

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2020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2020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】

2020年4月～6月までの総契約件数1,036件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は969件。
 賃料発生までの日数は東京23区平均で26.6日。前年同四半期（2019年4月～6月）と比較して3.8日の増加。平均成約賃料は77,735円で1,128円のプラス。外国籍契約者数は118件で全契約の11.4%。

【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、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、礼金を0ヶ月に下げて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	東南アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
4月	21	2	1	6	3	1	-	34
5月	23	1	0	2	1	-	1	28
6月	46	4		4	1	1	-	56
合計	90	7	1	12	5	2	1	118

【2020年4月～6月の入居者募集の取り組みと効果】

新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言と外出自粛要請によって、賃貸市場も大きく影響を受ける中での入居者募集の体制維持を行った。

1. リモートワークと賃貸仲介会社専用サイトを介したコミュニケーションの推進

一部の大手管理会社が休業するなかでも、リモートワークを活用し、営業活動を継続。内見・申込・進捗確認までを全てオンライン上で可能な賃貸仲介会社専用サイトを介したコミュニケーションを元より活用していたことで、仲介会社の営業担当者や当社スタッフが店舗やオフィスに不在の状況下でも、通常とそん色ない業務スピードを維持することができ、四半期合計で1,574件の申込数を獲得。コロナの影響を昨年対比-3.9%で食い止めることが出来た。

2. 秋田サテライトオフィスの機能強化

秋田コールセンターを、秋田サテライトオフィスに改称し、機能強化。本社事務スタッフと同等の業務を担えるよう、zoomを利用した教育や動画マニュアルを作成し、社員の業務習得率を向上し、スタッフも増員。募集用図面の完成までのスピードと対応可能数を底上げすると共に、本社機能が万が一低下あるいは停止状態になっても、支障なく業務が継続できる体制を構築。

3. リモートワーク中の電話一時対応を秋田サテライトオフィスでバックアップ

コロナ感染が拡大する東京の本社がリモートワーク体制に入り受電が難しくなったため、本社宛の電話を秋田サテライトオフィスで一次対応。申込みの機会を逃さないよう、社内のチャットツールを活用して担当者に即時振り分けを行い、お客様をお待たせしない体制を維持した。

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2020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

※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）	2	1984	78,500	19.95	55.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	8	2004	95,750	24.24	13.3
	小計	10	2000	92,300	23.38	17.9
中央区	バブル以前（～1987年）	5	1985	78,800	18.00	22.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	9	1998	86,444	22.58	18.2
	築浅物件（2000年～）	18	2003	90,333	21.28	24.7
	小計	32	1999	87,438	21.13	22.6
港区	バブル以前（～1987年）	4	1976	76,000	19.24	22.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	10	1998	102,300	23.78	26.3
	築浅物件（2000年～）	32	2004	102,141	21.97	22.9
	小計	46	2000	99,902	22.12	23.6
新宿区	バブル以前（～1987年）	13	1983	71,385	18.94	32.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	17	1991	70,029	18.76	37.8
	低迷期（1995年～1999年）	15	1998	78,800	19.55	30.2
	築浅物件（2000年～）	46	2005	87,120	21.03	29.0
	小計	91	1998	80,308	20.06	31.4
渋谷区	バブル以前（～1987年）	3	1980	75,333	21.88	25.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	4	1991	71,750	21.25	26.3
	低迷期（1995年～1999年）	9	1997	80,333	18.82	20.1
	築浅物件（2000年～）	12	2004	101,667	22.37	26.7
	小計	28	1997	87,714	21.02	24.3
豊島区	バブル以前（～1987年）	11	1984	63,909	18.70	29.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	16	1991	66,875	18.82	28.8
	低迷期（1995年～1999年）	10	1998	81,400	21.66	15.9
	築浅物件（2000年～）	27	2006	84,041	21.54	25.0
	小計	64	1997	75,877	20.39	25.3
品川区	バブル以前（～1987年）	1	1986	57,000	10.37	21.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	7	1990	68,429	19.75	22.3
	低迷期（1995年～1999年）	4	1997	80,375	21.22	23.5
	築浅物件（2000年～）	20	2005	84,800	20.40	17.0
	小計	32	2000	79,797	20.04	19.1
目黒区	バブル以前（～1987年）	3	1986	68,333	17.56	38.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1992	63,500	15.95	39.5
	低迷期（1995年～1999年）	3	1998	79,333	18.18	31.3
	築浅物件（2000年～）	11	2007	92,545	20.63	21.1
	小計	19	2001	83,579	19.26	28.6
大田区	バブル以前（～1987年）	4	1986	60,000	17.07	25.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	11	1990	65,091	18.35	28.2
	低迷期（1995年～1999年）	7	1998	75,286	20.77	20.4
	築浅物件（2000年～）	29	2012	73,848	18.32	21.1
	小計	51	2003	71,071	18.56	23.4
世田谷区	バブル以前（～1987年）	14	1985	64,786	19.12	29.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	12	1991	66,833	17.10	32.9
	低迷期（1995年～1999年）	8	1998	77,500	19.86	31.8
	築浅物件（2000年～）	11	2007	83,182	21.18	29.2
	小計	45	1994	72,089	19.21	30.7
中野区	バブル以前（～1987年）	5	1986	65,800	18.06	47.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	6	1990	73,833	21.22	20.7
	低迷期（1995年～1999年）	6	1997	71,833	18.88	26.3
	築浅物件（2000年～）	11	2005	82,727	20.89	14.7
	小計	28	1997	75,464	20.03	24.4
杉並区	バブル以前（～1987年）	5	1985	56,000	17.00	47.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	17	1991	62,059	17.46	39.6
	低迷期（1995年～1999年）	12	1998	74,500	20.61	21.8
	築浅物件（2000年～）	22	2005	80,386	20.62	20.0
	小計	56	1997	71,384	19.33	28.8
板橋区	バブル以前（～1987年）	8	1986	55,625	18.39	43.4
	バブル期物件（1988年～1994年）	26	1990	65,808	20.26	26.5
	低迷期（1995年～1999年）	1	1999	72,000	20.40	24.0
	築浅物件（2000年～）	10	2010	74,400	21.64	31.6
	小計	45	1994	66,044	20.24	30.5
練馬区	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	25	1991	58,580	18.09	35.6
	低迷期（1995年～1999年）	3	1998	53,333	17.12	36.7
	築浅物件（2000年～）	13	2008	75,692	21.20	34.8
	小計	41	1997	63,622	19.01	35.5

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2020年4月～6月）

北区	バブル以前（～1987年）	3	1986	62,667	17.26	32.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	7	1991	62,286	18.46	28.6
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	14	2009	77,500	21.67	25.8
	小計	24	2001	71,208	20.18	27.5
墨田区	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	9	1991	69,056	20.26	24.6
	低迷期（1995年～1999年）	1	1995	60,000	18.49	19.0
	築浅物件（2000年～）	18	2006	84,389	22.19	19.7
	小計	28	2001	78,589	21.44	21.2
江東区	バブル以前（～1987年）	1	1987	75,000	20.86	49.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	18	2009	89,306	23.02	23.5
	小計	19	2008	88,553	22.90	24.8
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～）	4	2006	75,500	24.14	32.0
	小計	4	2006	75,500	24.14	32.0
荒川区	バブル以前（～1987年）	1	1987	69,000	21.45	15.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	13	2012	79,538	19.79	28.9
	小計	14	2011	78,786	19.91	27.1
足立区	バブル以前（～1987年）	3	1987	44,000	16.45	22.7
	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	3	1987	44,000	16.45	22.7
葛飾区	バブル以前（～1987年）	2	1987	43,500	16.29	57.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	7	1990	58,714	20.86	33.0
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	1	2015	63,000	17.93	25.0
	小計	10	1992	56,100	19.65	37.0
台東区	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	21	1991	71,190	20.61	25.0
	低迷期（1995年～1999年）	1	1998	90,000	24.62	21.0
	築浅物件（2000年～）	14	2009	92,464	24.85	25.8
	小計	36	1998	79,986	22.37	25.2
文京区	バブル以前（～1987年）	4	1986	68,250	20.45	27.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	5	1992	74,000	20.11	46.0
	低迷期（1995年～1999年）	11	1998	80,455	20.89	15.1
	築浅物件（2000年～）	30	2003	86,233	21.36	19.1
	小計	50	1999	82,300	21.06	21.6
東京23区平均	バブル以前（～1987年）	92	1984	65,207	18.52	33.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	192	1991	66,034	19.15	30.9
	低迷期（1995年～1999年）	110	1998	80,168	20.63	23.3
	築浅物件（2000年～）	382	2006	85,932	21.33	23.7
	小計	776	1999	77,735	20.36	26.6
東京都下	バブル以前（～1987年）	2	1941	45,000	11.63	32.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	10	1992	54,400	17.52	30.2
	低迷期（1995年～1999年）	9	1996	61,222	18.63	40.6
	築浅物件（2000年～）	2	2014	75,000	26.00	66.0
	小計	23	1991	58,043	18.18	37.8
東京都平均	バブル以前（～1987年）	94	1984	64,777	18.37	33.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	202	1991	65,458	19.07	30.8
	低迷期（1995年～1999年）	119	1998	78,735	20.48	24.6
	築浅物件（2000年～）	384	2006	85,876	21.36	23.9
	小計	799	1998	77,168	20.30	26.9

ワンルームマンション賃貸実績レポート（2020年4月～6月）

横浜市	バブル以前（～1987年）	4	1983	56,750	23.65	29.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	16	1990	53,656	19.16	34.6
	低迷期（1995年～1999年）	1	1997	65,000	20.70	28.0
	築浅物件（2000年～）	16	2008	68,688	21.33	23.6
	小計	37	1997	60,797	20.62	29.3
川崎市	バブル以前（～1987年）	1	1987	62,000	16.12	31.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	14	1990	60,536	20.13	45.7
	低迷期（1995年～1999年）	1	1996	73,000	18.36	23.0
	築浅物件（2000年～）	4	2009	71,750	19.64	29.0
	小計	20	1994	63,475	19.74	40.5
神奈川県	バブル以前（～1987年）	5	1984	57,800	22.15	29.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	30	1990	56,867	19.61	39.8
	低迷期（1995年～1999年）	2	1997	69,000	19.53	25.5
	築浅物件（2000年～）	20	2008	69,300	20.99	24.7
	小計	57	1996	61,737	20.31	33.3
埼玉県	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	4	1991	53,250	18.88	26.5
	低迷期（1995年～1999年）	1	1995	55,000	16.80	61.0
	築浅物件（2000年～）	1	2018	65,000	19.31	64.0
	小計	6	1996	55,500	18.61	38.5
千葉県	バブル以前（～1987年）	6	1986	52,167	17.86	43.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1990	53,500	16.59	27.0
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2000年～）	-	-	-	-	-
	小計	8	1987	52,500	17.55	39.1
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前（～1987年）	11	1985	54,727	19.81	37.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	36	1990	56,278	19.36	37.6
	低迷期（1995年～1999年）	3	1996	64,333	18.62	37.3
	築浅物件（2000年～）	21	2008	68,500	20.64	26.7
	小計	71	1995	59,871	19.77	34.4