

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年10月～12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10月～12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10月～12月までの総契約件数1,003件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は966件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で29.9日。前年同四半期(2016年10月～12月)と比較して2.4日の延長。平均成約賃料は76,882円で579円の上昇。外国籍契約者数は181件で全契約の18.0%。

【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
- ・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
- ・担当者個人への類似物件、募集開始物件通知メール
- ・秋田コールセンターによるフォローアップコール

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
10月	45	2	2	0	2	4	1	56
11月	48	3	2	2	1	1	0	57
12月	55	8	2	3	0	0	0	68
合計	148	13	6	5	3	5	1	181

【2017年10月～12月の入居者募集の取り組みと効果】

1. LINEと自動音声対応による物件確認サービス開始

仲介会社担当者が、当社LINEアカウントに登録することで、物件の募集状況や条件を検索して確認可能。募集状況は、当社基幹システムと連携して10分おきに更新。また自動音声対応の専用ダイヤルを設置。コールセンターの営業時間外にも365日24時間の受付体制を確立。11月半ば以降、LINEから約1,000件、自動音声から約150件の問い合わせに対応。

2. 仲介会社ホームページの機能向上

VR(バーチャルリアリティ)時代を見据え、360度カメラを活用し、物件撮影。あたかも現地に行ったかのようなVR内見を可能にすることで、仲介会社カウンターでの接客時における利便性を向上させる。

3. 都内賃貸仲介会社のデータベース化

大手ポータルサイト運営会社の情報に基づき、都内仲介会社を精査。賃貸仲介を行っている9,300社を当社データベースで管理可能にし、独自の仲介会社マップに反映。ネットワークを拡大すべく、訪問活動を強化。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年10月～12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)	3	1983	86,333	24.51	35.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	90,000	23.12	29.0
	築浅物件(2000年～)	11	2002	90,955	22.89	20.8
	小計	15	1998	89,967	23.23	23.4
中央区	バブル以前(～1987年)	10	1985	77,280	18.38	16.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	86,750	24.11	21.0
	築浅物件(2000年～)	17	2003	90,059	22.02	24.4
	小計	35	1997	85,651	21.46	21.1
港区	バブル以前(～1987年)	7	1979	79,000	18.59	26.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	4	1998	96,250	22.22	16.5
	築浅物件(2000年～)	45	2004	99,411	22.23	25.1
	小計	56	2000	96,634	21.77	24.5
新宿区	バブル以前(～1987年)	9	1981	70,667	19.69	48.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	67,111	18.94	23.1
	低迷期(1995年～1999年)	15	1997	79,133	20.33	25.5
	築浅物件(2000年～)	39	2004	88,013	20.74	27.5
	小計	81	1998	79,796	20.15	28.3
渋谷区	バブル以前(～1987年)	7	1983	70,286	19.16	59.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	73,000	20.16	15.0
	低迷期(1995年～1999年)	14	1998	88,071	21.54	24.6
	築浅物件(2000年～)	21	2004	98,905	22.29	23.2
	小計	43	1998	90,116	21.49	29.0
豊島区	バブル以前(～1987年)	8	1986	61,000	19.15	35.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1991	65,762	19.12	34.9
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	81,364	22.18	23.8
	築浅物件(2000年～)	19	2004	83,158	21.96	30.5
	小計	59	1996	73,627	20.61	31.5
品川区	バブル以前(～1987年)	1	1986	60,000	17.55	17.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	71,727	20.65	36.1
	低迷期(1995年～1999年)	10	1997	73,100	18.64	29.3
	築浅物件(2000年～)	17	2004	86,706	20.72	15.9
	小計	39	1998	78,308	20.08	25.8
目黒区	バブル以前(～1987年)	9	1985	68,444	16.67	28.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1992	67,714	18.41	40.8
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	84,429	19.82	26.5
	築浅物件(2000年～)	11	2002	91,500	20.91	21.7
	小計	34	1995	79,044	19.05	28.5
大田区	バブル以前(～1987年)	3	1986	58,667	16.55	40.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1990	62,857	19.76	38.5
	低迷期(1995年～1999年)	4	1998	71,250	19.10	33.5
	築浅物件(2000年～)	16	2005	74,813	19.45	26.1
	小計	44	1996	67,682	19.37	34.0
世田谷区	バブル以前(～1987年)	10	1985	62,800	17.35	35.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1991	62,750	17.50	40.0
	低迷期(1995年～1999年)	16	1998	77,125	19.53	38.2
	築浅物件(2000年～)	7	2006	89,014	22.41	35.0
	小計	49	1994	71,206	18.83	37.8
中野区	バブル以前(～1987年)	3	1986	60,333	17.51	35.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	58,500	17.59	22.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	73,000	19.15	22.0
	築浅物件(2000年～)	12	2006	80,083	20.57	32.6
	小計	20	2000	73,900	19.60	29.9
杉並区	バブル以前(～1987年)	13	1985	66,000	18.80	26.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1990	62,417	17.71	37.1
	低迷期(1995年～1999年)	9	1997	73,333	20.95	32.4
	築浅物件(2000年～)	27	2005	81,763	21.64	34.5
	小計	67	1996	72,375	19.94	33.5
板橋区	バブル以前(～1987年)	1	1986	51,000	17.88	62.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	64,385	20.42	37.4
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	83,000	29.27	44.0
	築浅物件(2000年～)	10	2006	75,200	22.50	27.3
	小計	25	1997	68,920	21.51	34.3

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年10月～12月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	27	1991	60,333	19.16	43.4
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	66,250	20.17	43.0
	築浅物件(2000年～)	8	2006	74,625	22.11	25.1
	小計	39	1994	63,872	19.87	39.2
北区	バブル以前(～1987年)	5	1987	58,600	17.00	38.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1990	63,600	17.77	43.4
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	74,000	25.56	56.0
	築浅物件(2000年～)	9	2010	80,611	22.16	26.0
	小計	20	1999	70,525	19.94	34.9
墨田区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1991	68,889	20.61	25.1
	低迷期(1995年～1999年)	4	1998	68,250	21.08	18.8
	築浅物件(2000年～)	12	2009	85,417	22.45	27.8
	小計	25	2001	76,720	21.57	24.9
江東区	バブル以前(～1987年)	2	1987	63,000	19.56	14.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1989	67,750	20.61	26.7
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	12	2009	85,167	21.91	24.1
	小計	18	2002	78,833	21.36	23.9
江戸川区	バブル以前(～1987年)	2	1987	43,000	13.07	38.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	14	2006	76,786	25.64	35.5
	小計	16	2003	72,563	24.07	36.3
荒川区	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～)	2	2003	80,000	26.13	25.0
	小計	2	2003	80,000	26.13	25.0
足立区	バブル以前(～1987年)	3	1987	42,667	15.25	34.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1989	55,750	19.73	44.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	57,000	25.50	80.0
	築浅物件(2000年～)	7	2013	66,000	20.13	24.7
	小計	15	2000	58,000	19.41	36.2
葛飾区	バブル以前(～1987年)	4	1987	48,000	16.11	16.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	59,000	21.07	23.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2007	78,000	24.24	15.0
	小計	7	1991	55,429	18.69	18.3
台東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	69,111	19.47	22.9
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	85,000	28.64	10.0
	築浅物件(2000年～)	2	2008	91,000	27.69	23.0
	小計	21	1993	71,952	20.69	22.2
文京区	バブル以前(～1987年)	3	1985	68,333	20.97	34.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1992	70,154	17.85	33.8
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	76,250	18.95	27.3
	築浅物件(2000年～)	31	2003	83,677	20.85	25.1
	小計	51	1999	78,745	19.94	28.0
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	103	1985	66,027	18.26	33.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	210	1991	65,055	19.10	34.5
	低迷期(1995年～1999年)	118	1998	79,203	20.89	28.6
	築浅物件(2000年～)	350	2005	86,389	21.75	26.3
	小計	781	1997	76,882	20.45	29.9
東京都下	バブル以前(～1987年)	4	1985	62,000	17.71	28.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1991	56,000	18.20	29.9
	低迷期(1995年～1999年)	7	1997	70,000	21.52	46.0
	築浅物件(2000年～)	4	2007	73,075	24.40	28.3
	小計	22	1995	64,650	20.29	33.9
東京都平均	バブル以前(～1987年)	107	1985	65,877	18.24	32.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	217	1991	64,763	19.07	34.3
	低迷期(1995年～1999年)	125	1998	78,688	20.93	29.5
	築浅物件(2000年～)	354	2005	86,239	21.78	26.4
	小計	803	1997	76,546	20.44	30.0

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2017年10月～12月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	5	1986	51,800	19.09	22.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1990	56,684	19.85	39.2
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	66,000	17.65	34.5
	築浅物件(2000年～)	5	2006	74,000	21.61	33.3
	小計	31	1993	59,290	19.87	34.9
川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1987	61,500	21.81	55.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1990	59,632	19.54	46.7
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	5	2006	71,600	18.95	25.0
	小計	26	1993	62,077	19.60	43.0
神奈川県	バブル以前(～1987年)	7	1986	54,571	19.87	31.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	38	1990	58,158	19.69	43.2
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	66,000	17.65	34.5
	築浅物件(2000年～)	10	2006	72,800	20.28	28.7
	小計	57	1993	60,561	19.75	38.8
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1991	49,667	18.36	33.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	6	2012	61,167	20.58	56.7
	小計	9	2005	57,333	19.84	44.8
千葉県	バブル以前(～1987年)	4	1986	55,250	18.82	36.3
	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	4	1986	55,250	18.82	36.3
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	11	1986	55,000	19.73	33.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	41	1990	57,541	19.65	42.4
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	66,000	17.65	34.5
	築浅物件(2000年～)	16	2006	69,500	20.59	35.7
	小計	70	1993	59,754	19.78	39.3