

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019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2019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】

2019年1月～3月までの総契約件数1,909件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,730件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で22.3日。前年同四半期(2018年1月～3月)と比較して0.4日の増加。平均成約賃料は75,800円で158円のマイナス。外国籍契約者数は336件で全契約の17.6%。

【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	31	1	3	0	1	0	0	36
2月	77	8	4	8	2	0	0	99
3月	179	8	4	8	0	1	1	201
合計	287	17	11	16	3	1	1	336

【2019年1月～3月の入居者募集の取り組みと効果】

1. 申込プロセスのオンライン化による時間短縮

10月以降実施した入居申込プロセスの完全オンライン化によって、社外・社内問わず紙を介した無駄なやり取りが無くなった。また、物件ごとの申し込みや審査状況の進捗確認も仲介会社専用サイトから可能になったため、進捗を確認する電話の応対も軽減された。これまでと比べ、1件につきおよそ35分、ひと月で約450時間分の業務効率化に成功。これによって生み出された時間を仲介会社担当者との関係強化に充てることで、早期の空室解消へとつなげることができた。

2. 仲介会社専用サイトからの申込による内見予約の迅速化

仲介会社の担当者は、内見可能日時が一目瞭然のカレンダーを前にしながら、出先からでもお客様および当社と一度にスケジュールの調整ができるようになり、次のアポイントを設定しやすくなった。1-3月期における内見予約のうち、ウェブサイトを経由した予約は80%以上。利便性の向上により、昨年より多くの内見数を獲得するのに貢献した。

3. 法人会員2300名、個人会員3000名の登録による囲い込み

繁忙期で過去に取引がない仲介店舗からの問い合わせも増えるなか、仲介会社専用サイトの新規会員の登録獲得を推進。直近半年で法人会員2300名以上、個人会員3000名以上の登録を獲得。4月以降もリピーター化させるための取り組みを進める。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019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

※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	1982	74,000	18.30	37.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	89,000	22.54	-
	築浅物件(2000年～)	21	2003	94,500	23.68	15.4
	小計	24	2001	92,563	23.18	17.3
中央区	バブル以前(～1987年)	7	1985	79,286	18.47	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	13	1998	89,538	22.99	18.4
	築浅物件(2000年～)	38	2004	92,558	21.79	18.5
	小計	58	2000	90,279	21.66	18.2
港区	バブル以前(～1987年)	4	1980	84,000	19.71	18.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	87,000	21.35	18.0
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	96,667	22.12	16.7
	築浅物件(2000年～)	39	2003	98,282	21.59	19.5
	小計	57	2000	96,544	21.56	18.8
新宿区	バブル以前(～1987年)	26	1984	70,538	18.39	20.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	26	1990	69,885	18.26	21.2
	低迷期(1995年～1999年)	33	1997	78,227	19.47	21.2
	築浅物件(2000年～)	85	2004	85,624	20.71	19.5
	小計	170	1997	79,474	19.74	20.2
渋谷区	バブル以前(～1987年)	20	1977	72,100	19.84	31.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	82,600	20.15	47.5
	築浅物件(2000年～)	26	2003	94,058	21.52	24.6
	小計	56	1993	84,170	20.67	30.3
豊島区	バブル以前(～1987年)	16	1984	66,313	19.87	22.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	36	1991	68,389	19.94	22.3
	低迷期(1995年～1999年)	16	1998	78,875	20.52	22.0
	築浅物件(2000年～)	41	2006	80,000	20.22	19.3
	小計	109	1997	73,991	20.12	21.2
品川区	バブル以前(～1987年)	8	1985	65,750	17.12	44.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	73,273	20.54	27.5
	低迷期(1995年～1999年)	16	1997	76,313	19.12	21.9
	築浅物件(2000年～)	31	2005	84,113	21.02	19.1
	小計	66	1999	78,189	20.01	23.9
目黒区	バブル以前(～1987年)	11	1985	68,909	19.03	20.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1991	69,000	16.76	28.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	91,333	22.76	17.5
	築浅物件(2000年～)	20	2003	93,725	21.77	21.9
	小計	43	1996	82,035	20.09	22.7
大田区	バブル以前(～1987年)	9	1984	59,889	17.96	35.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	33	1990	62,576	18.56	20.7
	低迷期(1995年～1999年)	14	1998	74,143	21.27	17.6
	築浅物件(2000年～)	37	2006	78,324	20.70	16.5
	小計	93	1997	70,323	19.76	20.0
世田谷区	バブル以前(～1987年)	16	1985	60,938	16.92	23.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	30	1990	65,150	17.85	29.3
	低迷期(1995年～1999年)	22	1998	77,068	19.82	24.9
	築浅物件(2000年～)	13	2006	91,000	22.80	22.7
	小計	81	1994	71,704	19.00	26.0
中野区	バブル以前(～1987年)	6	1985	59,500	15.65	24.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1990	70,688	21.47	21.7
	低迷期(1995年～1999年)	8	1997	74,625	20.36	26.8
	築浅物件(2000年～)	34	2007	79,235	19.97	24.9
	小計	64	2000	74,672	19.99	24.3
杉並区	バブル以前(～1987年)	17	1986	61,882	17.58	28.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	37	1991	63,595	18.02	26.7
	低迷期(1995年～1999年)	21	1997	73,190	19.73	25.1
	築浅物件(2000年～)	44	2005	81,068	21.04	25.5
	小計	119	1997	71,504	19.37	26.2
板橋区	バブル以前(～1987年)	8	1987	53,375	19.06	20.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	38	1991	62,658	20.62	21.5
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	64,600	19.01	51.6
	築浅物件(2000年～)	38	2009	74,737	21.11	28.6
	小計	89	1999	67,090	20.60	26.2

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019年1月～3月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	4	1986	59,750	17.86	35.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	48	1991	59,417	18.62	28.3
	低迷期(1995年～1999年)	3	1999	80,000	24.82	19.0
	築浅物件(2000年～)	22	2009	77,295	22.04	21.2
	小計	77	1996	65,344	19.80	26.3
北区	バブル以前(～1987年)	3	1987	59,000	16.64	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1990	63,667	18.27	18.8
	低迷期(1995年～1999年)	2	1995	70,000	21.02	10.0
	築浅物件(2000年～)	26	2010	78,158	22.21	18.9
	小計	40	2003	73,053	20.85	18.1
墨田区	バブル以前(～1987年)	3	1983	70,000	21.64	22.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	22	1990	66,364	18.88	19.1
	低迷期(1995年～1999年)	3	1996	71,000	19.14	21.0
	築浅物件(2000年～)	31	2007	82,677	22.23	23.4
	小計	59	1999	75,356	20.79	21.5
江東区	バブル以前(～1987年)	3	1987	65,000	21.09	18.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	71,000	22.16	16.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	33	2011	84,091	20.87	17.4
	小計	40	2007	81,350	21.01	17.3
江戸川区	バブル以前(～1987年)	4	1987	46,750	15.08	15.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1989	57,000	21.40	50.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	11	2008	71,545	23.15	22.7
	小計	17	2001	64,000	21.04	24.3
荒川区	バブル以前(～1987年)	1	1984	73,000	24.76	20.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	64,000	17.46	41.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	16	2015	81,000	19.50	23.8
	小計	19	2011	78,789	19.56	28.3
足立区	バブル以前(～1987年)	3	1987	38,667	15.84	14.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1989	48,000	22.10	12.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	6	2013	60,833	17.90	28.0
	小計	10	2003	52,900	17.70	22.4
葛飾区	バブル以前(～1987年)	5	1987	47,400	16.25	33.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	56,667	19.54	18.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	28	2018	51,786	12.90	15.3
	小計	36	2011	51,583	13.92	24.2
台東区	バブル以前(～1987年)	1	1984	68,000	16.80	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1991	71,125	19.88	19.8
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	71,500	19.24	17.0
	築浅物件(2000年～)	8	2009	93,938	26.27	22.8
	小計	34	1995	76,412	21.27	20.5
文京区	バブル以前(～1987年)	6	1984	71,667	21.30	21.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1992	72,762	19.04	17.5
	低迷期(1995年～1999年)	12	1997	77,417	20.14	16.4
	築浅物件(2000年～)	46	2003	85,913	21.38	16.4
	小計	85	1998	80,459	20.62	17.0
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	183	1984	65,257	18.41	24.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	374	1991	65,852	19.12	23.4
	低迷期(1995年～1999年)	195	1998	78,777	20.38	23.1
	築浅物件(2000年～)	694	2006	83,104	20.95	20.8
	小計	1446	1998	75,800	20.08	22.3
東京都下	バブル以前(～1987年)	14	1974	54,143	16.18	23.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1991	47,000	14.92	24.2
	低迷期(1995年～1999年)	13	1996	63,385	19.10	24.5
	築浅物件(2000年～)	6	2008	75,333	21.92	36.0
	小計	49	1989	56,857	17.25	25.6
東京都平均	バブル以前(～1987年)	197	1983	64,467	18.25	24.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	390	1991	65,078	18.95	23.5
	低迷期(1995年～1999年)	208	1997	77,815	20.30	23.2
	築浅物件(2000年～)	700	2006	83,038	20.96	20.9
	小計	1495	1998	75,179	19.99	22.5
横浜市	バブル以前(～1987年)	10	1985	54,100	19.63	32.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1991	57,029	19.22	34.8
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	64,333	18.39	25.0
	築浅物件(2000年～)	16	2007	70,719	20.85	22.2
	小計	64	1995	60,336	19.65	30.8

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019年1月～3月）

川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1987	57,000	17.62	42.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1990	61,057	19.39	33.7
	低迷期(1995年～1999年)	4	1996	51,250	13.29	13.3
	築浅物件(2000年～)	28	2013	75,643	18.06	28.1
	小計	69	1999	66,290	18.44	31.3
神奈川県	バブル以前(～1987年)	12	1986	54,583	19.30	34.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	70	1991	59,043	19.31	34.2
	低迷期(1995年～1999年)	7	1996	56,857	15.48	19.2
	築浅物件(2000年～)	44	2011	73,852	19.07	25.2
	小計	133	1997	63,425	19.03	31.0
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	47,000	16.50	18.8
	低迷期(1995年～1999年)	3	1995	42,100	11.63	42.5
	築浅物件(2000年～)	4	2007	58,000	23.53	19.8
	小計	11	1998	49,664	17.73	23.9
千葉県	バブル以前(～1987年)	8	1986	61,625	22.16	14.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	55,000	16.52	15.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	12	1987	59,417	20.28	14.7
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	20	1986	57,556	20.15	26.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	78	1991	58,013	18.95	32.5
	低迷期(1995年～1999年)	10	1996	61,375	17.90	25.0
	築浅物件(2000年～)	48	2008	70,932	20.57	24.6
	小計	156	1995	61,561	19.47	29.2