

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019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2019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】

2019年10月～12月までの総契約件数1,111件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,068件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で24.7日。前年同四半期(2018年10月～12月)と比較して3.3日の短縮。平均成約賃料は77,667円で568円の上昇。外国籍契約者数は106件で全契約の9.5%。

### 【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	台湾	その他 東南アジア	その他	合計
10月	28	1			1	30
11月	32	2	1	3		38
12月	37		1			38
合計	97	3	2	3	1	106

### 【2019年10月～12月の入居者募集の取り組みと効果】

#### 1. WEBからの内見予約機能の利用伸長

仲介会社向け専用サイトを通じた24時間受付可能な内見予約を積極的に勧める。前年同期の受付数が385件だったのに対して、今期は3,852件と10倍以上に件数が伸長。通常の管理会社では対応できない前日夜になってからの内見予約なども気軽にできるため、全体の内見数の底上げに貢献。より多くの入居希望者にお部屋を見ていただくことができた。

#### 2. 繁忙期前の仲介会社あいさつ回り

繁忙期を前に、約300社の賃貸仲介会社へあいさつ回りを実施。訪問にあたっては季節の贈り物としてチョコレートを持参して、話題づくりと関係の強化につなげた。以前より訪問数を絞り込み、1社あたりの滞在時間をできる限り延ばすことで、密なコミュニケーションを行えるよう努めた。今後も連絡を緊密にして繁忙期においても優先的な物件紹介をしてもらえるよう取り組んでいく。

#### 3. 手書き申込書のOCR(文字認識)技術による基幹システムへの連動開始

PDF化された手書き申込書を文字認識して、自動で賃貸管理基幹システムに反映する連動を12月からテスト運用。これまで手動で打ち込まざるを得なかったデータの大半が自動的に入力されることで、より早い申込処理、審査の開始、契約手続きが可能に。また、業務効率化によって生み出された時間を仲介会社との関係づくりに活かせるようになった。1月からの繁忙期で本格稼働。

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019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	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	1980	70,000	18.60	49.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	92,000	22.38	15.0
	築浅物件(2000年～)	10	2004	106,650	24.16	20.8
	小計	12	2001	102,375	23.55	22.7
中央区	バブル以前(～1987年)	3	1985	82,667	20.57	18.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	80,000	23.20	19.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	93,000	22.67	16.6
	築浅物件(2000年～)	19	2004	95,053	21.84	19.8
	小計	29	2000	92,828	21.93	19.0
港区	バブル以前(～1987年)	13	1979	86,462	20.02	35.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	97,444	20.92	26.9
	築浅物件(2000年～)	35	2002	98,909	21.26	19.8
	小計	57	1996	95,839	20.93	24.1
新宿区	バブル以前(～1987年)	11	1984	58,636	14.37	42.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	71,417	18.86	27.0
	低迷期(1995年～1999年)	15	1997	79,133	19.56	19.6
	築浅物件(2000年～)	57	2006	90,430	21.62	19.5
	小計	95	2000	82,563	20.11	23.0
渋谷区	バブル以前(～1987年)	3	1983	76,667	19.94	18.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1992	77,000	21.28	15.0
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	90,545	22.33	21.8
	築浅物件(2000年～)	15	2003	93,867	21.82	26.2
	小計	30	1999	90,367	21.80	23.3
豊島区	バブル以前(～1987年)	8	1984	65,750	19.13	32.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1990	68,667	19.77	26.7
	低迷期(1995年～1999年)	13	1998	80,923	22.00	20.8
	築浅物件(2000年～)	27	2006	81,278	21.35	19.3
	小計	66	1998	75,886	20.78	23.2
品川区	バブル以前(～1987年)	8	1984	72,750	19.11	32.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1991	73,125	19.78	26.7
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	77,900	19.00	15.8
	築浅物件(2000年～)	19	2003	87,684	21.08	18.2
	小計	53	1995	79,189	19.99	22.0
目黒区	バブル以前(～1987年)	5	1985	60,700	16.14	20.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	65,250	16.14	37.8
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	88,857	19.79	16.3
	築浅物件(2000年～)	13	2006	94,192	20.74	21.9
	小計	29	1999	83,138	19.08	22.6
大田区	バブル以前(～1987年)	4	1985	59,000	17.01	38.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	27	1990	62,148	17.53	28.7
	低迷期(1995年～1999年)	7	1999	73,643	20.79	24.4
	築浅物件(2000年～)	31	2007	78,661	20.17	22.5
	小計	69	1998	70,551	19.02	25.8
世田谷区	バブル以前(～1987年)	4	1986	63,750	17.10	23.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	69,273	19.01	28.4
	低迷期(1995年～1999年)	17	1998	78,588	19.74	21.3
	築浅物件(2000年～)	10	2003	88,170	21.67	32.8
	小計	42	1996	77,017	19.76	26.1
中野区	バブル以前(～1987年)	4	1985	57,500	14.77	21.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1989	69,800	20.85	25.6
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	69,667	18.74	27.3
	築浅物件(2000年～)	17	2006	79,941	20.01	22.5
	小計	29	1999	74,034	19.30	23.4
杉並区	バブル以前(～1987年)	14	1986	64,214	18.39	29.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1991	60,810	17.43	25.5
	低迷期(1995年～1999年)	15	1998	76,067	21.02	24.7
	築浅物件(2000年～)	31	2007	80,423	20.79	24.0
	小計	81	1997	71,730	19.55	25.6
板橋区	バブル以前(～1987年)	4	1987	55,250	18.48	28.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1991	62,250	19.95	37.0
	低迷期(1995年～1999年)	4	1999	61,625	18.88	33.3
	築浅物件(2000年～)	15	2008	75,833	21.57	31.0
	小計	39	1998	66,692	20.31	33.5
練馬区	バブル以前(～1987年)	4	1985	55,000	18.79	32.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	29	1991	59,379	18.65	33.6
	低迷期(1995年～1999年)	4	1998	76,535	24.90	29.5
	築浅物件(2000年～)	26	2014	74,231	19.48	29.2
	小計	63	2001	66,320	19.40	32.1

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019年10月～12月）

北区	バブル以前(～1987年)	2	1986	54,500	16.34	36.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1990	61,333	17.49	25.8
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	82,000	28.05	22.0
	築浅物件(2000年～)	7	2008	73,857	20.03	19.4
	小計	16	1998	67,250	19.12	24.1
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1987	84,000	27.76	35.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	14	1991	67,929	19.14	26.4
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	60,300	17.36	18.6
	築浅物件(2000年～)	17	2005	83,294	22.06	16.4
	小計	38	1998	74,021	20.39	21.1
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1986	61,000	19.66	42.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	20	2008	83,525	22.02	19.1
	小計	21	2007	82,452	21.90	20.3
江戸川区	バブル以前(～1987年)	1	1987	45,000	13.07	38.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	57,500	17.60	82.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	7	2007	76,714	25.19	22.0
	小計	10	2001	69,700	22.46	30.4
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	29.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	7	2008	84,071	24.13	20.0
	小計	8	2006	81,313	23.19	21.1
足立区	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～)	10	2018	66,600	21.05	24.0
	小計	10	2018	66,600	21.05	24.0
葛飾区	バブル以前(～1987年)	3	1987	46,333	16.52	53.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	51,500	19.83	29.8
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2016	66,813	17.73	68.0
	小計	15	2003	58,633	18.04	46.1
台東区	バブル以前(～1987年)	1	1980	63,000	14.70	47.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	70,324	19.62	28.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	80,000	20.73	25.0
	築浅物件(2000年～)	5	2008	90,200	25.00	18.6
	小計	24	1994	74,563	20.58	27.1
文京区	バブル以前(～1987年)	1	1984	74,000	22.95	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1991	74,250	19.32	21.3
	低迷期(1995年～1999年)	2	1996	77,500	21.78	23.5
	築浅物件(2000年～)	27	2004	87,481	21.46	20.9
	小計	38	2000	83,816	21.07	21.0
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	96	1984	66,297	17.99	31.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	213	1991	65,523	18.84	28.9
	低迷期(1995年～1999年)	132	1998	80,272	20.64	21.7
	築浅物件(2000年～)	433	2006	85,367	21.30	21.8
	小計	874	1999	77,667	20.24	24.7
東京都下	バブル以前(～1987年)	3	1987	68,000	20.92	25.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1989	56,500	16.49	31.0
	低迷期(1995年～1999年)	8	1996	58,000	17.50	41.1
	築浅物件(2000年～)	9	2015	80,111	24.90	22.5
	小計	22	2002	68,273	20.90	32.3
東京都平均	バブル以前(～1987年)	99	1984	66,348	18.08	31.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	215	1991	65,440	18.82	29.0
	低迷期(1995年～1999年)	140	1998	79,000	20.46	22.8
	築浅物件(2000年～)	442	2007	85,260	21.37	21.8
	小計	896	1999	77,436	20.25	24.9

## ワンルームマンション賃貸実績レポート（2019年10月～12月）

横浜市	バブル以前(～1987年)	7	1986	51,400	18.04	38.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	26	1991	54,000	18.83	36.5
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	66,000	22.45	28.6
	築浅物件(2000年～)	7	2008	67,000	20.71	34.3
	小計	45	1994	56,951	19.40	35.4
川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1986	56,500	16.65	24.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1990	57,135	17.59	30.9
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	11	2009	78,273	20.99	28.5
	小計	30	1997	64,843	18.77	29.5
神奈川県	バブル以前(～1987年)	9	1986	52,533	17.73	34.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	43	1991	55,240	18.34	34.3
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	66,000	22.45	28.6
	築浅物件(2000年～)	18	2009	73,889	20.88	30.7
	小計	75	1995	60,108	19.15	33.0
埼玉県	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	66,000	23.45	70.0
	築浅物件(2000年～)	7	2013	57,571	20.13	28.6
	小計	8	2011	58,625	20.54	33.8
千葉県	バブル以前(～1987年)	1	1986	64,000	19.82	43.0
	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	1	1986	64,000	19.82	43.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	10	1986	54,644	18.11	35.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	43	1991	55,938	18.84	34.3
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	66,000	22.61	35.5
	築浅物件(2000年～)	25	2010	69,320	20.67	30.1
	小計	84	1997	60,729	19.61	33.2