

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019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2019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】

2019年4月～6月までの総契約件数1,210件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,142件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で22.8日。前年同四半期(2018年4月～6月)と比較して0.4日の増加。平均成約賃料は76,607円で23円のマイナス。外国籍契約者数は113件で全契約の9.3%。

【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いると考えています。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毎日の空室情報発信(物件写真付きメールおよびファックス)
- ・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
- ・賃貸仲介会社向けHPによる最新情報の提供と会員化
- ・内見予約および入居申込み手続きのオンライン化
- ・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
- ・自動電話応答による物件確認サービス
- ・ホームステージングサービス

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	34	2	0	0	0	1	0	37
5月	29	2	1	0	0	0	0	32
6月	40	0	2	1	1	0	0	44
合計	103	4	3	1	1	1	0	113

【2019年4月～6月の入居者募集の取り組みと効果】

1. 仲介会社専用サイトの会員化推進で法人サイト会員3,000名、個人サイト会員4,500名を突破
繁忙期から引き続き、仲介会社専用サイトの新規会員の登録獲得を推進。法人サイト会員数は3ヶ月間で約700社、個人サイト会員数では約1,500名の伸長。申込み数が落ち込む閑散期におけるリピーターの増加につなげる。
2. ホームステージングサービスによる空室期間の短縮
空室のお部屋に家具や装飾品をセットし、モデルルームのような演出を施すホームステージングを、苦戦が見込まれる物件の入居者募集に際して提案と実施。内見時の第一印象を良くすることで、入居後の生活イメージを湧かせて、生活意欲を喚起させ、空室期間の短縮に成功した。
3. 物件写真撮影専門チームの増員
募集用写真の撮影専門チームを4名からプロカメラマンを含む7名体制に増員。従来からのクオリティの高さに加えて、1物件にかかる撮影時間が延びたことで、撮影ショット数が増加。入居希望者がお部屋探しをする賃貸ポータルサイト内で大切となる見栄えする写真と豊富な写真数の両立を実現。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019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
 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)	2	1980	86,500	21.52	1.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	87,000	22.54	17.0
	築浅物件(2000年～)	19	2004	94,911	23.81	17.3
	小計	22	2002	93,786	23.55	16.5
中央区	バブル以前(～1987年)	1	1984	73,000	23.49	13.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	85,000	23.20	27.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1999	94,167	25.24	16.0
	築浅物件(2000年～)	15	2003	91,200	21.50	16.5
	小計	23	2001	90,913	22.63	16.7
港区	バブル以前(～1987年)	5	1979	81,400	20.37	17.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	90,778	23.40	18.6
	築浅物件(2000年～)	41	2004	95,390	22.23	17.2
	小計	55	2001	93,364	22.25	17.4
新宿区	バブル以前(～1987年)	12	1984	67,833	18.34	25.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1991	62,700	16.51	28.4
	低迷期(1995年～1999年)	25	1997	78,040	19.41	26.5
	築浅物件(2000年～)	47	2005	87,555	21.03	22.7
	小計	104	1998	78,213	19.46	24.9
渋谷区	バブル以前(～1987年)	10	1982	73,100	19.83	32.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	69,250	19.28	43.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	99,833	22.93	24.0
	築浅物件(2000年～)	13	2004	88,523	21.65	20.0
	小計	33	1995	83,570	21.04	27.7
豊島区	バブル以前(～1987年)	8	1985	66,438	19.45	25.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	64,867	18.18	25.3
	低迷期(1995年～1999年)	19	1998	80,579	22.02	21.5
	築浅物件(2000年～)	30	2007	83,377	21.07	23.6
	小計	72	1999	76,900	20.54	23.5
品川区	バブル以前(～1987年)	3	1986	66,000	18.93	22.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	71,333	20.89	21.9
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	78,364	20.30	24.7
	築浅物件(2000年～)	36	2005	85,022	21.22	18.6
	小計	62	2000	80,271	20.88	20.6
目黒区	バブル以前(～1987年)	3	1986	72,333	17.98	22.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	72,636	17.81	24.6
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	83,500	18.09	16.0
	築浅物件(2000年～)	12	2004	82,208	21.18	19.0
	小計	28	1997	77,482	19.29	21.4
大田区	バブル以前(～1987年)	6	1985	62,467	18.48	23.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1991	61,857	19.04	20.3
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	73,333	20.24	20.7
	築浅物件(2000年～)	28	2008	81,014	21.72	18.4
	小計	67	1999	71,973	20.33	19.8
世田谷区	バブル以前(～1987年)	8	1985	61,875	16.16	19.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	63,088	16.76	22.6
	低迷期(1995年～1999年)	15	1998	79,467	20.05	27.2
	築浅物件(2000年～)	9	2006	86,889	22.23	27.2
	小計	49	1995	72,276	18.67	24.4
中野区	バブル以前(～1987年)	7	1986	68,143	17.33	28.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	69,333	18.31	22.0
	低迷期(1995年～1999年)	11	1997	73,273	20.75	31.6
	築浅物件(2000年～)	20	2007	78,300	19.97	24.7
	小計	50	1998	73,620	19.37	26.1
杉並区	バブル以前(～1987年)	12	1985	63,167	18.73	34.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	22	1990	64,455	17.94	30.1
	低迷期(1995年～1999年)	16	1998	76,438	21.27	20.3
	築浅物件(2000年～)	28	2007	78,321	20.10	24.6
	小計	78	1997	71,692	19.52	26.8
板橋区	バブル以前(～1987年)	2	1987	68,000	22.72	54.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1990	65,286	21.27	27.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	53,000	17.50	26.0
	築浅物件(2000年～)	16	2008	76,125	21.59	23.3
	小計	40	1997	69,450	21.37	27.1

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019年4月～6月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	39	1991	60,513	18.27	30.9
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	75,000	22.94	18.0
	築浅物件(2000年～)	16	2007	71,313	21.29	20.2
	小計	57	1996	64,053	19.28	27.4
北区	バブル以前(～1987年)	6	1986	54,500	16.34	32.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1989	67,750	20.41	34.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	79,000	23.79	12.0
	築浅物件(2000年～)	8	2011	78,625	22.54	19.1
	小計	23	1996	68,565	20.24	27.4
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1986	65,000	15.31	18.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	69,000	20.32	18.6
	低迷期(1995年～1999年)	3	1999	66,333	20.67	22.3
	築浅物件(2000年～)	38	2007	82,816	22.08	15.9
	小計	52	2003	78,865	21.53	16.9
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1987	75,000	18.11	88.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	70,500	20.26	16.3
	低迷期(1995年～1999年)	3	1999	78,333	22.58	15.3
	築浅物件(2000年～)	12	2009	80,375	23.35	16.3
	小計	20	2003	77,825	22.35	19.9
江戸川区	バブル以前(～1987年)	1	1977	64,000	24.30	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	10	2013	67,800	19.63	33.8
	小計	11	2009	67,455	20.06	33.8
荒川区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1988	64,000	18.95	16.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2014	80,750	23.66	25.0
	小計	9	2011	78,889	23.14	23.2
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1987	47,000	14.86	60.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1989	54,333	20.01	37.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	9	2011	60,444	18.79	21.6
	小計	13	2004	58,000	18.77	27.9
葛飾区	バブル以前(～1987年)	3	1986	46,667	16.35	32.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	61,500	22.03	13.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	4	2014	58,500	16.57	21.5
	小計	9	2000	55,222	17.71	23.2
台東区	バブル以前(～1987年)	2	1984	78,500	23.60	24.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	69,667	18.24	17.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	73,000	21.45	17.0
	築浅物件(2000年～)	10	2009	91,700	25.63	17.1
	小計	25	1998	79,320	21.75	17.9
文京区	バブル以前(～1987年)	7	1985	74,857	23.35	18.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1992	70,923	19.43	23.2
	低迷期(1995年～1999年)	7	1996	78,143	19.28	16.9
	築浅物件(2000年～)	39	2003	84,974	21.11	19.3
	小計	66	1998	80,409	20.82	19.7
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	101	1985	67,171	18.96	27.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	248	1991	65,397	18.75	25.6
	低迷期(1995年～1999年)	152	1998	79,546	21.00	22.9
	築浅物件(2000年～)	468	2006	83,630	21.50	20.1
	小計	969	1999	76,607	20.45	22.8
東京都下	バブル以前(～1987年)	4	1964	44,750	13.09	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	49,700	17.59	29.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1995	57,167	16.39	49.8
	築浅物件(2000年～)	2	2005	76,000	22.24	18.0
	小計	22	1989	53,227	16.87	32.2
東京都平均	バブル以前(～1987年)	105	1984	66,317	18.74	27.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	258	1991	64,789	18.71	25.8
	低迷期(1995年～1999年)	158	1998	78,696	20.82	23.9
	築浅物件(2000年～)	470	2006	83,597	21.50	20.1
	小計	991	1998	76,088	20.37	23.0

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019年4月～6月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	4	1981	57,200	22.82	43.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	23	1991	54,348	18.71	34.0
	低迷期(1995年～1999年)	2	1996	72,000	24.51	35.0
	築浅物件(2000年～)	7	2006	64,886	19.42	22.5
	小計	36	1993	57,694	19.63	32.8
川崎市	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	23	1990	56,109	18.27	26.8
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	70,000	18.30	66.0
	築浅物件(2000年～)	11	2010	69,455	17.78	28.8
	小計	35	1996	60,700	18.12	28.8
神奈川県	バブル以前(～1987年)	4	1981	57,200	22.82	43.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	46	1990	55,228	18.49	30.7
	低迷期(1995年～1999年)	3	1996	71,333	22.44	45.3
	築浅物件(2000年～)	18	2008	67,678	18.42	26.4
	小計	71	1995	59,176	18.88	30.9
埼玉県	バブル以前(～1987年)	1	1987	52,000	18.98	13.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	50,000	19.60	44.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	66,000	23.45	48.0
	築浅物件(2000年～)	3	2010	53,667	22.72	27.0
	小計	9	1997	53,222	21.00	35.4
千葉県	バブル以前(～1987年)	1	1986	15,000	0.00	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	52,000	16.05	69.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	2	1988	33,500	8.03	69.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	6	1981	58,500	23.82	35.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	51	1990	55,521	19.05	32.7
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	70,000	22.69	46.0
	築浅物件(2000年～)	21	2008	67,221	20.22	26.5
	小計	82	1995	59,469	19.80	32.0