

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018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2018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】

2018年10月～12月までの総契約件数1,089件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は902件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で28.0日。前年同四半期(2018年10月～12月)と比較して1.9日の短縮。平均成約賃料は77,099円で217円の上昇。外国籍契約者数は151件で全契約の13.9%。

【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
10月	31	5	0	2	4	0	1	43
11月	46	2	0	4	2	1	2	57
12月	40	6	0	5	0	0	0	51
合計	117	13	0	11	6	1	3	151

【2018年10月～12月の入居者募集の取り組みと効果】

◆賃貸仲介会社ウェブサイトリニューアル

賃貸仲介会社向けのウェブサイトを大幅リニューアル。賃貸仲介会社とのやり取りのスピードや利便性の向上、また関連業務の業務効率化を実現。

・入居申込の完全デジタル化

10月1日から、電話もしくはFAXにて受け付けていた入居申し込みをすべてサイトからの受付に切り替え。24時間365日の申込み受付が可能に。また、審査関連書類のやり取りや手続きの進捗確認もサイト上から行えるようになり、利便性が向上。併せて、サイトからの入力データを当社基幹システムとリアルタイムで連動。審査業務や契約業務のスピードアップで入居確定までの期間を短縮し、より多くの入居者を囲い込めるようになった。

・内見予約機能追加

12月より、これまでの電話で受け付けていた内見予約の申込みをサイト上で行うことで、利便性が向上。また、営業時間外で対応できなかった夜間・早朝の予約も受け付けられることで、より多くの内見を獲得でき、早期の空室解消につなげている。現在、入居希望者と昼夜を問わずLINEでやり取りをしている賃貸仲介会社担当者も多いが、夜間にLINEで内見希望を受けた際も、翌朝を待たずに内見予約が可能になった。

・お気に入り物件通知機能追加

12月より、「お気に入り」登録をしてもらった物件に関する通知メールを送付開始。内見可能になった時や、家賃や管理費、敷金・礼金などが変更された際に、お気に入りに登録しておけば通知が届き、入居者への紹介を促す。すでに1,800名以上に達している登録会員にサイト利用を促進する。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018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)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	92,000	24.25	12.0
	築浅物件(2000年～)	16	2003	95,500	23.80	22.4
	小計	17	2002	95,294	23.83	21.8
中央区	バブル以前(～1987年)	4	1984	78,000	19.54	20.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	4	1998	84,500	21.52	19.3
	築浅物件(2000年～)	18	2003	89,694	21.88	18.8
	小計	26	1999	87,096	21.47	19.1
港区	バブル以前(～1987年)	3	1983	83,667	16.83	50.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	97,625	22.77	21.3
	築浅物件(2000年～)	36	2003	98,572	21.64	24.2
	小計	47	2001	97,460	21.52	24.9
新宿区	バブル以前(～1987年)	14	1984	68,357	17.54	24.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	67,375	18.17	22.5
	低迷期(1995年～1999年)	13	1997	81,615	20.42	28.8
	築浅物件(2000年～)	46	2004	84,239	20.05	24.9
	小計	85	1998	78,841	19.43	25.2
渋谷区	バブル以前(～1987年)	5	1985	78,200	18.80	32.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1988	53,500	9.05	65.0
	低迷期(1995年～1999年)	5	1999	85,800	20.18	29.8
	築浅物件(2000年～)	17	2003	97,647	22.06	26.4
	小計	29	1998	89,207	20.28	29.5
豊島区	バブル以前(～1987年)	4	1983	71,375	19.18	20.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1991	67,125	19.39	30.1
	低迷期(1995年～1999年)	10	1999	80,400	22.51	28.3
	築浅物件(2000年～)	29	2008	83,931	21.76	22.1
	小計	59	2000	77,924	21.07	25.7
品川区	バブル以前(～1987年)	3	1984	65,333	19.75	19.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1991	72,438	20.64	29.6
	低迷期(1995年～1999年)	8	1997	79,250	19.79	26.0
	築浅物件(2000年～)	20	2004	83,025	20.15	24.2
	小計	39	1998	78,718	20.15	25.3
目黒区	バブル以前(～1987年)	9	1985	72,111	20.32	48.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1990	69,200	19.61	34.6
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	84,500	21.31	26.0
	築浅物件(2000年～)	22	2003	88,818	20.78	27.6
	小計	40	1997	82,175	20.58	32.7
大田区	バブル以前(～1987年)	5	1983	63,200	22.61	48.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1990	62,095	18.38	29.1
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	64,111	17.29	37.9
	築浅物件(2000年～)	40	2011	75,713	19.62	20.3
	小計	75	2002	69,673	19.19	28.5
世田谷区	バブル以前(～1987年)	9	1985	62,556	17.71	41.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	64,636	16.90	36.2
	低迷期(1995年～1999年)	13	1998	76,231	19.79	36.5
	築浅物件(2000年～)	10	2005	79,250	20.71	45.1
	小計	43	1995	71,105	18.83	39.3
中野区	バブル以前(～1987年)	9	1983	67,000	18.26	26.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1992	65,900	18.60	21.7
	低迷期(1995年～1999年)	9	1996	70,222	18.10	28.4
	築浅物件(2000年～)	16	2006	78,250	19.75	27.6
	小計	44	1996	71,500	18.85	26.1
杉並区	バブル以前(～1987年)	9	1986	56,924	15.41	35.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1990	64,250	18.25	25.1
	低迷期(1995年～1999年)	14	1997	74,571	20.65	34.7
	築浅物件(2000年～)	22	2006	83,432	21.34	32.9
	小計	61	1997	72,456	19.50	31.3
板橋区	バブル以前(～1987年)	7	1987	53,143	18.36	45.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	65,727	22.80	40.1
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	6	2008	78,167	22.54	28.0
	小計	24	1994	65,167	21.44	38.6

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年10月～12月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	1	1987	46,000	13.52	29.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1991	56,674	17.29	29.6
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	73,000	24.33	18.0
	築浅物件(2000年～)	12	2006	76,083	22.48	33.5
	小計	34	1996	64,171	19.43	30.2
北区	バブル以前(～1987年)	1	1987	61,000	16.01	11.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	60,500	18.75	29.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	90,000	27.89	32.0
	築浅物件(2000年～)	20	2013	80,600	23.37	38.2
	小計	26	2008	77,115	22.55	33.9
墨田区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1991	64,556	20.44	40.8
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	58,500	16.83	27.0
	築浅物件(2000年～)	15	2006	84,267	22.74	22.5
	小計	30	2000	73,200	20.87	29.0
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1987	77,000	21.07	56.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	2	1999	77,000	22.20	23.5
	築浅物件(2000年～)	13	2008	85,585	21.62	19.7
	小計	16	2005	83,975	21.66	22.4
江戸川区	バブル以前(～1987年)	2	1987	46,000	13.32	27.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	4	2012	69,000	21.43	23.5
	小計	6	2004	61,333	18.73	25.3
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)	1	1999	99,000	28.12	17.0
	築浅物件(2000年～)	2	2004	77,000	23.40	20.0
	小計	3	2002	84,333	24.97	19.0
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1987	42,000	15.65	19.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	12	2015	50,500	14.78	28.0
	小計	13	2013	49,846	14.84	25.0
葛飾区	バブル以前(～1987年)	1	1900	20,000	0.00	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	56,500	24.67	42.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	4	2009	78,563	22.88	37.0
	小計	7	1988	63,893	20.12	38.7
台東区	バブル以前(～1987年)	1	1980	63,000	14.70	31.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1990	71,333	19.54	33.9
	低迷期(1995年～1999年)	2	1996	74,250	20.21	15.0
	築浅物件(2000年～)	15	2008	91,733	25.59	22.0
	小計	27	2000	82,574	22.77	25.9
文京区	バブル以前(～1987年)	4	1987	72,500	23.24	23.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1992	68,769	18.20	27.6
	低迷期(1995年～1999年)	8	1997	75,875	19.57	21.8
	築浅物件(2000年～)	34	2003	84,294	21.40	24.1
	小計	59	1998	78,932	20.57	24.5
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	93	1984	65,579	18.19	33.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	168	1991	64,814	18.81	30.6
	低迷期(1995年～1999年)	120	1998	77,638	20.33	28.5
	築浅物件(2000年～)	429	2006	84,256	21.28	25.5
	小計	810	1999	77,099	20.27	28.0
東京都下	バブル以前(～1987年)	4	1965	47,500	13.26	43.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1993	35,333	12.25	53.8
	低迷期(1995年～1999年)	7	1996	66,143	20.78	31.6
	築浅物件(2000年～)	2	2002	86,150	23.59	36.5
	小計	19	1989	54,595	16.80	39.9
東京都平均	バブル以前(～1987年)	97	1983	64,833	17.99	33.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	174	1991	63,798	18.58	31.1
	低迷期(1995年～1999年)	127	1998	77,004	20.35	28.7
	築浅物件(2000年～)	431	2006	84,265	21.29	25.6
	小計	829	1999	76,583	20.19	28.3

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2018年10月～12月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	8	1986	58,125	21.43	36.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	56,765	19.50	61.9
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	62,500	21.14	67.5
	築浅物件(2000年～)	6	2005	74,333	22.31	29.3
	小計	33	1993	60,636	20.58	50.1
川崎市	バブル以前(～1987年)	4	1943	55,500	19.13	55.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	58,111	20.18	34.9
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	68,000	18.83	13.0
	築浅物件(2000年～)	9	2010	76,222	20.49	20.8
	小計	32	1990	63,188	20.09	32.7
神奈川県	バブル以前(～1987年)	12	1972	57,250	20.66	42.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1991	57,457	19.85	48.8
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	64,333	20.37	49.3
	築浅物件(2000年～)	15	2008	75,467	21.22	24.2
	小計	65	1991	61,892	20.34	41.8
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1990	43,667	16.73	30.8
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	1	2007	53,000	25.75	43.0
	小計	7	1993	45,000	18.02	32.6
千葉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	54,000	16.32	15.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	1	1990	54,000	16.32	15.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	12	1972	57,250	20.66	42.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	42	1991	55,550	19.17	45.3
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	64,333	20.37	49.3
	築浅物件(2000年～)	16	2008	74,063	21.50	25.4
	小計	73	1992	60,380	20.00	40.5