

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019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2019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】

2019年7月～9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1,141件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で22.6日。前年同四半期(2018年7月～9月)と比較して2.8日の短縮。平均成約賃料は77,655円で391円のプラス。外国籍契約者数は110件で全契約の9.1%。

【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HPI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	東南アジア	ヨーロッパ	合計
7月	29	3	3	1	36
8月	35	2	0	0	37
9月	36	0	1	0	37
合計	100	5	4	1	110

【2019年7月～9月の入居者募集の取り組みと効果】

主に仲介会社専用サイトの機能拡充を通じて、業務効率化により事務処理に費やしていた時間を削減。訪問・販促活動やオーナー様へのご提案の充実により時間を割けるようになり、早期の入居者付けにつながった。

1. RPAによる入居申し込み機能と賃貸管理基幹システムとの連携

サイトからの入居申し込み情報をRPAを使い、賃貸管理基幹システムと同期。1件あたり20分かけて入力していたものが、ロボットによって1件40秒で自動入力されるようになった。

2. 自動会話プログラムによる無人チャット機能追加

自動会話プログラム(チャットボット)によるチャット機能により、プログラムが学習した一般的なお問い合わせに対して24時間365日で対応できるようになった。営業時間外の簡単な確認事項で仲介担当者と入居希望者を待たせることがなくなり、申し込み獲得の早期化につながった。

3. 内見終了後の担当者ヒアリングのオンライン化

これまで仲介会社専用コールセンターから行っていた内見終了後の担当者ヒアリングをWebアンケート化。内見が終了次第、サイトにログイン直後に通知が表示されるため、回答率と回答スピードが向上。何故決まらなかったのか、部屋で気になる箇所の有無などを迅速をより早く取得できるようになり、問題点の改善やオーナー様への報告・提案に活かしている。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019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	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	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)	1	1972	45,000	16.00	21.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	17	2003	97,353	23.88	15.6
	小計	18	2002	94,444	23.44	15.9
中央区	バブル以前(～1987年)	4	1981	77,500	19.52	16.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	80,000	23.20	13.0
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	78,900	20.91	16.8
	築浅物件(2000年～)	18	2002	95,611	22.90	19.1
	小計	33	1998	87,879	21.90	17.8
港区	バブル以前(～1987年)	4	1979	78,750	18.13	27.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1992	89,000	21.00	17.0
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	100,045	22.96	23.6
	築浅物件(2000年～)	33	2004	101,288	21.86	19.0
	小計	49	2000	98,918	21.78	20.7
新宿区	バブル以前(～1987年)	16	1982	68,375	17.97	29.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1991	65,688	16.22	25.9
	低迷期(1995年～1999年)	21	1997	83,381	21.47	29.7
	築浅物件(2000年～)	56	2008	90,893	22.36	23.1
	小計	109	1999	82,440	20.64	25.9
渋谷区	バブル以前(～1987年)	4	1984	69,250	17.34	36.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	75,000	18.95	38.8
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	86,800	22.65	18.9
	築浅物件(2000年～)	17	2004	93,118	21.32	18.9
	小計	35	1998	86,514	20.97	23.2
豊島区	バブル以前(～1987年)	8	1984	67,125	18.78	42.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1991	65,737	18.16	25.9
	低迷期(1995年～1999年)	11	1997	79,455	20.42	22.7
	築浅物件(2000年～)	34	2005	83,162	20.91	22.9
	小計	72	1998	76,215	19.87	26.1
品川区	バブル以前(～1987年)	8	1985	63,875	17.12	31.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	66,400	19.55	23.2
	低迷期(1995年～1999年)	5	1997	73,200	20.39	17.8
	築浅物件(2000年～)	35	2005	86,329	21.00	17.4
	小計	58	1999	78,664	20.16	20.5
目黒区	バブル以前(～1987年)	5	1985	67,400	16.78	22.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	73,500	18.67	24.8
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	86,333	20.03	19.2
	築浅物件(2000年～)	10	2002	94,200	21.28	21.5
	小計	28	1996	83,929	19.70	21.4
大田区	バブル以前(～1987年)	2	1986	67,500	21.95	48.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	23	1991	61,274	18.02	26.5
	低迷期(1995年～1999年)	7	1997	69,714	18.88	16.6
	築浅物件(2000年～)	30	2008	75,557	20.72	18.8
	小計	62	1999	69,339	19.55	22.3
世田谷区	バブル以前(～1987年)	9	1983	59,444	16.81	29.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1991	66,050	17.56	27.6
	低迷期(1995年～1999年)	15	1997	74,600	19.61	20.7
	築浅物件(2000年～)	18	2007	83,583	21.39	29.3
	小計	62	1996	72,250	19.06	26.7
中野区	バブル以前(～1987年)	10	1983	64,400	17.65	50.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1991	76,833	22.17	20.3
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	75,000	20.27	20.6
	築浅物件(2000年～)	23	2006	84,609	21.52	19.0
	小計	47	1998	77,681	20.57	26.3
杉並区	バブル以前(～1987年)	11	1986	63,727	19.30	28.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1990	64,000	18.75	37.3
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	75,455	20.99	22.2
	築浅物件(2000年～)	30	2006	76,287	19.39	19.9
	小計	68	1998	71,229	19.48	26.2
板橋区	バブル以前(～1987年)	4	1987	52,250	17.02	38.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1990	62,333	19.73	24.9
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	10	2008	75,100	21.84	24.6
	小計	32	1995	65,063	20.05	26.5

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019年7月～9月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	4	1987	56,000	18.04	21.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1991	60,686	19.19	30.5
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	72,500	21.14	17.0
	築浅物件(2000年～)	17	2007	70,647	20.13	23.5
	小計	58	1996	63,690	19.45	27.6
北区	バブル以前(～1987年)	1	1986	53,000	16.34	11.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	72,333	20.44	26.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	83,000	25.56	8.0
	築浅物件(2000年～)	11	2010	83,864	24.34	20.6
	小計	16	2004	79,719	23.18	20.2
墨田区	バブル以前(～1987年)	2	1981	62,500	18.60	26.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	65,050	19.36	27.7
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	68,000	20.82	20.3
	築浅物件(2000年～)	17	2008	83,082	22.27	17.0
	小計	33	2000	74,542	20.99	21.2
江東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	63,667	20.69	32.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	13	2008	86,538	22.06	19.1
	小計	16	2005	82,250	21.80	21.6
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～)	2	2013	69,500	17.34	21.0
	小計	2	2013	69,500	17.34	21.0
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	12.0
	築浅物件(2000年～)	4	2014	79,750	23.39	23.5
	小計	5	2011	83,600	24.33	19.7
足立区	バブル以前(～1987年)	2	1987	42,000	15.35	22.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	62,750	21.46	30.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	6	2014	55,000	15.46	32.3
	小計	10	2004	53,950	16.64	29.1
葛飾区	バブル以前(～1987年)	6	1987	47,667	16.36	25.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1989	54,333	17.69	39.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2019	46,000	9.18	34.5
	小計	11	1993	49,182	15.42	30.8
台東区	バブル以前(～1987年)	2	1984	74,500	20.07	18.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	72,154	19.22	20.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	87,000	27.37	23.0
	築浅物件(2000年～)	11	2008	92,136	24.31	14.8
	小計	27	1998	81,019	21.65	18.0
文京区	バブル以前(～1987年)	4	1985	73,800	22.10	30.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1993	69,875	17.18	31.1
	低迷期(1995年～1999年)	14	1997	79,286	19.82	20.2
	築浅物件(2000年～)	34	2004	88,029	21.46	16.1
	小計	60	1999	82,620	20.55	20.0
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	107	1984	64,170	18.03	31.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	215	1991	65,267	18.70	27.4
	低迷期(1995年～1999年)	142	1998	80,468	20.92	20.9
	築浅物件(2000年～)	449	2006	85,910	21.49	18.8
	小計	913	1999	77,655	20.34	22.6
東京都下	バブル以前(～1987年)	6	1956	44,167	12.86	30.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1991	61,000	20.03	29.8
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	68,667	20.97	29.7
	築浅物件(2000年～)	4	2007	78,075	22.69	28.5
	小計	25	1986	61,532	18.96	29.6
東京都平均	バブル以前(～1987年)	113	1982	63,108	17.76	31.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	224	1991	65,095	18.75	27.9
	低迷期(1995年～1999年)	148	1998	79,990	20.92	21.7
	築浅物件(2000年～)	453	2006	85,841	21.50	20.2
	小計	938	1998	77,225	20.30	23.7

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019年7月～9月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	3	1985	55,333	21.34	78.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1990	56,750	20.57	28.4
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2009	66,250	21.26	35.0
	小計	27	1995	59,407	20.86	35.9
川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1984	68,000	20.61	21.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	23	1990	59,522	19.66	33.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	9	2009	68,889	17.74	33.0
	小計	34	1995	62,500	19.21	32.5
神奈川県	バブル以前(～1987年)	5	1984	60,400	21.05	55.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	39	1990	58,385	20.03	31.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	17	2009	67,647	19.40	33.9
	小計	61	1995	61,131	19.94	34.0
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	46,500	16.60	52.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	50,000	18.09	18.0
	築浅物件(2000年～)	6	2009	61,500	23.00	32.3
	小計	11	2001	55,000	20.23	38.4
千葉県	バブル以前(～1987年)	4	1986	66,750	26.83	29.3
	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	4	1986	66,750	26.83	29.3
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	9	1985	63,222	23.62	40.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	43	1990	57,279	19.71	33.2
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	50,000	18.09	18.0
	築浅物件(2000年～)	23	2009	66,043	20.34	33.5
	小計	76	1995	60,539	20.34	34.0