

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2020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2020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】

2020年1月～3月までの総契約件数1,732件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,644件。

賃料発生までの日数は東京23区平均で19.8日。前年同四半期(2019年1月～3月)と比較して2.5日の短縮。平均成約賃料は77,251円で1,451円の上昇。外国籍契約者数は172件で全契約の9.9%。

【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
- ・秋田サテライトオフィス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『暮らし演出+』

外国籍契約一覧表

	中国	韓国	台湾	その他 東南アジア	ヨーロッパ	合計
1月	39	2	2	2		45
2月	61			2	1	64
3月	61	1		1		63
合計	161	3	2	5	1	172

【2020年1月～3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会員化の推進

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。1月から3月末までに887名の新規個人会員を獲得。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。

2. 入居審査に要する平均期間短縮

審査承認までの日数が、1月は0.49日(前年比0.53日短縮)、2月は0.46日(前年比0.53日短縮)、最繁忙の3月も0.66日(前年比0.28日短縮)と大幅に短縮。1月より本格稼働した手書き申込書を文字認識して基幹システムに自動取込みするシステムにより、これまで手入力の完了を待っていた申込み分の審査スピードが速まった。入居者が複数物件を並行して検討する時期だからこそ、申込み後のキャンセルを抑止できたことで空室期間の短縮に貢献。

3. 申込受付体制の分業化

新規申込受付の専属担当を2名設置。入居申込が入った時点で、記載の不備や誤字、不足書類に対する催促をするなど初期対応のスピードを上げたことにより、賃貸コンシェルジュの業務負担が軽減され、その分をオーナー様との連絡や仲介会社への販促に時間を割いて強化することができた。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2020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
 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)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	95,000	22.06	18.0
	築浅物件(2000年～)	8	2003	95,600	22.72	15.6
	小計	9	2003	95,533	22.65	15.9
中央区	バブル以前(～1987年)	7	1984	80,429	20.15	22.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	9	1999	96,889	25.19	17.4
	築浅物件(2000年～)	27	2003	94,111	22.24	15.6
	小計	43	1999	92,465	22.52	17.0
港区	バブル以前(～1987年)	13	1978	81,615	18.86	20.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1992	90,000	21.00	21.0
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	97,600	22.28	24.4
	築浅物件(2000年～)	41	2004	102,439	21.72	19.3
	小計	65	1998	97,338	21.23	20.3
新宿区	バブル以前(～1987年)	12	1984	67,333	17.12	17.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	28	1991	68,429	18.39	27.2
	低迷期(1995年～1999年)	34	1998	80,456	19.64	15.4
	築浅物件(2000年～)	48	2004	88,938	21.33	17.6
	小計	122	1997	79,742	19.77	19.0
渋谷区	バブル以前(～1987年)	13	1982	77,077	20.26	23.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	70,000	19.43	36.0
	低迷期(1995年～1999年)	13	1998	88,885	20.10	23.6
	築浅物件(2000年～)	26	2003	99,046	21.84	20.6
	小計	54	1996	90,235	20.95	22.6
豊島区	バブル以前(～1987年)	13	1984	69,885	19.78	22.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	33	1991	68,636	18.80	17.9
	低迷期(1995年～1999年)	22	1998	78,864	20.84	16.4
	築浅物件(2000年～)	42	2005	83,976	20.89	18.6
	小計	110	1997	76,686	20.12	18.4
品川区	バブル以前(～1987年)	8	1985	66,500	17.76	30.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	73,733	19.90	18.3
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	76,909	18.62	17.1
	築浅物件(2000年～)	26	2005	85,485	20.50	20.0
	小計	60	1997	78,443	19.64	20.1
目黒区	バブル以前(～1987年)	10	1983	69,900	18.38	22.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1990	70,000	17.01	26.3
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	91,444	20.60	15.6
	築浅物件(2000年～)	25	2009	93,120	20.90	22.2
	小計	50	2000	85,400	19.88	21.3
大田区	バブル以前(～1987年)	6	1983	64,000	19.33	26.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	42	1990	64,000	18.13	19.9
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	72,600	19.21	16.0
	築浅物件(2000年～)	43	2009	81,279	20.37	19.6
	小計	101	1998	72,208	19.26	19.6
世田谷区	バブル以前(～1987年)	14	1985	60,286	16.69	21.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1991	62,850	17.24	18.6
	低迷期(1995年～1999年)	20	1998	76,975	19.58	21.0
	築浅物件(2000年～)	26	2011	89,173	21.49	20.5
	小計	80	1998	74,488	19.11	20.2
中野区	バブル以前(～1987年)	13	1985	62,077	17.18	22.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1990	65,091	18.74	20.3
	低迷期(1995年～1999年)	10	1997	74,600	20.73	19.5
	築浅物件(2000年～)	34	2007	83,824	20.73	17.0
	小計	68	1999	75,279	19.73	19.0
杉並区	バブル以前(～1987年)	23	1985	64,304	18.50	28.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	28	1991	62,714	17.58	20.3
	低迷期(1995年～1999年)	19	1998	76,211	20.62	18.4
	築浅物件(2000年～)	57	2006	81,921	20.32	20.2
	小計	127	1997	73,642	19.43	21.5
板橋区	バブル以前(～1987年)	11	1987	55,091	16.80	21.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	34	1991	64,765	20.69	20.2
	低迷期(1995年～1999年)	2	1999	66,000	19.25	13.5
	築浅物件(2000年～)	27	2008	76,981	21.94	19.1
	小計	74	1997	67,818	20.53	19.8

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2020年1月～3月）

練馬区	バブル以前(～1987年)	5	1985	47,200	13.92	23.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	50	1991	59,190	18.59	19.6
	低迷期(1995年～1999年)	7	1997	73,286	24.12	19.6
	築浅物件(2000年～)	37	2012	75,189	20.21	17.1
	小計	99	1999	65,561	19.35	19.1
北区	バブル以前(～1987年)	4	1987	56,750	16.96	21.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1991	58,875	18.69	21.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	22	2010	81,545	22.08	16.7
	小計	34	2003	73,294	20.68	18.3
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1981	69,000	19.60	45.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	22	1991	67,045	18.95	18.1
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	73,000	19.19	17.0
	築浅物件(2000年～)	13	2006	84,654	23.01	16.1
	小計	37	1996	73,446	20.40	18.1
江東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	66,667	22.77	22.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	80,000	24.32	12.0
	築浅物件(2000年～)	15	2010	85,367	21.35	17.7
	小計	19	2006	82,132	21.73	18.1
江戸川区	バブル以前(～1987年)	3	1987	47,333	15.91	19.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1989	54,500	21.40	35.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	7	2007	80,429	24.17	19.9
	小計	12	1999	67,833	21.65	22.4
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)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	9	2011	81,556	21.75	16.4
	小計	9	2011	81,556	21.75	16.4
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1987	42,000	16.54	20.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	50,500	20.94	37.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	11	2014	61,091	19.84	31.5
	小計	14	2008	58,214	19.76	31.5
葛飾区	バブル以前(～1987年)	2	1987	46,500	17.06	24.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1990	59,200	21.56	34.2
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2015	56,375	15.09	21.1
	小計	20	2000	56,800	18.52	28.0
台東区	バブル以前(～1987年)	1	1983	92,000	25.09	17.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1990	71,700	19.75	24.7
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	10	2009	96,100	25.96	23.2
	小計	31	1996	80,226	21.93	24.0
文京区	バブル以前(～1987年)	6	1984	75,167	22.63	31.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1991	70,474	18.21	15.3
	低迷期(1995年～1999年)	16	1998	79,750	19.36	15.5
	築浅物件(2000年～)	52	2003	88,275	21.28	17.1
	小計	93	1998	82,326	20.41	17.4
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	166	1984	66,539	18.30	23.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	356	1991	65,271	18.85	20.8
	低迷期(1995年～1999年)	195	1998	80,879	20.48	18.0
	築浅物件(2000年～)	614	2007	85,940	21.19	18.8
	小計	1331	1998	77,251	20.10	19.8
東京都下	バブル以前(～1987年)	15	1974	50,667	14.92	22.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	14	1991	48,643	14.70	29.3
	低迷期(1995年～1999年)	10	1995	54,800	16.19	23.8
	築浅物件(2000年～)	7	2008	76,471	24.02	18.6
	小計	46	1989	54,876	16.51	23.9
東京都平均	バブル以前(～1987年)	181	1983	65,224	18.02	23.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	370	1991	64,642	18.69	21.2
	低迷期(1995年～1999年)	205	1998	79,607	20.27	18.3
	築浅物件(2000年～)	621	2007	85,834	21.22	18.8
	小計	1377	1998	76,503	19.98	20.0

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2020年1月～3月）

横浜市	バブル以前（～1987年）	11	1986	51,455	19.51	28.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	37	1991	55,838	18.67	26.7
	低迷期（1995年～1999年）	3	1997	61,000	21.14	33.7
	築浅物件（2000年～）	10	2005	74,200	22.21	21.4
	小計	61	1993	58,311	19.52	26.5
川崎市	バブル以前（～1987年）	5	1987	53,000	16.40	39.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	35	1990	60,229	19.23	26.0
	低迷期（1995年～1999年）	1	1996	72,000	18.36	6.0
	築浅物件（2000年～）	10	2011	74,900	19.68	17.9
	小計	51	1994	62,627	19.03	25.0
神奈川県	バブル以前（～1987年）	16	1986	51,938	18.54	31.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	73	1990	57,699	18.92	26.2
	低迷期（1995年～1999年）	4	1997	63,750	20.45	26.8
	築浅物件（2000年～）	20	2008	74,550	20.94	19.7
	小計	113	1993	60,080	19.28	25.7
埼玉県	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1990	42,500	17.43	15.0
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	7	2009	61,571	22.59	20.0
	小計	9	2005	57,333	21.44	18.9
千葉県	バブル以前（～1987年）	2	1986	69,500	24.50	28.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1990	55,000	16.05	15.0
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	-	-	-	-	-
	小計	3	1987	64,667	21.68	24.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前（～1987年）	18	1986	53,294	19.34	30.9
	バブル期物件（1988年～1994年）	76	1990	56,901	18.56	25.4
	低迷期（1995年～1999年）	4	1997	63,750	20.45	26.8
	築浅物件（2000年～）	27	2009	71,185	21.37	19.7
	小計	125	1994	59,857	19.37	24.9