

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018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2018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】

2018年1月～3月までの総契約件数1,669件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,427件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で21.9日。前年同四半期(2017年1月～3月)と比較して0.1日の短縮。平均成約賃料は75,958円で131円のプラス。外国籍契約者数は391件で全契約の23.4%。

#### 【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、一日分でも多く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、礼金なしで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
- ・LINEを活用した物件確認サービス

### 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	52	7	4	10	1	1	0	75
2月	92	7	3	9	0	2	0	113
3月	185	8	5	4	0	0	1	203
<b>合計</b>	<b>329</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>391</b>

#### 【2018年1月～3月の入居者募集の取り組みと効果】

##### 1. 入居審査期間の短縮

転居理由の口頭確認や緊急連絡先への事前入電など厳格な審査体制を維持しながら、入居審査完了までの平均日数を1.16日に短縮（昨年比0.71日の短縮）。入居者が複数物件を並行して検討する時期だからこそ、申込み後のキャンセルを抑止できたことで、空室期間の短縮に貢献。

##### 2. プロカメラマンによる物件写真撮影

プロの写真家として活躍するカメラマンを物件写真の撮影スタッフとして採用し、専属スタッフ数も2人から5人に増強。スマートフォンからお部屋を探す時代に求められる高品質の内装写真を提供し、問い合わせ増につなげる。

##### 3. 賃貸コンシェルジュの立ち上げ

仲介会社へのエリア担当営業スタッフを「賃貸コンシェルジュ」と改称。『1日も早く空室を埋め、1日でも早くオーナー様に日割り家賃をお届けすること』を業務の最優先事項と改めて定義し、ポイント会員を中心に迅速な情報提供を実施。いち早い申込み獲得につなげる。

# ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018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)	3	1980	69,000	16.93	17.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	87,000	22.54	14.0
	築浅物件(2000年～)	9	2003	93,056	24.17	15.2
	小計	13	1997	87,038	22.37	15.7
中央区	バブル以前(～1987年)	7	1983	78,571	19.61	17.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	79,000	23.20	27.0
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	85,600	21.27	16.6
	築浅物件(2000年～)	27	2004	94,352	22.00	16.5
	小計	45	1999	89,611	21.49	16.9
港区	バブル以前(～1987年)	10	1980	81,100	19.92	25.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	86,571	20.13	25.4
	築浅物件(2000年～)	41	2003	92,795	21.20	19.3
	小計	58	1998	90,028	20.85	21.0
新宿区	バブル以前(～1987年)	19	1983	69,789	19.56	19.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	71,000	19.29	21.9
	低迷期(1995年～1999年)	32	1997	76,563	19.66	19.1
	築浅物件(2000年～)	88	2004	84,511	20.57	21.1
	小計	156	1998	79,615	20.12	20.6
渋谷区	バブル以前(～1987年)	12	1984	73,250	19.12	32.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	74,500	23.30	12.5
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	87,200	21.34	32.8
	築浅物件(2000年～)	28	2003	96,857	21.72	18.3
	小計	52	1997	88,692	21.10	24.0
豊島区	バブル以前(～1987年)	12	1984	67,167	18.51	16.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	39	1991	66,205	18.32	20.2
	低迷期(1995年～1999年)	17	1998	79,412	21.73	21.4
	築浅物件(2000年～)	39	2005	83,749	21.65	22.0
	小計	107	1996	74,806	20.09	20.7
品川区	バブル以前(～1987年)	6	1985	71,333	19.51	23.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	69,455	19.53	19.0
	低迷期(1995年～1999年)	16	1998	77,563	19.28	20.1
	築浅物件(2000年～)	26	2004	85,331	20.32	17.6
	小計	59	1998	78,841	19.81	19.1
目黒区	バブル以前(～1987年)	8	1985	74,000	18.71	20.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1991	71,167	17.48	17.8
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	81,750	19.68	16.9
	築浅物件(2000年～)	14	2003	90,329	21.73	27.5
	小計	36	1996	81,600	19.89	21.9
大田区	バブル以前(～1987年)	10	1986	60,100	17.71	24.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	36	1990	60,556	17.87	24.6
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	73,250	20.41	35.7
	築浅物件(2000年～)	46	2008	76,222	19.79	19.6
	小計	104	1998	68,906	19.00	24.2
世田谷区	バブル以前(～1987年)	13	1986	62,000	17.21	31.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1990	64,333	17.78	28.6
	低迷期(1995年～1999年)	33	1998	80,803	20.05	23.7
	築浅物件(2000年～)	17	2006	90,294	22.57	18.1
	小計	81	1996	76,117	19.62	25.1
中野区	バブル以前(～1987年)	11	1985	67,091	16.99	16.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	69,533	20.65	30.2
	低迷期(1995年～1999年)	14	1996	70,571	19.90	18.3
	築浅物件(2000年～)	23	2005	79,696	19.92	16.9
	小計	63	1996	73,048	19.58	20.5
杉並区	バブル以前(～1987年)	12	1986	64,167	17.83	22.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	37	1990	61,676	17.06	25.5
	低迷期(1995年～1999年)	20	1997	73,850	19.90	23.1
	築浅物件(2000年～)	40	2006	80,725	20.79	21.0
	小計	109	1997	71,174	19.04	23.0
板橋区	バブル以前(～1987年)	12	1987	56,333	18.63	18.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	25	1991	64,080	19.41	27.6
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	57,000	17.50	15.0
	築浅物件(2000年～)	19	2008	73,474	21.05	25.3
	小計	57	1996	65,456	19.76	24.7

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年1月～3月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	5	1986	55,600	18.66	46.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	55	1991	61,891	19.69	25.1
	低迷期(1995年～1999年)	7	1997	71,000	22.61	20.9
	築浅物件(2000年～)	12	2005	76,667	21.88	21.7
	小計	79	1993	64,544	20.22	25.0
北区	バブル以前(～1987年)	5	1986	60,800	18.55	29.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	65,500	18.40	20.4
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	57,000	16.47	29.0
	築浅物件(2000年～)	22	2011	76,136	20.32	22.7
	小計	40	2001	70,550	19.42	23.1
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1986	65,000	15.31	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	66,389	19.00	21.9
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	68,000	22.72	19.3
	築浅物件(2000年～)	26	2007	83,846	22.66	16.6
	小計	48	2000	75,917	21.14	19.0
江東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1990	70,750	21.03	23.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	76,000	24.32	14.0
	築浅物件(2000年～)	11	2010	83,827	23.41	16.5
	小計	20	2001	78,205	22.50	19.3
江戸川区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1989	54,500	21.40	19.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	7	2008	81,714	26.08	31.3
	小計	9	2004	75,667	25.04	27.3
荒川区	バブル以前(～1987年)	1	1987	69,000	21.45	47.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	5	2003	79,600	24.53	12.2
	小計	6	2000	77,833	24.02	18.0
足立区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	49,500	20.94	82.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	59,000	22.62	13.0
	築浅物件(2000年～)	1	2014	78,000	23.04	17.0
	小計	4	1997	59,000	21.89	48.8
葛飾区	バブル以前(～1987年)	1	1987	46,000	16.50	67.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1989	54,125	21.05	28.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	3	2011	65,000	20.12	42.0
	小計	12	1995	56,167	20.44	34.9
台東区	バブル以前(～1987年)	1	1984	73,000	22.22	12.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	70,400	19.01	22.1
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	76,000	21.45	17.0
	築浅物件(2000年～)	12	2009	91,542	25.25	22.9
	小計	29	1999	79,431	21.79	21.9
文京区	バブル以前(～1987年)	9	1984	71,333	21.92	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1990	70,867	18.47	17.7
	低迷期(1995年～1999年)	13	1998	77,846	18.59	19.5
	築浅物件(2000年～)	32	2003	86,313	21.34	18.6
	小計	69	1997	79,406	20.27	18.3
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	158	1984	67,513	18.74	23.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	342	1991	64,865	18.86	24.1
	低迷期(1995年～1999年)	208	1998	77,714	20.23	22.1
	築浅物件(2000年～)	548	2005	84,649	21.33	20.1
	小計	1256	1997	75,958	20.15	21.9
東京都下	バブル以前(～1987年)	14	1985	59,000	18.40	20.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	61,000	19.52	15.3
	低迷期(1995年～1999年)	5	1995	64,000	19.20	19.8
	築浅物件(2000年～)	8	2007	75,250	24.03	29.9
	小計	39	1993	63,590	20.00	20.6
東京都平均	バブル以前(～1987年)	172	1985	66,820	18.71	23.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	354	1991	64,734	18.88	23.8
	低迷期(1995年～1999年)	213	1998	77,392	20.20	22.0
	築浅物件(2000年～)	556	2005	84,514	21.37	20.2
	小計	1295	1997	75,586	20.15	21.9

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年1月～3月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	8	1985	47,375	17.29	24.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	28	1991	55,929	19.72	31.2
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	63,000	20.30	42.0
	築浅物件(2000年～)	12	2007	71,083	21.92	31.2
	小計	54	1994	58,815	19.91	31.4
川崎市	バブル以前(～1987年)	6	1987	54,667	17.34	25.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	32	1991	59,891	19.58	34.1
	低迷期(1995年～1999年)	3	1996	66,333	17.87	31.0
	築浅物件(2000年～)	15	2013	74,467	18.70	29.3
	小計	56	1997	63,580	19.01	32.0
神奈川県	バブル以前(～1987年)	14	1986	50,500	17.31	24.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	60	1991	58,042	19.64	32.7
	低迷期(1995年～1999年)	9	1997	64,111	19.49	38.3
	築浅物件(2000年～)	27	2010	72,963	20.13	30.5
	小計	110	1995	61,241	19.45	31.7
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1990	49,100	17.23	29.1
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	9	2012	58,778	20.17	32.8
	小計	19	2001	53,684	18.62	30.3
千葉県	バブル以前(～1987年)	1	1986	48,000	18.55	10.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	53,000	16.05	14.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	3	1988	51,333	16.88	12.7
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	15	1986	50,333	17.39	23.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	72	1991	56,619	19.26	31.7
	低迷期(1995年～1999年)	9	1997	64,111	19.49	38.3
	築浅物件(2000年～)	36	2007	70,043	21.17	30.9
	小計	132	1994	59,092	19.42	31.0