



ワンルームマンション賃貸実績レポート

第30期 第4四半期（2020年7月～9月）

2020年10月発行

調査概要

日本財託グループでは、当社管理物件をご所有のオーナー様および購入ご検討中のお客様の投資判断にお役立ていただけるよう、2010年より四半期ごとにワンルームマンションの賃貸実績をレポートとして公表しております。

【調査概要】

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

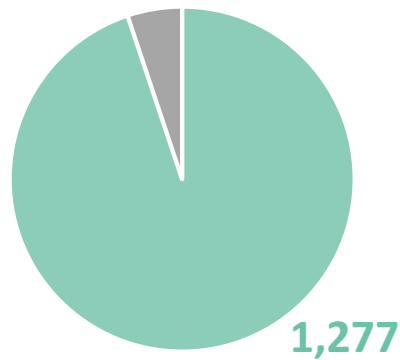
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

2020年7月～9月までの総契約件数1,346件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は**1,277**件。

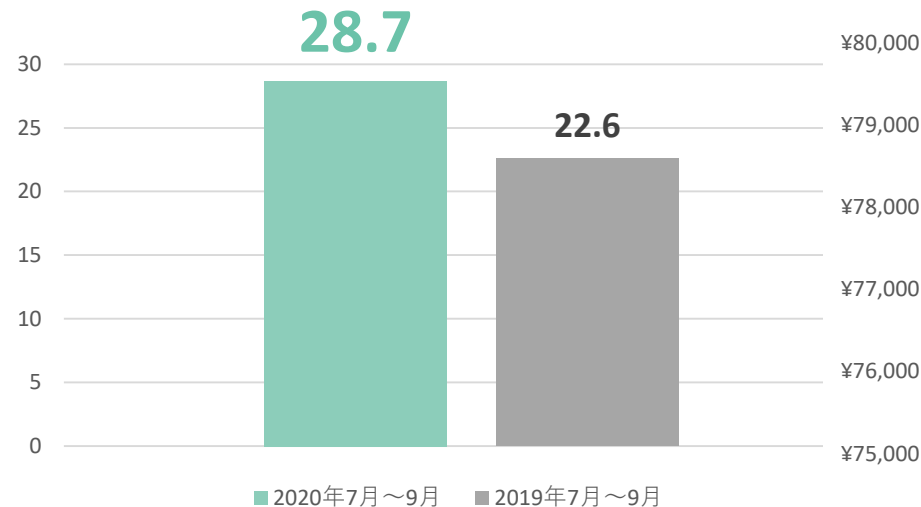
賃料発生までの日数は東京23区平均で**28.7**日。前年同四半期（2019年7月～9月）と比較して**6.1**日の増加。平均成約賃料は**78,561**円で**906**円のプラス。外国籍契約者数は142件で全契約の10.5%。

契約件数内訳

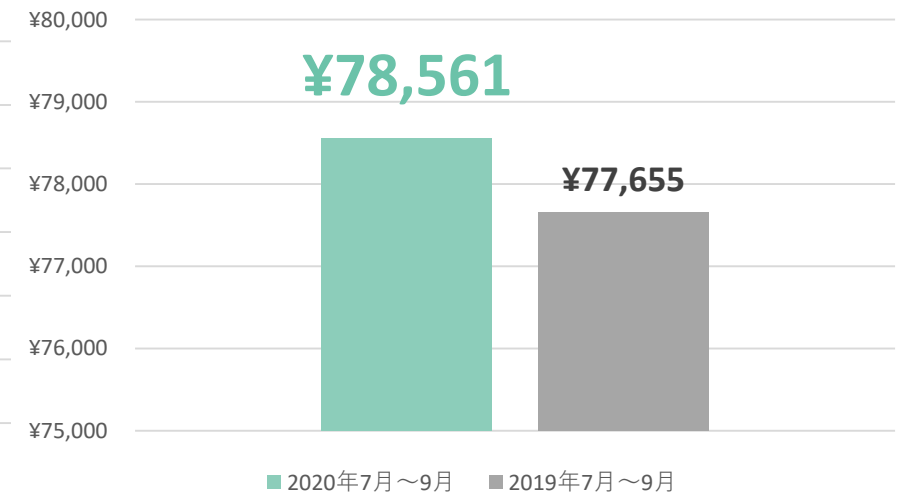


■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数

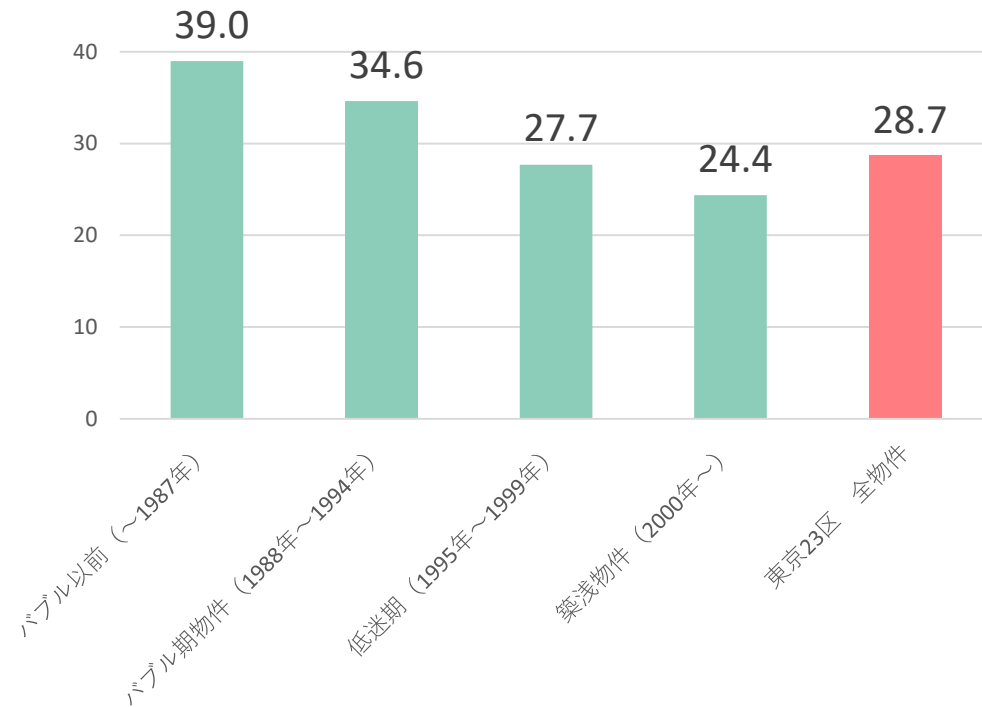


東京23区：平均成約賃料

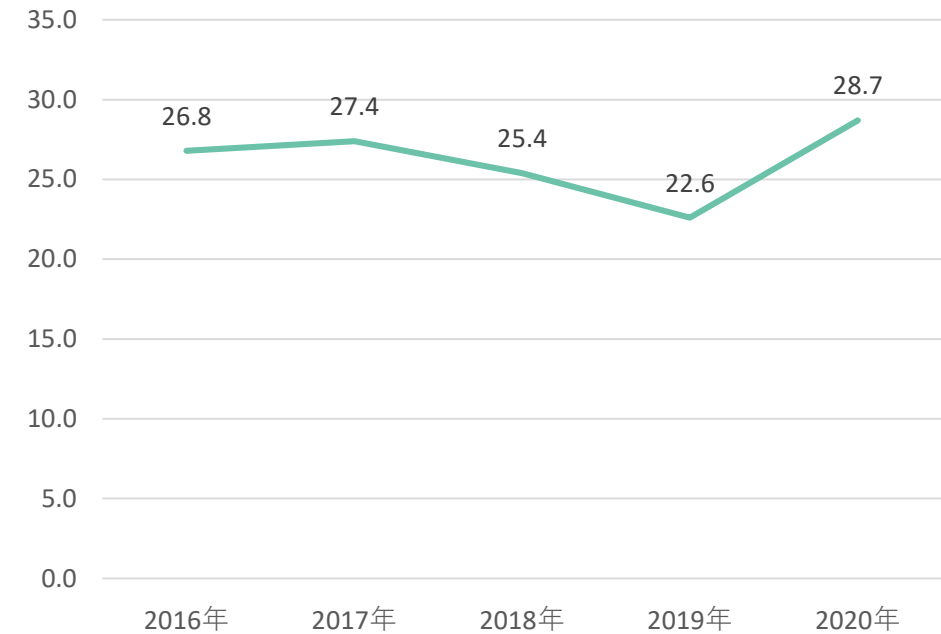


東京23区〈空室日数〉の内訳と年次推移

東京23区〈空室日数〉物件種別



東京23区〈空室日数〉第4四半期・年次推移



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
- 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
- 賃貸仲介会社向けサイト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+』

2020年7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

新型コロナウイルスの影響が続き、厳しさが増す市場環境下でも早期の入居者付けを目指し、募集体制の強化を行った。

1. 仲介会社ポイント会員向けの成約ポイントUPキャンペーン

「ポイント会員制度」でキャンペーンを実施。即入居可能な物件への入居者斡旋で通常ポイントに加え2ポイントを付与。当社物件の紹介モチベーションのアップにつながり、ポイント会員からの契約数は去年同期比121件の増加。空室物件の解消につなげた。 ※ポイント会員制度は、当社の管理物件に客付するとポイントが貯まる当社独自のインセンティブ施策。会員の仲介会社担当者が1人入居者を斡旋すると1ポイント付与、ポイントが貯まると商品券や旅行券と交換できる。

2. ホームステージングの積極提案と実施

空室解消に効果を発揮するホームステージングサービス「暮らし演出+」を積極提案し、空室が長引いていた、長引く可能性があるお部屋に対して実施。9月末までに累計115件の物件をステージングし、早期の空室解消につなげる。申込に至ったお部屋における設置完了から申込み獲得までの平均期間はおよそ2週間。

※暮らし演出+は、当社の専門スタッフが室内を家具や小物で演出し、ただ見せるだけでなく、“魅せる”お部屋にすることで空室の早期解消に効果を発揮するホームステージングサービス。

3. 仲介会社専用サイトのアクセス数の伸長

リアルタイムの募集状況や内見予約、入居申込みの受付を行う仲介会社専用サイトの登録会員数が伸長。ページ閲覧数は3カ月で75万回を超え、去年同期に比べ6.8万回以上多かった。賃貸仲介の現場でもオンライン接客が増えていることを踏まえ、より使いやすいサイトへの改修や登録者向けの案内を拡充し、10月以降もリピーター化への取り組みを進める。

集計データ詳細

※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、集計から除外しています。

エリア	物件	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	1985	90,000	27.81	71.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	24	2003	92,125	22.82	19.9
	小計	25	2002	92,040	23.02	22.0
中央区	バブル以前(～1987年)	6	1982	77,833	19.51	29.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	80,000	23.20	1.0
	低迷期(1995年～1999年)	14	1998	84,929	20.36	19.5
	築浅物件(2000年～)	36	2003	91,694	22.30	19.9
	小計	57	1999	88,368	21.55	20.6
港区	バブル以前(～1987年)	10	1981	78,700	18.15	31.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	108,600	24.98	32.8
	築浅物件(2000年～)	52	2003	97,423	21.53	27.3
	小計	67	2000	95,463	21.28	28.2

集計データ詳細

エリア	物件	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
新宿区	バブル以前(～1987年)	13	1984	69,615	18.09	37.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	65,278	16.19	36.5
	低迷期(1995年～1999年)	19	1998	83,421	21.20	24.8
	築浅物件(2000年～)	65	2004	86,017	21.02	25.3
	小計	115	1999	80,488	19.96	28.1
渋谷区	バブル以前(～1987年)	7	1984	69,429	18.20	50.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1991	68,333	15.04	26.0
	低迷期(1995年～1999年)	15	1998	90,267	21.79	25.2
	築浅物件(2000年～)	18	2004	94,194	21.50	29.6
	小計	43	1998	86,988	20.61	31.3
豊島区	バブル以前(～1987年)	4	1984	66,500	19.41	54.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	25	1991	68,360	19.63	39.8
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	77,200	20.79	23.3
	築浅物件(2000年～)	29	2006	82,690	21.36	28.1
	小計	68	1998	75,662	20.52	33.3
品川区	バブル以前(～1987年)	8	1985	65,625	19.27	22.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	74,500	20.95	23.1
	低迷期(1995年～1999年)	11	1997	82,909	20.36	27.3
	築浅物件(2000年～)	34	2005	87,926	21.45	23.7
	小計	63	1999	82,087	20.90	24.1
目黒区	バブル以前(～1987年)	3	1986	75,667	17.33	33.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1991	67,000	16.88	34.7
	低迷期(1995年～1999年)	8	1998	73,375	16.28	30.3
	築浅物件(2000年～)	18	2004	90,056	20.68	26.2
	小計	35	1999	81,057	18.74	29.1
大田区	バブル以前(～1987年)	6	1986	63,000	19.14	37.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	33	1990	62,394	18.30	34.3
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	73,100	20.69	28.1
	築浅物件(2000年～)	28	2008	78,571	20.75	20.6
	小計	77	1997	69,714	19.56	28.7

集計データ詳細

エリア	物件	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
世田谷区	バブル以前(～1987年)	6	1985	59,000	16.54	51.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	64,400	18.52	48.7
	低迷期(1995年～1999年)	16	1998	78,438	19.59	30.3
	築浅物件(2000年～)	18	2003	90,083	23.60	28.4
	小計	50	1997	77,490	20.45	35.9
中野区	バブル以前(～1987年)	5	1983	66,400	18.62	36.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	70,250	21.46	36.8
	低迷期(1995年～1999年)	7	1997	73,429	19.83	35.9
	築浅物件(2000年～)	24	2007	83,121	21.36	23.3
	小計	40	2001	78,048	20.76	28.5
杉並区	バブル以前(～1987年)	11	1985	57,782	16.18	36.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1990	60,941	17.88	38.8
	低迷期(1995年～1999年)	21	1998	73,762	20.55	32.2
	築浅物件(2000年～)	37	2006	81,027	20.97	16.7
	小計	86	1998	72,309	19.64	27.7
板橋区	バブル以前(～1987年)	6	1986	57,500	22.42	35.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	62,933	20.36	31.1
	低迷期(1995年～1999年)	2	1999	61,500	18.95	28.5
	築浅物件(2000年～)	15	2008	76,233	21.45	28.1
	小計	38	1997	67,250	21.04	30.5
練馬区	バブル以前(～1987年)	2	1986	53,500	14.48	47.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1991	61,842	19.75	39.2
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	75,000	21.42	21.0
	築浅物件(2000年～)	9	2007	76,333	20.50	38.9
	小計	32	1996	66,219	19.74	38.5
北区	バブル以前(～1987年)	5	1986	57,200	17.14	40.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1991	64,167	19.62	34.2
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	67,000	18.90	72.0
	築浅物件(2000年～)	10	2010	76,700	21.68	26.2
	小計	22	1999	68,409	19.96	33.4

集計データ詳細

エリア	物件	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
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1981	70,000	21.10	21.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	16	1990	67,250	20.13	20.1
	低迷期(1995年～1999年)	4	1998	70,000	22.73	20.3
	築浅物件(2000年～)	24	2006	84,271	22.36	22.7
	小計	45	1999	76,633	21.57	21.5
江東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1990	65,000	19.97	38.4
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	12	2007	85,875	22.48	15.8
	小計	17	2002	79,735	21.74	22.5
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～)	5	2016	69,800	20.53	24.6
	小計	5	2016	69,800	20.53	24.6
荒川区	バブル以前(～1987年)	1	1982	72,000	22.15	23.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1988	58,000	15.75	64.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2014	84,000	26.95	28.0
	小計	4	1999	74,500	22.95	35.8
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1987	44,000	14.97	63.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1991	53,500	22.63	17.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	9	2016	64,000	20.50	21.3
	小計	12	2009	60,583	20.39	24.1
葛飾区	バブル以前(～1987年)	5	1987	47,600	16.52	54.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	56,000	19.31	35.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2007	76,500	23.19	21.0
	小計	9	1992	55,889	18.62	42.9

集計データ詳細

エリア	物件	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
台東区	バブル以前(～1987年)	1	1983	90,000	23.80	85.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	69,833	19.33	30.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	87,000	27.37	18.0
	築浅物件(2000年～)	9	2008	87,444	23.36	28.9
	小計	23	1998	78,348	21.45	31.6
文京区	バブル以前(～1987年)	4	1984	69,000	20.54	29.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	14	1991	72,357	18.92	37.4
	低迷期(1995年～1999年)	9	1997	79,333	20.77	30.0
	築浅物件(2000年～)	37	2003	86,297	21.36	26.5
	小計	64	1998	81,188	20.69	29.5
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	106	1984	65,855	18.43	39.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	219	1991	65,612	18.98	34.6
	低迷期(1995年～1999年)	155	1998	80,077	20.63	27.7
	築浅物件(2000年～)	517	2005	86,197	21.58	24.4
	小計	997	1999	78,561	20.52	28.7
東京都下	バブル以前(～1987年)	10	1961	43,700	12.51	39.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1992	57,429	20.17	36.3
	低迷期(1995年～1999年)	8	1996	69,000	20.44	32.0
	築浅物件(2000年～)	3	2011	79,000	24.25	24.7
	小計	28	1984	58,143	17.95	34.9
東京都平均	バブル以前(～1987年)	116	1982	63,945	17.92	39.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	226	1991	65,358	19.02	34.7
	低迷期(1995年～1999年)	163	1998	79,534	20.62	27.9
	築浅物件(2000年～)	520	2005	86,156	21.59	24.4
	小計	1025	1998	78,004	20.45	28.8

集計データ詳細

エリア	物件	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
横浜市	バブル以前(～1987年)	4	1983	60,750	23.71	36.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1990	58,235	20.22	33.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	70,000	22.40	1.0
	築浅物件(2000年～)	10	2007	71,520	22.32	21.7
	小計	32	1995	63,069	21.38	28.9
川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1986	59,500	20.59	34.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1990	59,263	19.27	28.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	53,000	16.14	72.0
	築浅物件(2000年～)	18	2015	79,722	19.75	25.1
	小計	40	2001	68,325	19.48	29.0
神奈川県	バブル以前(～1987年)	6	1984	60,333	22.67	36.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	36	1990	58,778	19.72	30.4
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	61,500	19.27	36.5
	築浅物件(2000年～)	28	2012	76,793	20.67	23.3
	小計	72	1999	65,989	20.32	29.0
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	58,000	23.85	17.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	4	2012	64,000	22.14	41.3
	小計	5	2008	62,800	22.48	36.4
千葉県	バブル以前(～1987年)	1	1986	68,000	29.17	32.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	49,500	16.59	43.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	3	1988	55,667	20.78	39.3
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	7	1984	61,429	23.59	35.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	39	1990	58,526	19.72	30.7
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	61,500	19.27	36.5
	築浅物件(2000年～)	32	2009	74,922	22.55	26.4
	小計	80	1996	64,289	21.03	29.9

外国籍入居者 契約一覧表

	中国	韓国	ベトナム	台湾	その他 東南アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
7月	30	5	2	5	5	1	-	-	48
8月	37	4	3	1	3	1	-	-	49
9月	25	4	7	1	3	1	1	3	45
合計	92	13	12	7	11	3	1	3	142

日本財託グループの概況

設立

グループ売上高

グループ社員数

管理戸数

オーナー数

全体入居率

※当社販売物件および管理受託物件の入居率

販売分入居率

※当社販売物件の入居率

平成2年10月

294億円 (2019年9月期決算)

244名 (2020年9月末時点)

23,172戸 (2020年9月末時点)

8,367名 (2020年9月末時点)

98.81% (2020年9月末時点)

99.06% (2020年9月末時点)

株式会社日本財託

不動産の売買・仲介、生命保険代理店事業
(社員数125名)

株式会社日本財託管理サービス

不動産の賃貸管理・建物管理事業
(社員数119名)

<お断り>

当社の許可無く、レポート内容の一部およびすべてを複製、転載、改変、編集すること、
また配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁止します。

