

# ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018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2018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】

2018年4月～6月までの総契約件数1,126件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,010件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で22.4日。前年同四半期(2017年4月～6月)と比較して1.1日の短縮。平均成約賃料は76,630円で572円のプラス。外国籍契約者数は270件で全契約の24.0%。

### 【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、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
4月	62	5	0	2	1	0	0	70
5月	74	4	1	2	0	0	0	81
6月	106	7	1	2	1	0	2	119
<b>合計</b>	<b>242</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>270</b>

### 【2018年4月～6月の入居者募集の取り組みと効果】

#### 1. 仲介会社ポイント会員開拓と離脱防止の取り組み

直近で新規開業した宅建業者で、賃貸仲介を取り扱う会社をリスト化し、集中的に仲介会社訪問を実施。完全新規のポイント会員数増加につなげる。また、2ヶ月後に有効期間が失効する会員宛てに郵送案内を行い、継続使用を促進した。

#### 2. 秋田コールセンターからの前回客付け担当者向け営業

物件の退去連絡があった際、その翌日～翌々日にその部屋を前回客付けした仲介会社担当者に秋田コールセンターから電話して、空室になる予定である旨をリマインドする。一度案内済みの物件で物件状況も把握しているので、担当者が入居希望者に優先して当社物件を案内することを促進。

#### 3. 受付体制の改善による入居意思決定から申込み・入居審査完了までの期間短縮

物件の申込みと入居審査に必要な書類や確認方法をマニュアル整備。賃貸コンシェルジュが不在でも、アルバイトも含めて全てのスタッフが物件の申込み処理を完了できるようになり、早期の正式申込み獲得と入居審査完了までの期間短縮に貢献。

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018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

※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)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2004	91,375	23.53	16.3
	小計	8	2004	91,375	23.53	16.3
中央区	バブル以前(～1987年)	5	1985	80,800	19.19	19.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	87,167	22.86	14.5
	築浅物件(2000年～)	21	2002	90,000	21.96	16.7
	小計	32	1999	88,031	21.70	16.6
港区	バブル以前(～1987年)	7	1980	78,571	20.40	27.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	38,000	0.00	-
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	86,250	20.10	18.3
	築浅物件(2000年～)	40	2003	96,515	21.43	18.2
	小計	52	1999	92,185	20.78	19.6
新宿区	バブル以前(～1987年)	16	1984	68,519	18.11	25.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1990	66,211	16.91	20.8
	低迷期(1995年～1999年)	22	1998	81,591	20.74	20.7
	築浅物件(2000年～)	62	2004	87,742	21.40	20.1
	小計	119	1998	80,582	20.12	20.9
渋谷区	バブル以前(～1987年)	6	1985	66,500	18.04	25.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1988	50,000	8.42	18.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	88,667	20.15	17.0
	築浅物件(2000年～)	16	2004	100,063	22.09	16.0
	小計	30	1998	87,733	19.98	18.4
豊島区	バブル以前(～1987年)	13	1983	66,500	19.28	21.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	28	1991	66,595	18.56	28.6
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	78,750	20.73	14.8
	築浅物件(2000年～)	27	2005	84,556	22.18	21.6
	小計	80	1996	74,465	20.23	22.9
品川区	バブル以前(～1987年)	4	1984	66,000	19.50	27.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1991	71,714	21.12	23.7
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	78,300	20.67	16.6
	築浅物件(2000年～)	25	2003	86,668	21.48	17.3
	小計	46	1998	80,776	21.08	18.9
目黒区	バブル以前(～1987年)	4	1984	76,000	21.24	20.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	74,250	16.95	32.8
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	97,286	23.18	15.9
	築浅物件(2000年～)	16	2003	91,438	21.15	22.9
	小計	31	1998	88,548	21.08	22.3
大田区	バブル以前(～1987年)	4	1986	62,750	18.49	20.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1990	61,208	17.76	23.0
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	75,625	21.65	18.1
	築浅物件(2000年～)	22	2006	80,764	21.83	19.7
	小計	58	1997	70,721	19.89	21.0
世田谷区	バブル以前(～1987年)	9	1986	61,000	16.79	22.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	61,467	17.35	33.6
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	77,111	20.04	23.2
	築浅物件(2000年～)	17	2006	74,265	18.68	23.6
	小計	50	1996	68,550	18.19	26.2
中野区	バブル以前(～1987年)	13	1980	70,615	18.37	29.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1990	66,625	20.89	35.7
	低迷期(1995年～1999年)	9	1997	72,333	19.65	22.9
	築浅物件(2000年～)	21	2009	80,952	20.42	22.4
	小計	51	1996	74,549	19.84	26.1
杉並区	バブル以前(～1987年)	12	1986	62,833	18.78	27.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1990	63,042	17.82	23.8
	低迷期(1995年～1999年)	10	1997	74,600	20.06	16.9
	築浅物件(2000年～)	27	2005	80,744	20.03	34.4
	小計	73	1996	71,138	19.10	27.3
板橋区	バブル以前(～1987年)	4	1987	56,000	17.30	36.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1990	61,353	19.90	29.6
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	57,000	17.50	27.0
	築浅物件(2000年～)	7	2006	74,714	22.50	30.1
	小計	29	1994	63,690	20.09	30.6

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年4月～6月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	1	1986	50,000	16.56	14.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	23	1991	61,043	19.83	27.9
	低迷期(1995年～1999年)	4	1998	59,500	18.10	26.7
	築浅物件(2000年～)	12	2005	73,583	22.27	24.5
	小計	40	1996	64,375	20.31	26.4
北区	バブル以前(～1987年)	4	1986	56,000	16.34	29.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	69,100	21.41	27.6
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	10	2008	71,200	17.59	32.5
	小計	24	1998	67,792	18.97	29.9
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1981	63,000	18.60	31.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	66,000	19.28	21.0
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	70,750	20.10	16.8
	築浅物件(2000年～)	17	2007	83,059	22.20	18.5
	小計	33	1999	75,273	20.86	19.5
江東区	バブル以前(～1987年)	2	1986	65,500	21.86	11.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	75,000	29.68	36.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	74,000	19.09	17.0
	築浅物件(2000年～)	11	2010	86,091	21.68	17.9
	小計	15	2005	81,800	22.07	18.7
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～)	3	2010	71,667	19.51	13.5
	小計	3	2010	71,667	19.51	13.5
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～)	5	2007	80,400	23.46	20.0
	小計	5	2007	80,400	23.46	20.0
足立区	バブル以前(～1987年)	2	1987	43,500	15.05	22.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	60,833	20.60	23.7
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	55,000	24.84	18.0
	築浅物件(2000年～)	3	2008	63,667	23.02	20.0
	小計	9	1996	57,278	20.64	21.8
葛飾区	バブル以前(～1987年)	3	1986	45,500	16.34	22.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1990	54,600	19.03	22.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2004	62,000	23.97	23.0
	小計	9	1991	52,389	18.68	22.6
台東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	70,235	20.05	20.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	89,000	25.11	13.0
	築浅物件(2000年～)	14	2007	90,500	25.86	22.9
	小計	32	1998	79,688	22.75	21.3
文京区	バブル以前(～1987年)	4	1987	68,250	20.00	25.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	70,000	19.14	19.3
	低迷期(1995年～1999年)	8	1997	75,938	20.03	16.5
	築浅物件(2000年～)	22	2003	86,273	21.41	19.6
	小計	44	1998	79,057	20.51	19.4
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	114	1984	66,161	18.53	24.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	229	1991	64,564	18.75	25.6
	低迷期(1995年～1999年)	123	1998	78,890	20.67	18.5
	築浅物件(2000年～)	407	2005	85,668	21.49	21.2
	小計	873	1997	76,630	20.27	22.4
東京都下	バブル以前(～1987年)	7	1948	38,571	10.77	36.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	49,800	16.03	31.0
	低迷期(1995年～1999年)	17	1996	62,118	18.20	29.5
	築浅物件(2000年～)	2	2004	88,000	21.14	59.0
	小計	36	1986	55,556	16.31	31.9
東京都平均	バブル以前(～1987年)	121	1982	64,564	18.08	25.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	239	1991	63,946	18.64	25.8
	低迷期(1995年～1999年)	140	1998	76,854	20.37	19.8
	築浅物件(2000年～)	409	2005	85,679	21.49	21.3
	小計	909	1997	75,795	20.11	22.7

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年4月～6月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	3	1986	55,667	20.74	50.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1989	53,767	19.61	33.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	3	2010	65,667	22.36	43.0
	小計	24	1992	55,492	20.10	36.1
川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1987	59,500	16.54	27.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1990	60,412	18.73	31.9
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	54,333	13.70	21.0
	築浅物件(2000年～)	5	2006	68,600	20.11	30.6
	小計	27	1993	61,185	18.26	30.8
神奈川県	バブル以前(～1987年)	5	1987	57,200	19.06	38.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1990	56,994	19.18	32.6
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	54,333	13.70	21.0
	築浅物件(2000年～)	9	2007	67,222	21.05	32.8
	小計	52	1993	58,631	19.18	32.9
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	50,923	17.70	35.2
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	21,300	0.00	-
	築浅物件(2000年～)	1	2017	58,000	18.17	50.0
	小計	15	1993	49,420	16.55	36.7
千葉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	54,667	16.59	28.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	3	1990	54,667	16.59	28.3
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	5	1986	55,250	17.83	38.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	51	1990	55,522	18.72	32.8
	低迷期(1995年～1999年)	4	1999	70,000	22.75	21.0
	築浅物件(2000年～)	10	2008	66,300	20.76	34.5
	小計	70	1993	57,508	19.06	33.3