



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2022年1月～3月)

2022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2022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

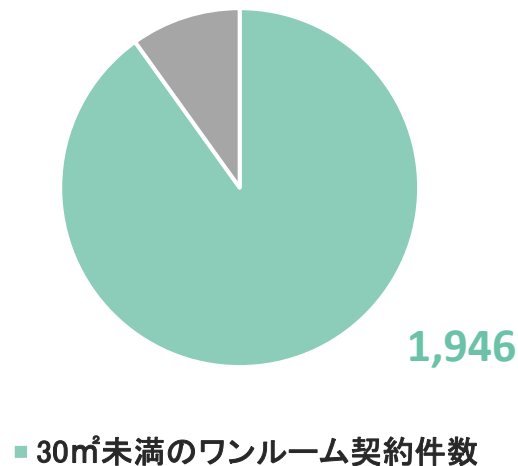
調査結果サマリー

2022年1月～3月までの総契約件数は2,160件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,946件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で42.9日。前年同四半期（2021年1月～3月）と比較して14.0日の増加。
 平均成約賃料は76,906円で971円のマイナス。外国籍契約者数は539件で全契約の25.0%。

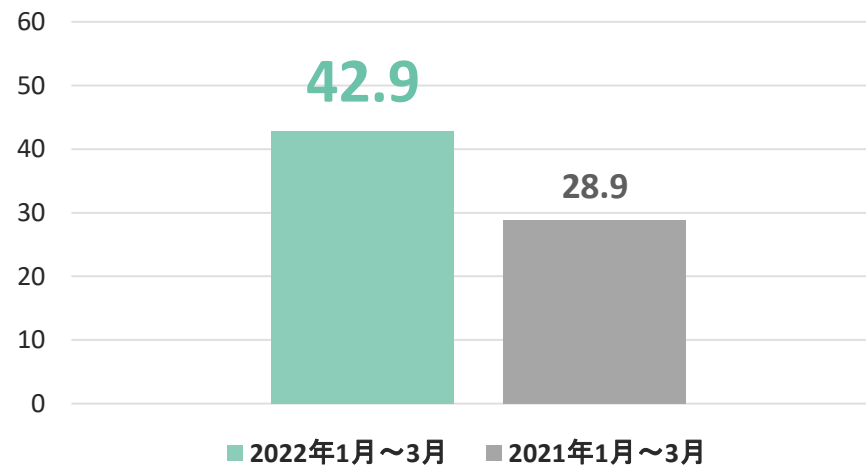
1月に入り、学生を中心に賃貸の市場は活況を迎えた。さらに3月に入ると外国人の入国が緩和。これにより過去最多となる単月914件の契約を獲得した。これは仲介会社との関係強化とともに会社をあげた当社独自の取り組みが功を奏した結果。
 これらを背景に、2021年10月-12月期の平均入居率98.51%は、99.43%まで回復した。

一方で、賃貸が好調なエリアと空室が長期化するエリアの二極化は継続している。ニーズの多様化による港区や中央区など都心一等地や大田区などの城南エリアにおける空室の長期化傾向は継続。これから閑散期に差し掛かるが、関係を強化した仲介会社の担当者と密に連絡を取り合い、いち早く入居者ニーズを捉え、必要な施策を実施することで、空室の早期解消に努める。

契約件数内訳

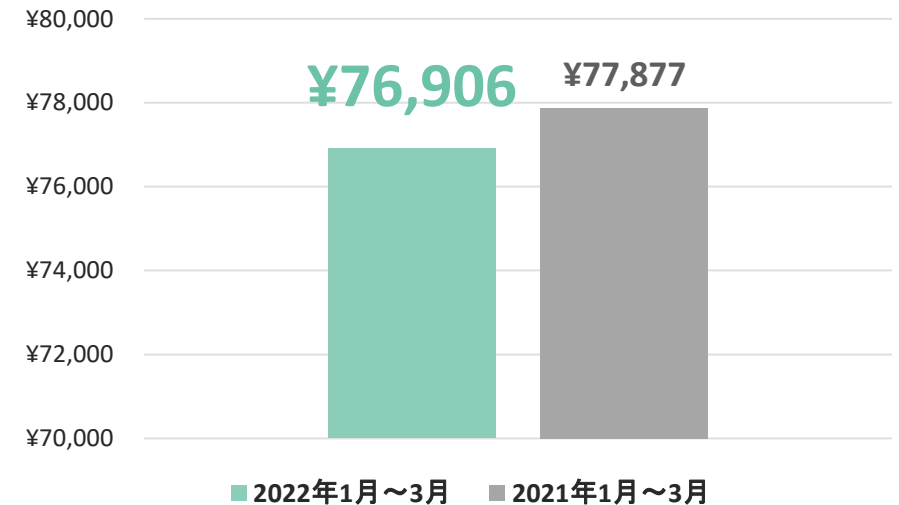


東京23区：解約日から賃料発生までの日数



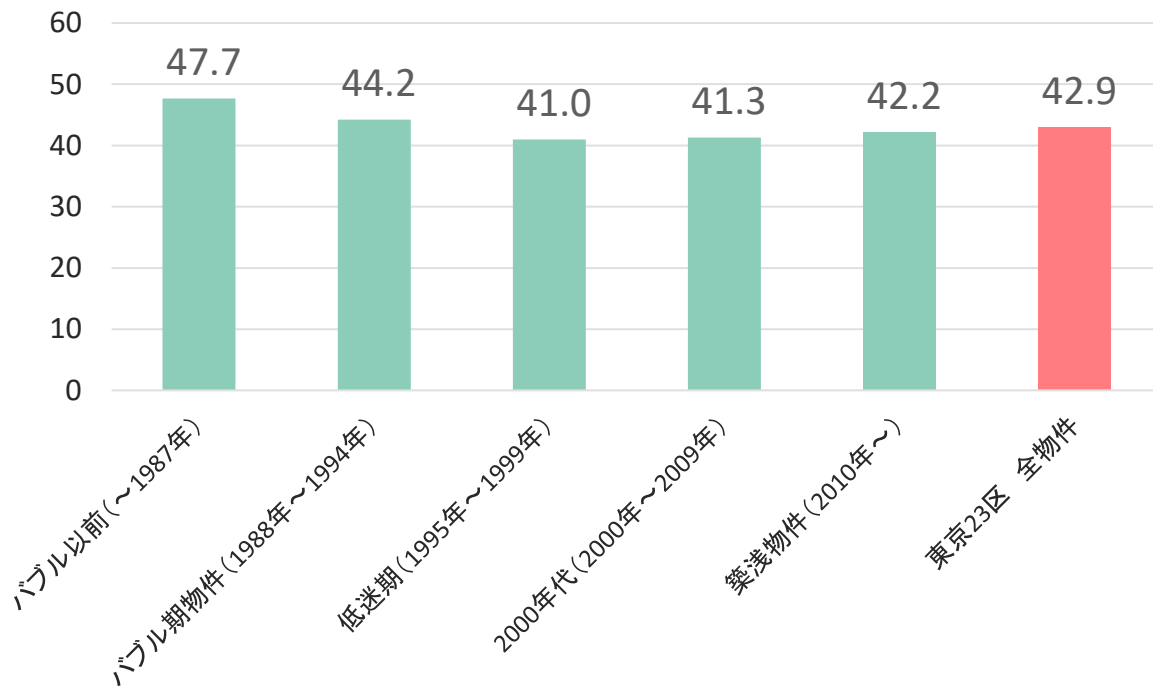
3

東京23区：平均成約賃料



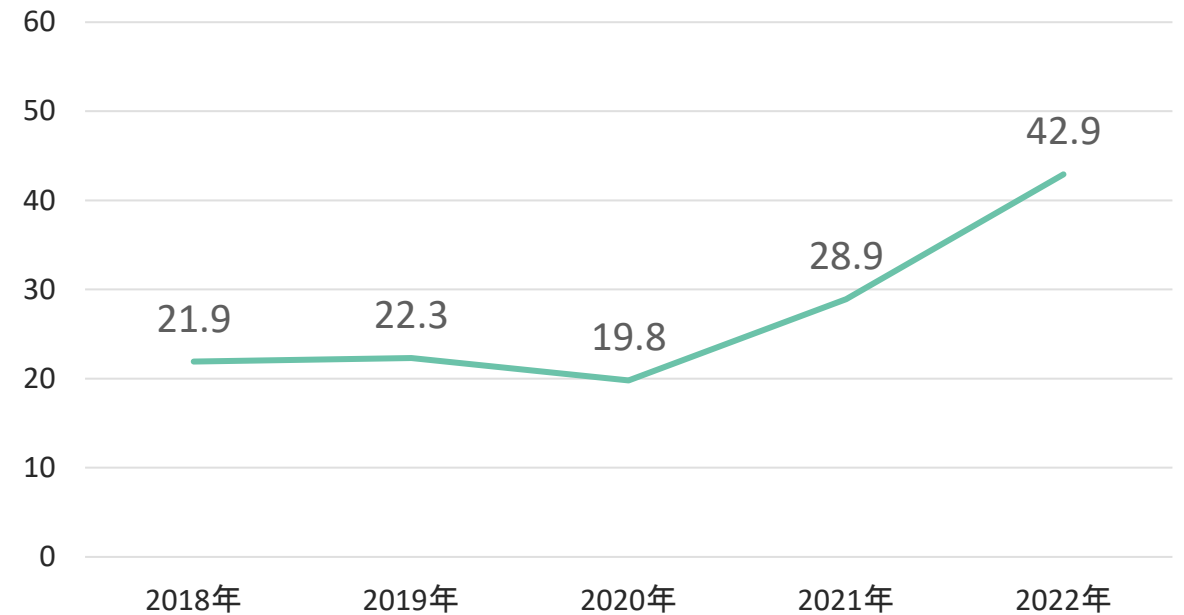
東京23区〈空室日数〉の内訳と年次推移

東京23区〈解約日から賃料発生までの平均日数〉
物件種別



※1 物件の供給年代によって、物件を5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
 2000年代・・・2000年～2009年の間に供給された物件
 築浅物件・・・2010年以降に供給された物件

東京23区〈解約日から賃料発生までの平均日数〉
1-3月期・年次推移



※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。

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
- 当社管理物件掲載のお部屋探しサイトの運用
- 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』
- SNSを活用した入居希望者向けコンテンツ配信

2022年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

1. 「ホームステージング」実施の体制強化

ホームステージングは空室解消に効果を発揮するが、当社で保管しているホームステージング用の家具や家電の数は限られている。

お申し込みが入った部屋から別の部屋に早期に家具、家電を設置1月より、家具・家電の移動と配置を担当するアルバイトを1名増員。社員も含めて5名体制で対応。

1月から3月までの間に約75室の居室に対し「ホームステージング」を実施し早期空室解消に貢献。

ホームステージングとは

家具や家電を配置することで物件ポータルサイトの写真の見映えを良くして反響を獲得すること。そして、内見に訪れた方に新生活のイメージを持っていただき、早期の申し込み獲得に効果を発揮。



2022年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

2. 外国籍入居者獲得を実現させた「国際審査マニュアル」の準備と告知

当社では以前より外国籍のスタッフが常駐する国際事業課が中心となり、訪日前から物件への申し込みと審査が可能な「国際審査」を実施。2月半ばに報道された「入国制限の緩和」に合わせ、国際審査に関するマニュアルを作成。マニュアルを持参して、仲介会社に対しアプローチ。

手続きをマニュアル化してわかりやすく説明したことによって、当社が外国籍の入居者への取り組みを広く意識づけることができ、積極的に当社へのご案内をいただいた。その結果、外国籍の方の契約数は飛躍的に上昇。

[月別外国籍の契約数]

1月：**77**件（全548件） 2月：**107**件（全681件） 3月：**352**件（全914件）

2022年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

3. 『空室撲滅プロジェクト』に指定された長期空室物件233戸の空室解消

2021年10月-12月期より実施してきた「ローラー大作戦」とともに、今回の「ホームステージング」・「国際審査マニュアル」といった取り組みを経て、昨年9月に発足した『空室撲滅プロジェクト』における長期空室物件と指定された233戸の空室は、2022年3月末を持ってすべて解消された。

〔空室撲滅プロジェクト〕

対象物件

- ・ 60日以上空室が続く区分のお部屋122戸
- ・ 30日以上空室が続く一棟物件88棟111戸

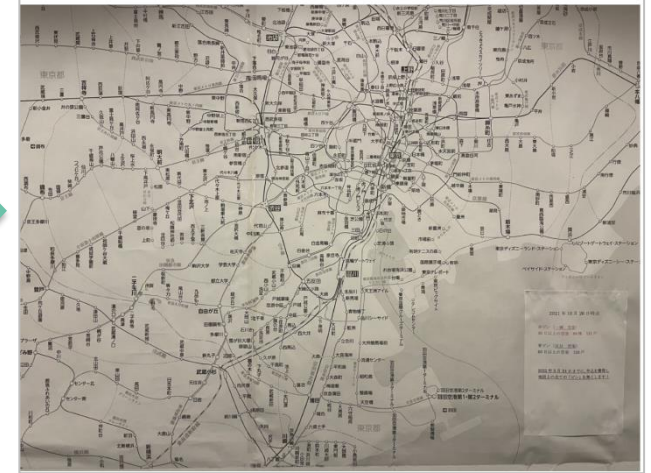
合計**233戸**の空室解消

2021年10月26日
ローラー作戦スタート（ピン本数：233本）

2022年3月31日までに全て解決します！



2022年3月27日 全物件 契約済み



集計データ詳細

※1 物件の供給年代によって、物件を5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
 2000年代・・・2000年～2009年の間に供給された物件
 築浅物件・・・2010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 ※2
千代田区	バブル以前(～1987年)	1	1979	88,000	27.62	97.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	–	–	–	–	–
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	89,500	22.26	36.3
	2000年代(2000年～2009年)	15	2002	93,433	23.55	41.5
	築浅物件(2010年～)	1	2012	112,000	26.56	26.0
	小計	20	2001	93,500	23.71	42.7
中央区	バブル以前(～1987年)	13	1983	78,846	19.49	44.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	80,000	23.20	30.0
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	86,222	22.12	45.0
	2000年代(2000年～2009年)	41	2003	90,732	21.76	53.8
	築浅物件(2010年～)	–	–	–	–	–
	小計	64	1998	87,516	21.37	50.3
港区	バブル以前(～1987年)	13	1980	75,769	19.10	44.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	–	–	–	–	–
	低迷期(1995年～1999年)	10	1999	92,300	22.27	59.6
	2000年代(2000年～2009年)	59	2003	93,283	21.67	49.6
	築浅物件(2010年～)	3	2013	135,667	26.00	32.7
	小計	85	1999	91,985	21.50	49.3

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 ※2
新宿区	バブル以前(～1987年)	12	1984	69,250	18.19	45.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	39	1991	71,103	18.06	38.9
	低迷期(1995年～1999年)	28	1998	79,268	19.62	39.5
	2000年代(2000年～2009年)	61	2003	85,254	20.69	38.9
	築浅物件(2010年～)	21	2018	82,524	15.63	46.4
	小計	161	2000	79,236	19.02	40.2
渋谷区	バブル以前(～1987年)	9	1984	71,111	18.48	41.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	89,375	20.96	41.6
	2000年代(2000年～2009年)	23	2002	92,000	20.78	43.9
	築浅物件(2010年～)	2	2012	100,500	21.11	23.5
	小計	46	1998	87,598	20.39	41.9
豊島区	バブル以前(～1987年)	16	1985	66,375	19.21	44.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	32	1991	67,094	19.07	36.8
	低迷期(1995年～1999年)	18	1998	77,556	21.23	27.9
	2000年代(2000年～2009年)	40	2004	84,218	22.23	32.7
	築浅物件(2010年～)	7	2016	88,000	20.76	43.4
	小計	113	1997	76,015	20.66	35.4
品川区	バブル以前(～1987年)	5	1982	71,200	18.99	54.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	72,471	20.92	55.4
	低迷期(1995年～1999年)	17	1997	79,824	20.76	46.6
	2000年代(2000年～2009年)	35	2003	85,440	21.10	45.4
	築浅物件(2010年～)	6	2016	91,083	20.26	25.8
	小計	80	1999	81,024	20.79	47.1
目黒区	バブル以前(～1987年)	13	1985	68,077	17.82	49.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1992	67,214	17.20	55.4
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	91,000	20.03	24.3
	2000年代(2000年～2009年)	16	2002	91,438	21.48	40.5
	築浅物件(2010年～)	1	2015	80,000	16.92	79.0
	小計	40	1995	79,288	19.32	45.4

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 ※2
大田区	バブル以前(～1987年)	7	1986	59,857	16.41	41.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	49	1990	61,000	17.71	50.0
	低迷期(1995年～1999年)	15	1997	71,000	20.30	51.5
	2000年代(2000年～2009年)	35	2004	78,157	21.04	47.6
	築浅物件(2010年～)	22	2013	82,973	21.13	37.8
	小計	128	1998	70,577	19.44	47.0
世田谷区	バブル以前(～1987年)	13	1985	59,231	16.54	59.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	32	1990	64,359	17.62	48.2
	低迷期(1995年～1999年)	23	1998	81,435	20.38	32.7
	2000年代(2000年～2009年)	20	2003	89,150	23.06	42.5
	築浅物件(2010年～)	5	2016	86,400	20.84	81.5
	小計	93	1996	74,382	19.49	46.0
中野区	バブル以前(～1987年)	14	1985	58,571	16.91	48.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	18	1991	66,056	19.02	37.4
	低迷期(1995年～1999年)	5	1996	69,800	18.50	41.2
	2000年代(2000年～2009年)	30	2004	79,667	20.63	38.7
	築浅物件(2010年～)	11	2017	79,136	18.09	40.6
	小計	78	1999	72,032	19.10	40.6
杉並区	バブル以前(～1987年)	18	1986	62,833	18.61	61.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	32	1991	60,594	17.46	47.9
	低迷期(1995年～1999年)	16	1997	77,938	21.61	50.5
	2000年代(2000年～2009年)	41	2004	79,446	20.47	41.2
	築浅物件(2010年～)	6	2018	72,500	16.65	57.8
	小計	113	1997	70,879	19.28	48.5
板橋区	バブル以前(～1987年)	8	1987	55,500	18.32	43.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	28	1991	62,214	19.15	46.1
	低迷期(1995年～1999年)	2	1999	71,000	20.40	34.0
	2000年代(2000年～2009年)	21	2006	77,333	22.04	28.9
	築浅物件(2010年～)	8	2017	77,875	21.71	44.5
	小計	67	1998	68,284	20.30	39.8

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 ※2
練馬区	バブル以前(～1987年)	4	1987	57,000	16.72	41.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	51	1991	60,863	19.07	38.3
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	69,333	20.52	49.3
	2000年代(2000年～2009年)	13	2005	74,692	21.64	36.9
	築浅物件(2010年～)	12	2015	75,242	19.56	44.1
	小計	83	1997	65,228	19.48	39.5
北区	バブル以前(～1987年)	–	1900	–	0.00	16.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	64,818	17.40	37.1
	低迷期(1995年～1999年)	2	1995	65,500	21.02	27.0
	2000年代(2000年～2009年)	16	2007	79,844	21.63	36.7
	築浅物件(2010年～)	14	2015	75,557	20.02	34.3
	小計	46	2004	72,702	19.76	34.3
墨田区	バブル以前(～1987年)	–	–	–	–	–
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1990	65,950	18.67	54.6
	低迷期(1995年～1999年)	2	1999	66,500	20.87	20.5
	2000年代(2000年～2009年)	20	2006	83,050	21.91	39.7
	築浅物件(2010年～)	13	2018	99,762	25.34	50.8
	小計	55	2003	80,180	21.50	46.7
江東区	バブル以前(～1987年)	3	1984	72,667	22.16	61.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	68,750	20.06	53.3
	低迷期(1995年～1999年)	–	–	–	–	–
	2000年代(2000年～2009年)	19	2006	83,874	21.79	43.8
	築浅物件(2010年～)	6	2017	93,333	21.80	29.8
	小計	32	2004	82,706	21.61	44.0
江戸川区	バブル以前(～1987年)	1	1987	43,000	13.07	18.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	–	–	–	–	–
	低迷期(1995年～1999年)	–	–	–	–	–
	2000年代(2000年～2009年)	7	2006	78,143	24.71	26.6
	築浅物件(2010年～)	–	–	–	–	–
	小計	8	2004	73,750	23.26	25.5

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 ※2
荒川区	バブル以前(～1987年)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	60,000	16.14	70.0
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	5	2006	77,800	21.72	41.2
	築浅物件(2010年～)	7	2019	76,143	17.56	45.4
	小計	13	2012	75,538	19.05	45.7
足立区	バブル以前(～1987年)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1988	53,667	18.40	27.0
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	2	2008	78,500	25.29	19.0
	築浅物件(2010年～)	4	2011	61,250	22.37	49.0
	小計	9	2003	62,556	21.69	35.0
葛飾区	バブル以前(～1987年)	2	1987	46,500	15.31	43.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1990	59,286	20.37	37.2
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	—	—	—	—	—
	築浅物件(2010年～)	9	2019	67,111	20.49	44.3
	小計	18	2004	61,778	19.87	41.1
台東区	バブル以前(～1987年)	1	1984	75,000	23.98	45.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	31	1991	70,355	19.45	50.8
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	78,167	22.69	49.7
	2000年代(2000年～2009年)	8	2007	89,875	23.80	47.6
	築浅物件(2010年～)	7	2014	93,000	24.25	39.7
	小計	50	1997	77,210	21.11	48.7
文京区	バブル以前(～1987年)	8	1984	71,250	21.07	36.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1992	72,150	19.86	28.8
	低迷期(1995年～1999年)	19	1997	78,526	19.65	38.5
	2000年代(2000年～2009年)	54	2003	85,478	21.08	34.1
	築浅物件(2010年～)	3	2012	101,500	24.36	25.0
	小計	104	1998	81,013	20.68	33.9

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 ※2
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	164	1984	66,146	18.38	47.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	403	1991	65,241	18.65	44.2
	低迷期(1995年～1999年)	190	1998	79,789	20.65	41.0
	2000年代(2000年～2009年)	581	2004	85,171	21.51	41.3
	築浅物件(2010年～)	168	2016	83,551	20.33	42.2
	小計	1,506	1999	76,906	20.16	42.9
東京都下	バブル以前(～1987年)	9	1987	58,889	18.51	40.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	53,318	18.65	40.0
	低迷期(1995年～1999年)	10	1996	63,700	20.01	44.2
	2000年代(2000年～2009年)	4	2006	76,250	21.71	28.0
	築浅物件(2010年～)	3	2018	89,667	26.33	25.3
	小計	37	1995	62,905	19.94	38.8
東京都平均	バブル以前(～1987年)	173	1985	65,769	18.39	47.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	414	1991	64,924	18.65	44.1
	低迷期(1995年～1999年)	200	1998	78,985	20.62	41.1
	2000年代(2000年～2009年)	585	2004	85,110	21.51	41.2
	築浅物件(2010年～)	171	2016	83,658	20.43	41.9
	小計	1,543	1999	76,571	20.16	42.8
横浜市	バブル以前(～1987年)	5	1985	52,400	18.64	37.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	41	1991	55,390	19.31	45.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代(2000年～2009年)	6	2006	73,583	22.23	-
	築浅物件(2010年～)	3	2017	68,667	18.28	26.7
	小計	55	1993	57,827	19.51	41.8
川崎市	バブル以前(～1987年)	4	1987	58,750	17.51	39.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	52	1990	63,087	19.38	43.2
	低迷期(1995年～1999年)	3	1996	70,000	18.63	85.0
	2000年代(2000年～2009年)	7	2007	68,429	18.00	-
	築浅物件(2010年～)	9	2016	79,000	18.75	47.3
	小計	75	1995	65,540	19.04	45.2

集計データ詳細

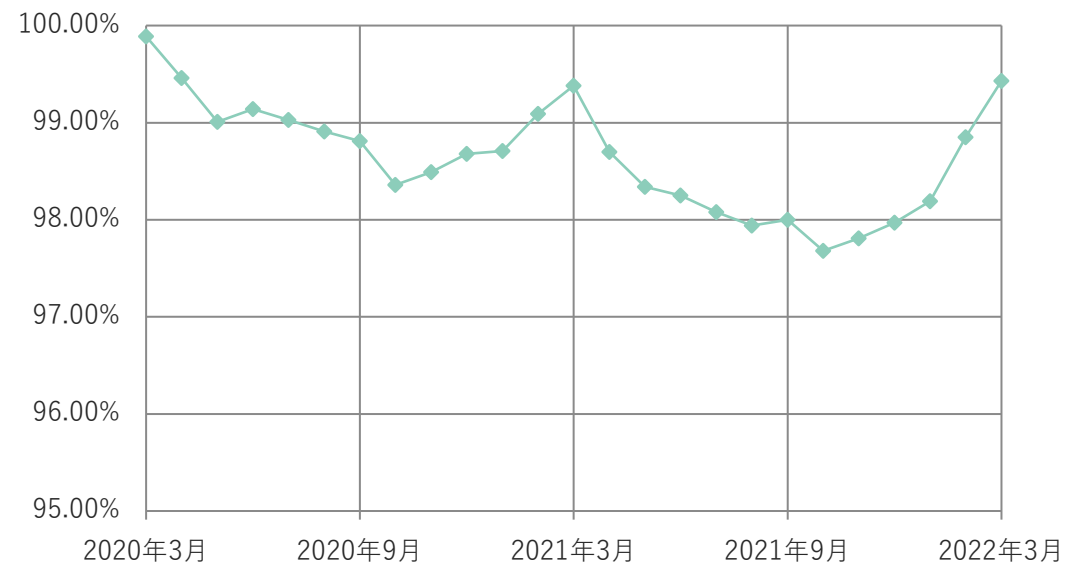
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川県	バブル以前(～1987年)	9	1986	55,222	18.14	38.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	93	1991	59,694	19.35	44.1
	低迷期(1995年～1999年)	3	1996	70,000	18.63	85.0
	2000年代(2000年～2009年)	13	2006	70,808	19.95	—
	築浅物件(2010年～)	12	2016	76,417	18.63	42.2
	小計	130	1994	62,277	19.24	43.8
埼玉県	バブル以前(～1987年)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	40,000	16.69	37.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	63,667	25.11	39.3
	2000年代(2000年～2009年)	3	2007	51,333	25.50	—
	築浅物件(2010年～)	1	2018	63,000	19.31	22.0
	小計	11	1999	51,636	21.63	34.6
千葉県	バブル以前(～1987年)	4	1986	62,000	19.82	61.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	50,500	16.32	41.0
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	—	—	—	—	—
	築浅物件(2010年～)	—	—	—	—	—
	小計	6	1988	58,167	18.65	57.4
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	13	1986	57,250	18.72	46.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	99	1991	59,069	19.32	43.8
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	66,833	21.87	62.2
	2000年代(2000年～2009年)	16	2006	67,156	20.99	35.9
	築浅物件(2010年～)	13	2017	75,385	18.68	40.6
	小計	147	1995	61,667	19.51	43.6

外国籍入居者 契約一覧表

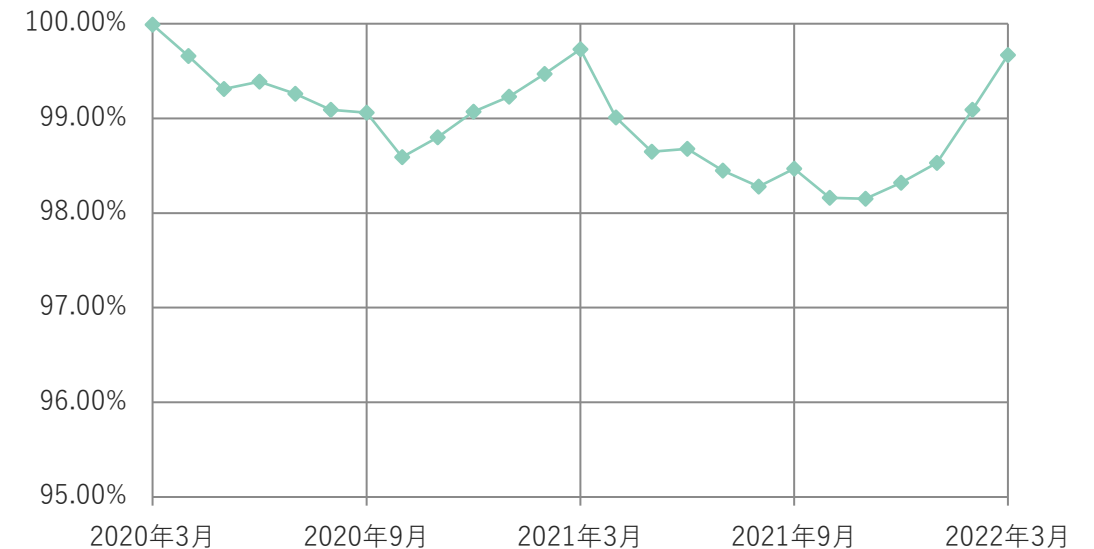
	中国	ベトナム	ミャンマー	韓国	台湾	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
1月	46	9	5	8	4	3	3	0	1	79
2月	68	12	13	3	2	6	3	1	0	108
3月	293	14	9	16	6	12	0	2	0	352
合計	407	35	27	27	12	21	6	3	1	539

入居率の推移

全体入居率 | **99.43%** (2022年3月末時点)
(25,369戸)



販売分入居率 | **99.67%** (2022年3月末時点)
(15,039戸)



【入居率の算定方法】(1 - 空室数※1 / 管理戸数) ※1 内装工事が完了して即入居可能なお部屋の数
※2 全体入居率: 全ての物件の入居率 ※3 販売分入居率: 販売した中古ワンルームの入居率

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

251億円

(2021年9月期決算)

274名

(2022年4月1日時点)

25,369戸

(2022年3月末時点)

8,950名

(2022年3月末時点)

99.43%

(2022年3月末時点)

99.67%

(2022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**145**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**129**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。

