57,875	18.64	41.0
	低迷期(1995年～1999年)	12	1996	60,333	18.67	23.4
	築浅物件(2000年～)	3	2009	71,333	23.19	37.7
	小計	28	1994	61,107	18.97	29.6
東京都平均	バブル以前(～1987年)	112	1984	65,103	18.66	25.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	213	1991	65,204	19.29	27.2
	低迷期(1995年～1999年)	147	1998	77,721	20.87	22.6
	築浅物件(2000年～)	363	2005	83,981	21.46	21.3
	小計	835	1997	75,557	20.43	23.7

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年4月～6月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	5	1984	59,400	19.07	20.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	22	1991	56,500	19.61	36.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	7	2010	72,143	24.40	20.5
	小計	34	1994	60,147	20.52	31.0
川崎市	バブル以前(～1987年)	1	1987	65,000	16.45	20.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1989	58,750	18.93	25.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	72,000	18.36	17.0
	築浅物件(2000年～)	4	2007	66,250	17.50	39.0
	小計	22	1993	61,000	18.53	26.9
神奈川県	バブル以前(～1987年)	6	1985	60,333	18.63	20.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	38	1990	57,447	19.33	31.9
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	72,000	18.36	17.0
	築浅物件(2000年～)	11	2009	70,000	21.89	26.7
	小計	56	1993	60,482	19.74	29.4
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1991	48,333	17.31	19.7
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2007	67,000	21.69	43.0
	小計	4	1995	53,000	18.41	25.5
千葉県	バブル以前(～1987年)	3	1986	50,667	16.42	18.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	53,500	16.46	10.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	5	1987	51,800	16.43	15.4
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	9	1985	57,111	17.89	19.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	43	1990	56,476	19.03	30.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	72,000	18.36	17.0
	築浅物件(2000年～)	12	2009	69,200	21.76	28.3
	小計	65	1993	58,871	19.29	28.0