



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2021年1月～3月)

2021年4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2021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

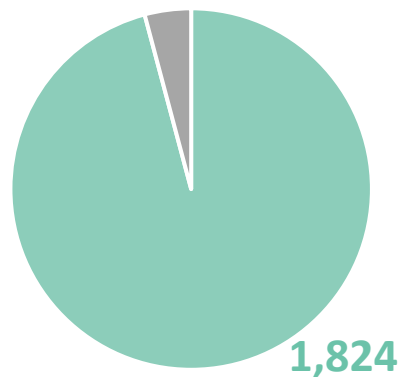
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

2021年1月～3月までの総契約件数1,903件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,824件。賃料発生までの日数は東京23区平均で28.9日。前年同四半期（2021年1月～3月）と比較して9.1日の増加。平均成約賃料は77,877円で626円のプラス。外国籍契約者数は356件で全契約の18.7%。

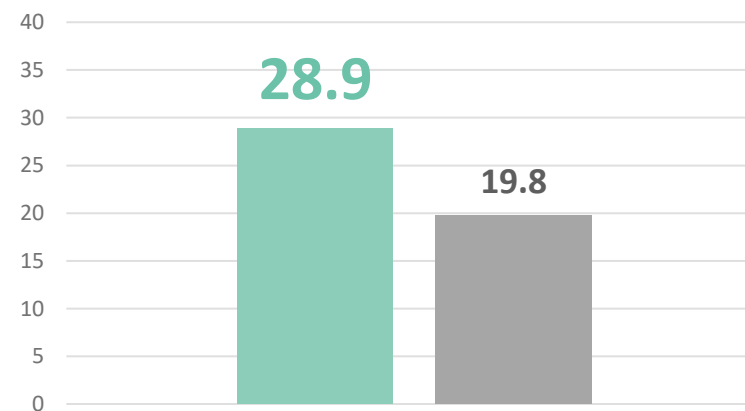
前四半期までにマンスリーマンションの解約が相次いだ都心・高額賃料帯エリアの物件において引き続き空室期間が長期化する傾向があった。一方で、緊急事態宣言下においても底堅い社会人を中心とした国内移動者の需要の取り込みに注力し、契約数は去年同期比11.5%増、3月末時点の入居率は99.38%と99%以上を回復した。

契約件数内訳



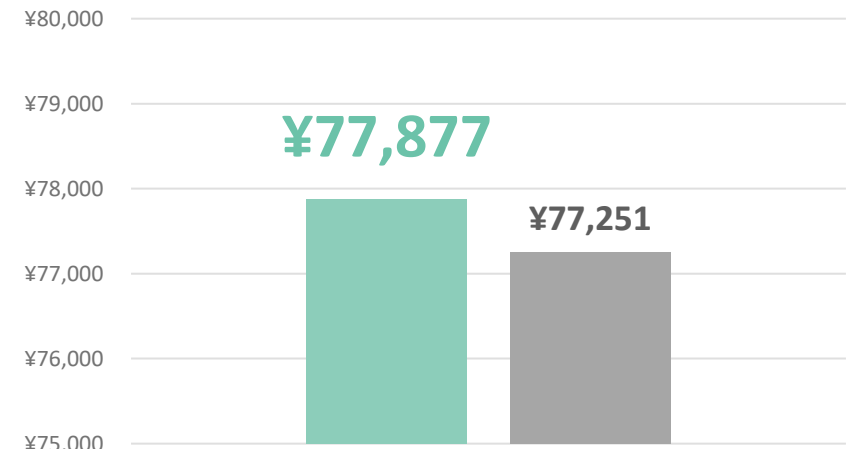
■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数



■ 2021年1月～3月 ■ 2020年1月～3月

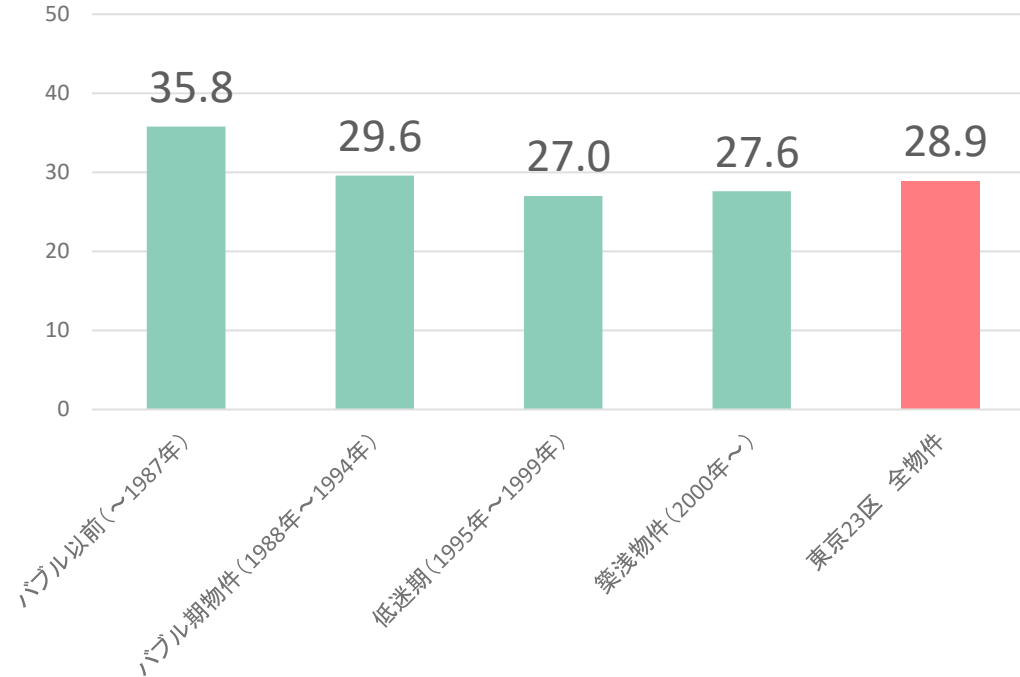
東京23区：平均成約賃料



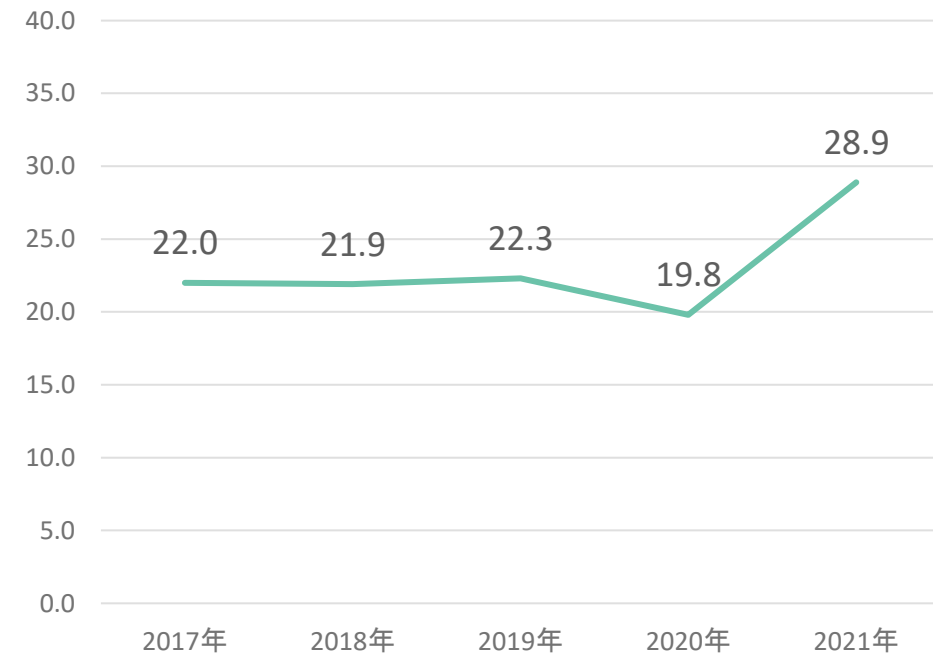
■ 2021年1月～3月 ■ 2020年1月～3月

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2四半期・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+』
- 定額リノベーションサービス『デザインリノベーション』

2021年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

2度目の緊急事態宣言下での繁忙期という、引き続き厳しい市場環境のなか、早期の入居者付けを目指し、募集体制の強化を行った。

1. 人員増強と部内連携の強化による申込受付処理の迅速化

コロナ禍の繁忙期に対応するため、昨年末から社内体制を変更。新規契約および更新契約の手続きを本業務とするスタッフも、入居申込の受付処理状況によって臨機応変に新規申込受付業務に対応した。受付処理やオーナー様へのご連絡、精算書作成にあたるバックアップ人員をチームの垣根を超えて増員したことで、申込受付からの対応が迅速化。さらに、外勤の営業担当が苦戦物件への施策の実施や仲介会社への営業活動により時間を割くことが可能となり、前年同期比197件増となる総契約数1,903件を実現。全管理物件における入居率を99%以上まで回復した。

2. 国内転居をする外国籍入居希望者の取り込み

緊急事態宣言による入国制限で国外からの流入が停止したなか、国内転居をする外国籍留学生の需要を取りこぼさないよう、外国籍専門の仲介会社への訪問頻度を増やし、ポイント会員制度※でキャンペーンを実施。外国籍専門対応部門である国際事業課を中心に前四半期から仲介会社との関係づくりを強化していたことも寄与し、外国籍入居者の契約件数は前年同期の約2倍となる356件に伸長。早期の空室解消につなげた。

※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。外国籍入居者の斡旋で通常ポイントに加え1ポイントを付与した。

3. 定額リノベーションサービス提案による競争力強化

競合物件が多いエリアの物件を中心に、入居者視点で選ばれるデザインリノベーションのご提案を推進。入居者811名に行ったアンケートで5種類のインテリアスタイルの中から、人気の高かった2種類を利用しやすい定額パッケージ化し、繁忙期中でも迅速な施工が可能となった。今四半期では受注数こそ10件程度と限られるが、すでに成約した物件では家賃額が平均4,750円上昇。オーナー様個々人の収支状況を踏まえつつ、4月以降もご提案を強化していく。

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 ※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	1985	83,000	20.43	69.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	1	1997	89,000	22.54	17.0
	築浅物件（2000年～）	17	2005	95,853	23.15	22.8
	小計	19	2004	94,816	22.98	24.9
中央区	バブル以前（～1987年）	5	1984	74,800	18.68	35.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	9	1999	88,667	22.41	31.3
	築浅物件（2000年～）	39	2003	90,077	21.82	26.7
	小計	53	2000	88,396	21.62	28.3
港区	バブル以前（～1987年）	7	1979	82,143	20.04	39.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	10	1998	93,000	22.08	37.9
	築浅物件（2000年～）	48	2004	97,344	21.92	35.4
	小計	65	2000	95,038	21.74	36.3

集計データ詳細

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
新宿区	バブル以前 (～1987年)	22	1981	72,377	20.20	34.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	22	1991	70,636	19.50	27.8
	低迷期 (1995年～1999年)	18	1997	76,972	19.44	24.1
	築浅物件 (2000年～)	91	2008	88,346	20.08	29.2
	小計	153	2000	82,165	19.94	29.2
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	6	1982	74,333	17.91	55.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1991	69,750	21.12	57.8
	低迷期 (1995年～1999年)	13	1997	86,538	21.09	37.8
	築浅物件 (2000年～)	31	2006	96,129	22.28	28.3
	小計	54	2000	89,444	21.42	36.4
豊島区	バブル以前 (～1987年)	17	1984	67,235	19.93	28.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	24	1991	68,583	20.22	23.8
	低迷期 (1995年～1999年)	17	1998	79,941	21.50	22.2
	築浅物件 (2000年～)	51	2005	85,529	21.97	27.3
	小計	109	1998	78,073	21.19	25.9
品川区	バブル以前 (～1987年)	8	1986	62,250	18.46	26.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	17	1991	68,765	19.69	37.4
	低迷期 (1995年～1999年)	16	1997	77,063	19.33	25.0
	築浅物件 (2000年～)	39	2004	85,531	20.49	36.4
	小計	80	1998	77,946	19.88	33.3
目黒区	バブル以前 (～1987年)	9	1985	64,444	17.48	37.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1990	68,000	16.65	30.0
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1999	85,600	19.25	41.2
	築浅物件 (2000年～)	15	2003	88,533	21.05	31.3
	小計	31	1996	79,742	19.44	34.5
大田区	バブル以前 (～1987年)	3	1986	70,000	19.40	30.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	40	1990	61,145	17.59	36.0
	低迷期 (1995年～1999年)	16	1998	73,313	20.56	31.3
	築浅物件 (2000年～)	35	2006	78,386	20.85	28.1
	小計	94	1997	69,918	19.37	32.1

集計データ詳細

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
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	11	1986	64,455	17.06	43.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	25	1990	61,920	17.58	31.7
	低迷期 (1995年～1999年)	19	1998	77,263	19.76	28.4
	築浅物件 (2000年～)	17	2007	89,535	22.74	22.5
	小計	72	1996	72,876	19.29	30.3
中野区	バブル以前 (～1987年)	12	1985	62,667	18.48	36.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1990	67,500	20.05	30.3
	低迷期 (1995年～1999年)	9	1997	73,000	20.41	22.3
	築浅物件 (2000年～)	39	2007	82,695	20.09	31.9
	小計	66	2000	76,350	19.84	30.9
杉並区	バブル以前 (～1987年)	11	1987	65,636	19.63	36.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	34	1990	63,853	18.28	27.4
	低迷期 (1995年～1999年)	10	1998	73,400	19.84	17.3
	築浅物件 (2000年～)	33	2006	78,030	18.74	19.2
	小計	88	1997	70,477	18.80	24.3
板橋区	バブル以前 (～1987年)	6	1987	52,333	15.99	38.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	36	1991	66,667	20.88	28.1
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1996	75,000	23.95	53.0
	築浅物件 (2000年～)	31	2011	73,484	20.79	24.4
	小計	75	1999	68,560	20.53	28.3
練馬区	バブル以前 (～1987年)	6	1986	57,750	18.16	38.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	43	1991	60,372	18.73	27.1
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1998	72,800	22.97	21.0
	築浅物件 (2000年～)	19	2008	77,553	21.65	21.5
	小計	73	1995	65,479	19.74	26.1
北区	バブル以前 (～1987年)	2	1986	55,000	16.34	24.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	17	1991	64,294	18.61	26.6
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1995	71,667	23.36	17.7
	築浅物件 (2000年～)	28	2011	81,036	22.63	26.6
	小計	50	2003	73,740	21.06	25.9

集計データ詳細

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
墨田区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1991	65,464	18.59	28.9
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2000年～)	25	2008	86,488	23.40	28.1
	小計	39	2002	78,941	21.68	28.4
江東区	バブル以前 (～1987年)	4	1983	67,500	22.79	35.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	1	1990	70,000	18.60	44.0
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1999	79,000	22.20	21.0
	築浅物件 (2000年～)	15	2009	85,813	21.45	26.9
	小計	22	2002	81,145	21.63	28.6
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	46,000	13.07	21.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1991	53,000	19.81	18.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2000年～)	4	2012	79,750	24.62	18.7
	小計	7	2002	67,286	21.59	19.0
荒川区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	56,000	15.00	19.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1999	105,000	28.12	14.0
	築浅物件 (2000年～)	18	2016	93,211	23.98	32.7
	小計	20	2014	91,940	23.74	28.6
足立区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	44,000	14.97	56.0
	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	63,000	17.61	15.8
	小計	6	2011	59,833	17.17	23.8
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	3	1987	45,667	16.06	57.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1990	59,667	20.29	31.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2000年～)	8	2017	55,000	14.05	24.9
	小計	17	2002	55,000	16.60	32.8

集計データ詳細

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
台東区	バブル以前 (～1987年)	2	1985	75,000	19.13	14.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1991	69,400	18.67	30.7
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1998	90,000	26.43	22.3
	築浅物件 (2000年～)	17	2009	91,412	25.06	22.4
	小計	37	2000	81,486	22.26	25.6
文京区	バブル以前 (～1987年)	6	1985	69,167	20.31	24.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	16	1992	70,125	17.58	22.8
	低迷期 (1995年～1999年)	26	1997	78,135	19.74	23.2
	築浅物件 (2000年～)	60	2004	86,600	21.15	25.3
	小計	108	2000	81,153	20.23	24.3
東京23区平均	バブル以前 (～1987年)	144	1984	66,478	18.84	35.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	324	1991	64,989	18.91	29.6
	低迷期 (1995年～1999年)	185	1998	79,314	20.67	27.0
	築浅物件 (2000年～)	685	2007	85,982	21.30	27.6
	小計	1338	1999	77,877	20.37	28.9
東京都下	バブル以前 (～1987年)	11	1986	56,182	18.80	24.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1991	56,000	21.11	25.4
	低迷期 (1995年～1999年)	10	1996	65,300	20.53	32.7
	築浅物件 (2000年～)	11	2007	78,209	24.15	28.3
	小計	39	1996	64,700	21.17	27.8
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	155	1984	65,747	18.84	35.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	331	1991	64,798	18.96	29.5
	低迷期 (1995年～1999年)	195	1998	78,595	20.67	27.3
	築浅物件 (2000年～)	696	2007	85,859	21.34	27.7
	小計	1377	1999	77,504	20.39	28.9

集計データ詳細

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
横浜市	バブル以前 (～1987年)	11	1985	54,864	20.89	37.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	28	1990	54,125	19.10	26.6
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1995	63,500	17.99	27.5
	築浅物件 (2000年～)	6	2008	66,367	20.14	35.3
	小計	47	1992	56,260	19.60	30.3
川崎市	バブル以前 (～1987年)	4	1986	53,500	17.79	48.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	28	1990	57,464	18.71	27.3
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1996	72,000	18.36	17.0
	築浅物件 (2000年～)	14	2013	77,286	19.37	25.6
	小計	47	1997	63,340	18.82	27.9
神奈川県	バブル以前 (～1987年)	15	1986	54,500	20.06	39.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	56	1990	55,795	18.90	27.0
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1996	66,333	18.11	24.0
	築浅物件 (2000年～)	20	2011	74,010	19.60	28.5
	小計	94	1994	59,800	19.21	29.1
埼玉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1991	42,000	17.03	21.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2000年～)	6	2009	66,333	21.76	23.8
	小計	10	2001	56,600	19.87	22.9
千葉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-	-
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前 (～1987年)	15	1986	54,607	20.36	39.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	60	1990	54,992	18.79	26.7
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1996	66,333	18.11	24.0
	築浅物件 (2000年～)	26	2011	72,238	20.10	27.4
	小計	104	1995	59,669	19.32	28.5

外国籍入居者 契約一覧表

	中国	ベトナム	韓国	台湾	その他 東南アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
1月	82	3	5	4	2	-	3	-	99
2月	103	4	0	1	2	1	2	-	113
3月	133	2	2	1	4	1	0	1	144
合計	318	9	7	6	8	2	5	1	356

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

240億円

(2020年9月期決算)

244名

(2021年3月末時点)

23,696戸

(2021年3月末時点)

8,513名

(2021年3月末時点)

99.38%

(2021年3月末時点)

99.73%

(2021年3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**118**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**126**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。

