

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017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2017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】

2017年7月～9月までの総契約件数966件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は856件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で27.4日。前年同四半期(2016年7月～9月)と比較して0.6日の延長。平均成約賃料は76,859円で963円の上昇。外国籍契約者数は279件で全契約の28.9%。

【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、日割り家賃をお付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
- ・借り上げ社宅需要の取り込み
- ・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	48	5	0	2	2	1	0	58
8月	66	4	3	4	4	1	0	82
9月	128	5	2	2	0	2	0	139
合計	242	14	5	8	6	4	0	279

【2017年7月～9月の入居者募集の取り組みと効果】

1. 仲介会社ネットワークの開拓に向けたデータベース強化

アットホーム社の最新登録データから、23区内に所在する仲介会社を抽出。1社1社をインターネットや電話で調査し、賃貸仲介を専門とする全9,293社を当社データベースに収録。取引履歴と紐づいた仲介会社マップを効果的に利用し、既存の5,000社の仲介会社ネットワークとポイント会員数をさらに拡大するための開拓訪問を強化。

2. 建物管理会社からの物件最新情報アップデート

秋田コールセンターから募集中物件について、各物件の建物管理会社にヒアリングを実施。修繕工事やネット環境、また駐車場や駐輪場の最新空き状況を、問い合わせが入る前に確認してしまう。建物管理会社が休日の場合でも即時返答を可能することで、入居希望者の素早い意思決定を促す効果がある。

3. 入居審査期間の短縮

入居審査業務の迅速化のため、人員を増強。入居の段階から滞納リスクが高い入居者をお断りするため、丁寧かつ慎重な審査体制を維持しつつ、審査承認／否認決定までの平均日数は、前年同期比0.18日短縮の1.30日となった。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017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

※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)	2	1975	76,500	21.03	35.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	14	2004	93,500	23.75	18.1
	小計	16	2001	91,375	23.41	20.3
中央区	バブル以前(～1987年)	6	1985	77,500	18.93	16.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	80,000	23.20	10.0
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	88,500	23.02	17.9
	築浅物件(2000年～)	25	2003	91,080	22.36	22.4
	小計	40	1999	88,250	21.99	20.2
港区	バブル以前(～1987年)	3	1977	78,667	19.49	43.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1992	90,000	22.58	57.0
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	91,350	21.78	24.7
	築浅物件(2000年～)	25	2003	95,320	21.41	20.9
	小計	39	1999	92,885	21.39	24.1
新宿区	バブル以前(～1987年)	12	1983	73,167	20.71	27.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	67,308	17.97	24.2
	低迷期(1995年～1999年)	21	1997	78,429	19.50	18.8
	築浅物件(2000年～)	36	2004	88,097	21.50	24.4
	小計	82	1997	80,140	20.31	23.4
渋谷区	バブル以前(～1987年)	4	1983	77,750	19.97	64.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1990	76,833	21.93	43.2
	低迷期(1995年～1999年)	4	1999	82,500	20.35	29.3
	築浅物件(2000年～)	14	2005	100,714	21.27	25.1
	小計	28	1998	89,714	21.10	36.8
豊島区	バブル以前(～1987年)	3	1986	69,667	20.53	16.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1990	62,923	17.22	24.0
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	78,800	20.96	30.2
	築浅物件(2000年～)	23	2004	81,370	21.57	18.8
	小計	44	1998	74,830	20.15	21.6
品川区	バブル以前(～1987年)	5	1984	64,200	16.21	32.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	71,100	20.85	29.8
	低迷期(1995年～1999年)	8	1997	77,625	19.52	29.0
	築浅物件(2000年～)	15	2002	85,867	21.18	30.4
	小計	38	1996	77,395	20.09	30.1
目黒区	バブル以前(～1987年)	6	1983	72,833	19.81	33.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1992	70,333	17.05	29.0
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	80,875	19.30	36.0
	築浅物件(2000年～)	10	2003	89,100	21.03	15.2
	小計	27	1996	80,963	19.81	26.5
大田区	バブル以前(～1987年)	3	1981	61,000	20.36	54.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	28	1990	62,143	19.12	30.2
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	70,850	20.79	20.8
	築浅物件(2000年～)	11	2005	78,364	21.57	33.3
	小計	52	1994	67,183	20.03	30.1
世田谷区	バブル以前(～1987年)	9	1983	65,778	18.33	38.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1990	66,000	16.71	31.4
	低迷期(1995年～1999年)	14	1998	78,071	19.79	28.8
	築浅物件(2000年～)	17	2008	89,706	21.55	33.7
	小計	48	1997	77,875	19.63	32.4
中野区	バブル以前(～1987年)	12	1984	66,583	19.90	23.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1991	70,400	20.51	21.8
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	68,833	19.37	16.0
	築浅物件(2000年～)	20	2005	81,775	21.27	29.8
	小計	43	1996	74,407	20.53	25.3
杉並区	バブル以前(～1987年)	15	1986	65,933	18.85	35.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1990	63,816	17.15	38.7
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	76,250	21.34	42.1
	築浅物件(2000年～)	25	2005	81,280	21.45	39.0
	小計	71	1996	72,514	19.73	38.7
板橋区	バブル以前(～1987年)	4	1987	55,500	18.82	18.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	60,133	19.07	43.3
	低迷期(1995年～1999年)	3	1999	61,333	18.47	44.0
	築浅物件(2000年～)	7	2010	77,000	21.68	23.2
	小計	29	1996	63,690	19.61	36.0

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017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)	22	1992	63,227	19.22	30.2
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	9	2007	76,111	23.48	27.8
	小計	31	1996	66,968	20.46	29.5
北区	バブル以前(～1987年)	3	1986	53,667	16.34	32.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1990	65,600	18.94	19.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	67,000	18.90	47.0
	築浅物件(2000年～)	9	2007	80,778	22.05	23.8
	小計	18	1998	71,278	20.06	25.5
墨田区	バブル以前(～1987年)	2	1981	59,500	19.85	33.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1991	67,714	18.64	17.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	69,667	19.74	16.0
	築浅物件(2000年～)	6	2007	79,000	21.38	20.8
	小計	18	1996	70,889	19.87	20.1
江東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	74,500	23.66	41.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	10	2009	84,550	21.94	19.8
	小計	12	2006	82,875	22.23	23.4
江戸川区	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～)	6	2009	71,167	22.76	46.0
	小計	6	2009	71,167	22.76	46.0
荒川区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1988	64,000	18.95	16.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	5	2004	79,400	24.56	19.8
	小計	6	2001	76,833	23.63	19.2
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1987	43,000	14.00	43.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	55,000	21.91	41.0
	低迷期(1995年～1999年)	2	1996	61,500	25.48	87.0
	築浅物件(2000年～)	10	2015	62,900	17.02	38.8
	小計	17	2005	59,706	18.99	44.4
葛飾区	バブル以前(～1987年)	1	1987	38,000	17.68	43.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1989	60,000	19.72	15.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2012	68,000	20.02	23.0
	小計	7	1995	59,143	19.51	23.8
台東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1991	68,313	18.57	19.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	69,000	21.00	14.0
	築浅物件(2000年～)	6	2008	91,000	25.20	14.3
	小計	23	1996	74,261	20.40	18.0
文京区	バブル以前(～1987年)	1	1986	77,000	27.49	13.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1993	71,857	19.00	22.3
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	79,286	21.75	20.1
	築浅物件(2000年～)	25	2003	86,300	21.60	19.3
	小計	40	2000	82,313	21.32	19.9
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	92	1984	67,750	19.29	31.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	190	1991	65,487	18.89	29.6
	低迷期(1995年～1999年)	123	1998	78,024	20.51	26.9
	築浅物件(2000年～)	330	2005	85,511	21.69	25.1
	小計	735	1998	76,859	20.47	27.4
東京都下	バブル以前(～1987年)	2	1980	63,500	20.86	52.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1991	53,000	19.77	31.8
	低迷期(1995年～1999年)	6	1996	60,333	18.22	31.2
	築浅物件(2000年～)	6	2006	77,767	23.64	48.0
	小計	20	1996	63,680	20.58	38.0
東京都平均	バブル以前(～1987年)	94	1984	67,660	19.32	32.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	196	1991	65,105	18.92	29.7
	低迷期(1995年～1999年)	129	1998	77,202	20.41	27.2
	築浅物件(2000年～)	336	2005	85,372	21.73	25.5
	小計	755	1997	76,509	20.47	27.7

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年7月～9月）

横浜市	バブル以前（～1987年）	5	1983	56,600	20.49	31.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	25	1991	54,000	18.99	42.9
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	3	2004	79,667	26.03	32.0
	小計	33	1991	56,727	19.86	40.2
川崎市	バブル以前（～1987年）	2	1984	66,500	20.61	24.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	29	1991	59,172	20.04	43.1
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	4	2009	75,250	21.09	29.3
	小計	35	1992	61,429	20.19	40.3
神奈川県	バブル以前（～1987年）	7	1983	59,429	20.52	29.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	54	1991	56,778	19.55	43.0
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	7	2007	77,143	23.20	30.2
	小計	68	1992	59,147	20.03	40.3
埼玉県	バブル以前（～1987年）	1	1987	52,000	18.98	48.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	3	1991	46,667	16.33	35.0
	低迷期（1995年～1999年）	1	1996	50,000	18.09	19.0
	築浅物件（2000年～）	1	2017	70,000	18.75	-
	小計	6	1995	52,000	17.47	34.4
千葉県	バブル以前（～1987年）	3	1986	49,000	16.42	19.7
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	-	-	-	-	-
	小計	3	1986	49,000	16.42	19.7
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前（～1987年）	11	1984	55,909	19.26	28.4
	バブル期物件（1988年～1994年）	57	1991	56,038	19.42	42.6
	低迷期（1995年～1999年）	1	1996	50,000	18.09	19.0
	築浅物件（2000年～）	8	2008	75,833	22.31	30.2
	小計	77	1991	57,606	19.62	39.0