

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018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2018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】

2018年7月～9月までの総契約件数1,109件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,052件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で25.4日。前年同四半期(2017年7月～9月)と比較して2.0日の短縮。平均成約賃料は77,264円で405円の上昇。外国籍契約者数は270件で全契約の24.3%。

【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てと考えています。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
7月	57	4	1	4	3	2	0	71
8月	54	2	6	3	1	0	0	66
9月	124	3	1	2	0	2	1	133
合計	235	9	8	9	4	4	1	270

【2018年7月～9月の入居者募集の取り組みと効果】

1. 仲介会社営業担当者との勉強会実施

都内トップクラスの仲介件数を誇る仲介会社の営業担当者を招いて勉強会を開催。賃貸仲介の現場におけるお客様のトレンドや管理会社へのリクエストをヒアリングしながら、どのような物件やどのような紹介の仕方をするか営業担当者が客付けしやすくなるのかをディスカッション。情報発信方法の改善に活かしていく。

2. 自動音声物件確認サービスの案内強化による時間外応答件数の伸長

24時間受付可能な自動音声物件確認サービスの案内を強化。当社営業時間外の20時～翌10時に仲介会社からかかってきた物件確認の電話を、自動音声で対応。これまで取りこぼしていた計300件の問い合わせに回答することができ、翌朝を待たない早期の申し込み獲得に貢献。

3. 360度画像内見サービスの公開速度アップ

360度画像の編集アプリを利用することで、カメラ撮影をした後で帰社を待たず、その場または移動中にデータ作成・編集が可能に。撮影スタッフの稼働を効率化するとともに、1分でも早くビジュアルに訴える効果が抜群の「バーチャル内見」が可能な状態にすることで、問い合わせ数の増加につながる。

【横浜・川崎エリアの賃貸市況と入居者募集の取り組み】

敷金・礼金共に家賃1ヶ月分が23区内基準のなか、横浜・川崎エリアでは敷金・礼金どちらかが0、または両方が0といった初期費用条件を緩和した物件が募集中物件の7割にものぼっている。そのため、賃貸仲介会社訪問の頻度を高め、当社物件をより多くご紹介いただけるよう、仲介担当者個人と関係性を強めている。10月からは、社内プロジェクトを立ち上げて訪問活動を強化している。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年7月～9月）

※1 物件の供給年代によって、物件を4つに区分していません。

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	1978	74,000	17.71	33.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	12	2004	93,417	23.86	20.4
	小計	14	2000	90,643	22.98	22.2
中央区	バブル以前(～1987年)	5	1984	78,200	17.05	12.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1989	83,000	28.01	17.0
	低迷期(1995年～1999年)	10	1999	91,800	22.53	19.5
	築浅物件(2000年～)	21	2004	94,762	22.04	18.4
	小計	37	1999	91,405	21.66	17.8
港区	バブル以前(～1987年)	6	1980	84,667	20.29	21.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1992	89,000	22.58	29.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	91,000	19.79	20.0
	築浅物件(2000年～)	38	2003	95,937	21.91	17.3
	小計	48	1999	94,075	21.59	18.2
新宿区	バブル以前(～1987年)	12	1984	70,333	18.28	34.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1991	63,075	16.14	26.1
	低迷期(1995年～1999年)	14	1998	79,929	19.30	22.3
	築浅物件(2000年～)	53	2004	87,351	21.17	26.6
	小計	99	1998	79,334	19.54	26.8
渋谷区	バブル以前(～1987年)	6	1983	76,667	19.41	39.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	64,500	14.92	29.0
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	85,083	20.65	21.6
	築浅物件(2000年～)	18	2002	91,711	21.60	23.9
	小計	40	1997	84,745	20.32	25.7
豊島区	バブル以前(～1987年)	7	1960	72,000	21.36	40.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1991	67,895	19.12	21.4
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	79,909	21.13	20.1
	築浅物件(2000年～)	20	2006	80,250	20.96	19.7
	小計	57	1994	75,053	20.43	22.4
品川区	バブル以前(～1987年)	5	1985	69,800	20.70	25.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	72,615	21.32	22.7
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	84,417	21.40	23.8
	築浅物件(2000年～)	27	2004	87,930	21.79	19.3
	小計	57	1998	82,107	21.50	21.4
目黒区	バブル以前(～1987年)	3	1986	65,667	16.99	33.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1991	71,000	17.41	40.3
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	83,000	18.85	26.3
	築浅物件(2000年～)	15	2003	92,400	21.31	16.3
	小計	24	1999	85,208	19.97	22.5
大田区	バブル以前(～1987年)	3	1985	64,667	19.12	46.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1990	62,100	17.55	21.8
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	71,000	19.49	15.7
	築浅物件(2000年～)	33	2010	77,076	21.27	19.6
	小計	63	2001	71,056	19.79	21.6
世田谷区	バブル以前(～1987年)	7	1984	63,286	16.63	29.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1991	61,571	16.80	40.9
	低迷期(1995年～1999年)	17	1998	79,176	20.44	28.7
	築浅物件(2000年～)	14	2005	87,000	23.25	21.6
	小計	45	1997	76,400	20.15	28.4
中野区	バブル以前(～1987年)	7	1984	68,000	18.53	19.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1991	71,667	21.51	15.8
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	73,818	19.93	22.7
	築浅物件(2000年～)	29	2010	77,862	18.85	24.7
	小計	53	2002	75,019	19.33	22.3
杉並区	バブル以前(～1987年)	13	1984	64,923	20.14	40.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	59,722	16.85	38.1
	低迷期(1995年～1999年)	16	1997	72,438	19.94	34.0
	築浅物件(2000年～)	19	2006	80,368	21.24	31.1
	小計	66	1995	69,773	19.51	35.4
板橋区	バブル以前(～1987年)	2	1986	53,500	20.70	29.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	62,333	20.03	31.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	13	2006	75,269	22.11	28.8
	小計	30	1997	67,350	20.98	29.9

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年7月～9月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	1	1982	12,000	0.00	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	27	1991	61,259	19.14	39.6
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	58,000	18.42	15.0
	築浅物件(2000年～)	17	2006	72,353	21.71	26.6
	小計	46	1997	64,217	19.66	33.8
北区	バブル以前(～1987年)	1	1986	55,000	16.34	77.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1991	64,444	18.47	27.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1995	66,000	20.31	26.3
	築浅物件(2000年～)	7	2007	78,857	21.44	25.1
	小計	20	1997	69,250	19.68	28.8
墨田区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1990	65,375	19.43	24.3
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	68,500	20.66	49.0
	築浅物件(2000年～)	17	2007	83,324	22.21	25.4
	小計	27	2001	76,907	21.27	27.4
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1987	74,000	21.07	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	56,500	17.96	23.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	79,000	23.04	21.0
	築浅物件(2000年～)	13	2009	86,785	22.50	16.9
	小計	17	2005	82,012	21.91	18.2
江戸川区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1989	52,500	17.33	35.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	7	2008	77,143	25.15	27.2
	小計	9	2004	71,667	23.41	28.3
荒川区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1988	62,000	16.65	14.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	3	2006	79,333	23.69	21.0
	小計	4	2001	75,000	21.93	18.7
足立区	バブル以前(～1987年)	2	1987	44,500	16.76	28.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2016	64,000	16.00	39.5
	小計	4	2001	54,250	16.38	35.7
葛飾区	バブル以前(～1987年)	6	1987	45,500	16.36	38.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	49,333	19.86	28.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2005	72,000	22.76	45.5
	小計	11	1991	51,364	18.48	36.7
台東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1991	69,000	18.52	18.4
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	90,000	24.62	22.0
	築浅物件(2000年～)	8	2007	93,625	25.82	25.6
	小計	25	1996	77,720	21.10	21.0
文京区	バブル以前(～1987年)	2	1985	73,500	24.71	13.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1992	70,444	17.87	16.2
	低迷期(1995年～1999年)	9	1997	74,333	18.99	24.3
	築浅物件(2000年～)	25	2003	84,800	20.76	27.8
	小計	45	1999	79,333	20.00	24.1
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	91	1982	67,198	18.76	32.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	204	1991	64,581	18.48	27.6
	低迷期(1995年～1999年)	133	1998	79,075	20.37	24.6
	築浅物件(2000年～)	413	2005	85,164	21.61	23.2
	小計	841	1998	77,264	20.35	25.4
東京都下	バブル以前(～1987年)	8	1950	44,375	9.90	45.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	46,000	17.46	55.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1996	54,333	15.62	30.4
	築浅物件(2000年～)	2	2003	75,150	23.45	25.0
	小計	18	1976	51,294	14.15	38.6
東京都平均	バブル以前(～1987年)	99	1980	65,354	18.05	33.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	206	1991	64,400	18.47	27.9
	低迷期(1995年～1999年)	139	1998	78,007	20.17	24.8
	築浅物件(2000年～)	415	2005	85,116	21.62	23.2
	小計	859	1998	76,720	20.22	25.6

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年7月～9月）

横浜市	バブル以前（～1987年）	6	1968	61,833	21.91	42.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	21	1991	55,881	19.03	44.0
	低迷期（1995年～1999年）	1	1995	62,000	17.99	29.0
	築浅物件（2000年～）	6	2009	67,200	20.13	50.0
	小計	34	1990	59,109	19.70	44.5
川崎市	バブル以前（～1987年）	2	1986	63,500	16.57	86.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	20	1990	57,600	20.25	30.3
	低迷期（1995年～1999年）	2	1995	43,500	9.31	62.0
	築浅物件（2000年～）	11	2009	73,909	20.43	35.3
	小計	35	1996	62,257	19.47	34.7
神奈川県	バブル以前（～1987年）	8	1973	62,250	20.57	50.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	42	1990	56,083	19.56	37.5
	低迷期（1995年～1999年）	3	1995	49,667	12.20	45.5
	築浅物件（2000年～）	17	2009	71,541	20.32	40.5
	小計	70	1993	60,267	19.54	39.7
埼玉県	バブル以前（～1987年）	2	1900	5,000	0.00	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	6	1990	45,667	16.53	36.8
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	6	2012	64,167	20.86	32.8
	小計	14	1986	47,786	16.02	34.6
千葉県	バブル以前（～1987年）	7	1986	49,143	18.16	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～）	-	-	-	-	-
	小計	7	1986	49,143	18.16	38.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前（～1987年）	17	1971	62,571	22.29	48.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	48	1990	54,557	19.30	37.4
	低迷期（1995年～1999年）	3	1995	66,000	18.31	45.5
	築浅物件（2000年～）	23	2010	69,617	20.46	38.5
	小計	91	1995	60,154	19.90	39.0