



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2022年7月～9月)

2022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2022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

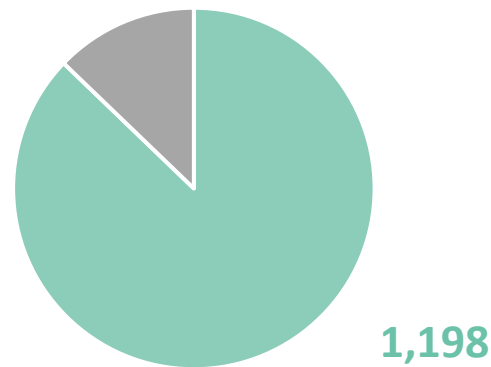
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

2022年7月～9月までの総契約件数は1,374件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,198件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で41.4日。前年同四半期（2021年7月～9月）と比較して1.8日の短縮。
 平均成約賃料は78,849円で885円のプラス。外国籍契約者数は517件で全契約の37.6%。

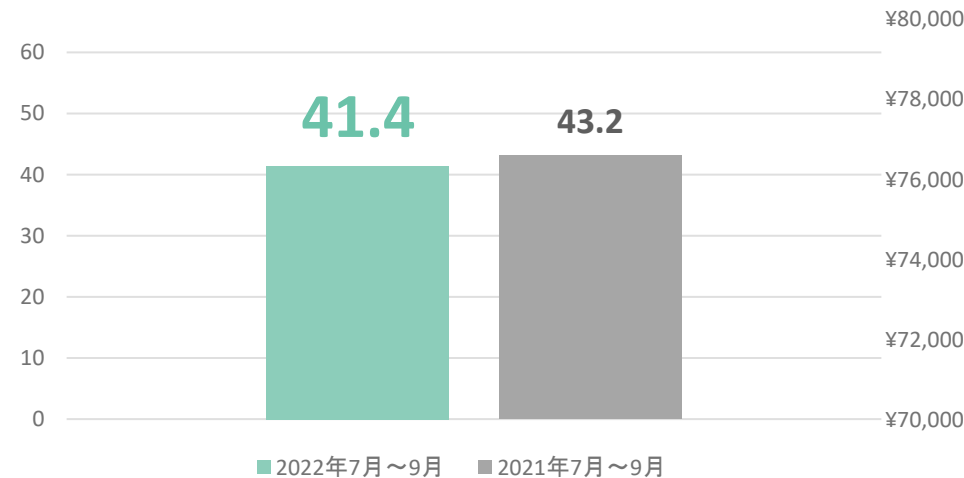
他道府県から東京都への転入者数が回復基調にあること、また継続した入国者に対する水際対策の緩和が賃貸需要を後押しし、外国籍からの引き合いが強いエリアを中心に申込数が伸び、7～9月の閑散期としては過去最高の契約数を獲得。
 一方で、都心3区や大田区、品川区などのエリアでは賃貸需要の回復が鈍く、相対的に空室期間が長期化した。
 10月以降も賃貸需要の二極化傾向が続くことを念頭に、エリアの状況に応じて積極的な差別化施策の提案に努めていく。

契約件数内訳



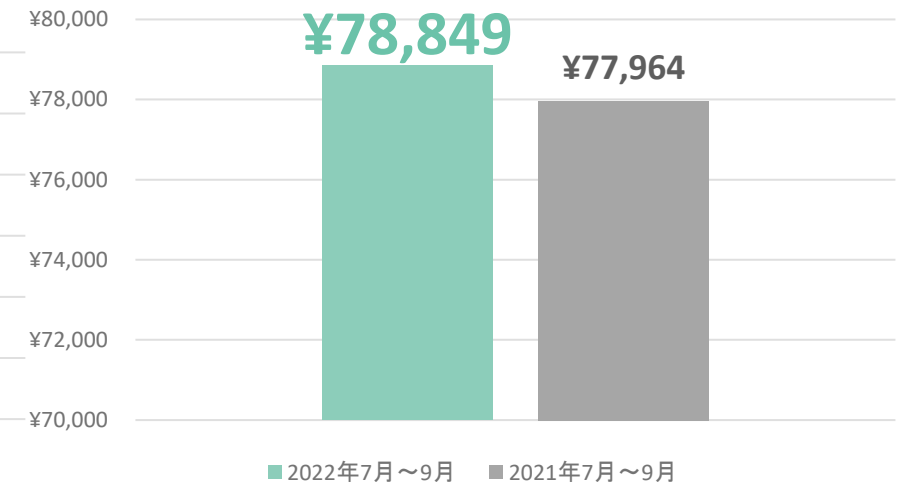
■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数



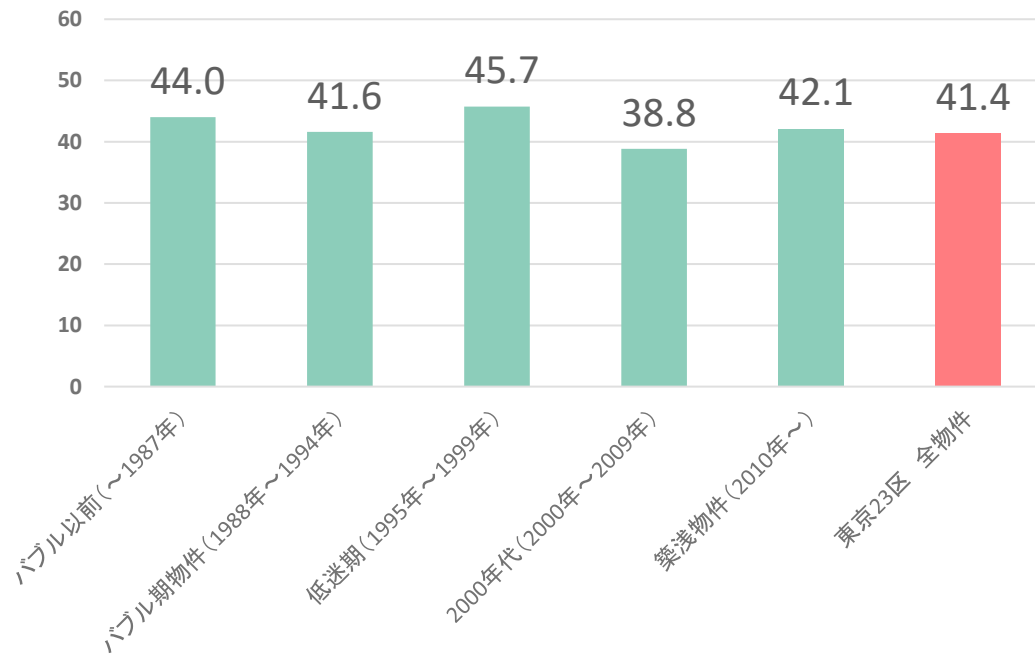
3

東京23区：平均成約賃料



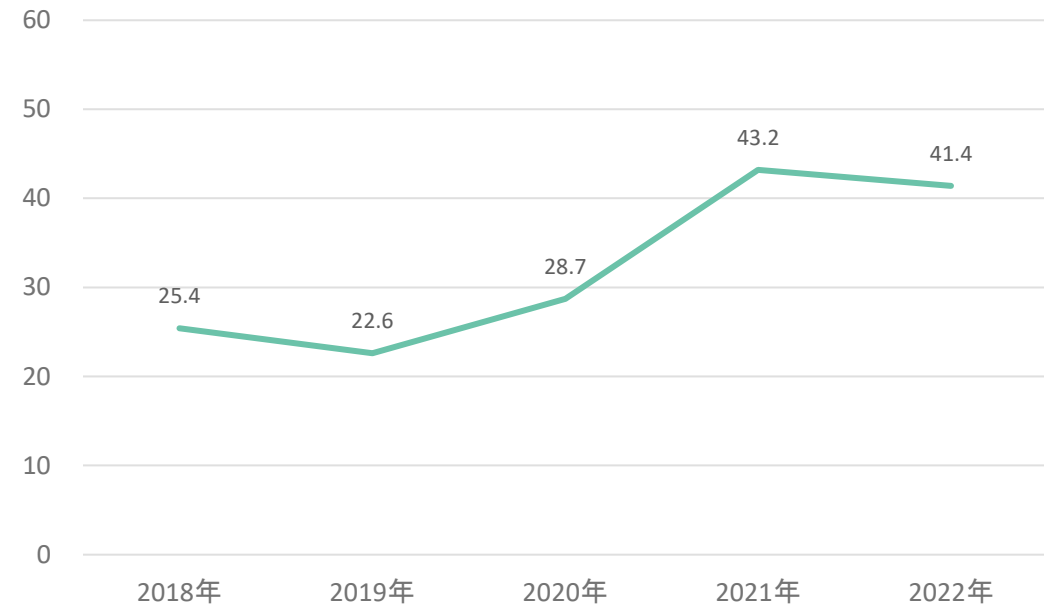
東京23区〈空室日数〉の内訳と年次推移

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〉
7-9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。

◆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
- 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『Beans BRoom』
- SNSを活用した入居希望者向けコンテンツ配信
- 入居者向けアプリ『まめサポ』の提供など

2022年7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

1. マンスリーマンション契約の促進

大手人材広告企業が運営するマンスリーマンション事業との新規提携を開始。

コロナ禍で一時期急減したマンスリーに対する法人需要が回復しつつあるなかで、月に数十戸単位での契約を獲得。

長期間の借り上げを見込め、安定した賃貸経営にとっては大きなメリットにつながる。

当社管理物件における他のマンスリー向け契約の実績では、平均の入居期間が7～8年と、個人の賃貸契約に比べて約2倍～3倍の期間となっている。

取り扱いエリアが限定されていること、また建物管理規約でマンスリー不可とされているマンションも多いことから、全ての管理物件を斡旋できるわけではないが、条件に該当する物件は今後も積極的に借り上げを働きかけていく。



2022年7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

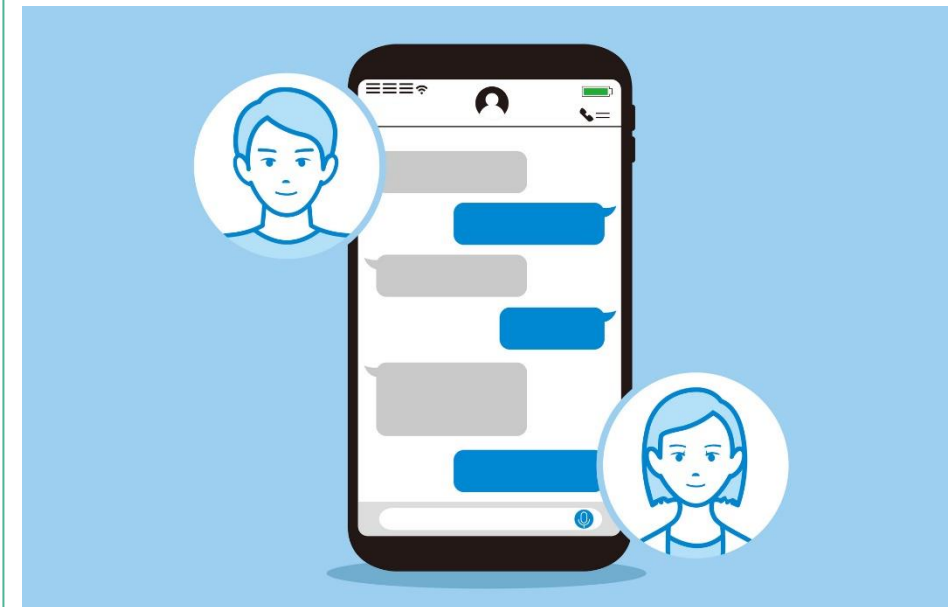
2. 賃貸仲介会社専用サイトのチャット機能追加

賃貸仲介会社専用サイトのマイページ上で、他社に先駆けて、チャット機能を導入。

24時間365日物件確認や内見予約、申し込みや審査状況の確認が可能な専用サイトだが、細かい確認事項のやり取りは担当者間の電話連絡が中心となっていた。

気軽にやり取りができるチャットを活用してもらうことで、互いの電話折り返し待ちが無くなって時間のロスが減り、物件確認から申込、審査、契約までの期間の短縮に寄与。

またチャットから写真も送付できるため、口頭ベースでは伝えづらいやり取りも可能になったことから、コミュニケーションの速度と正確性の向上につながった。



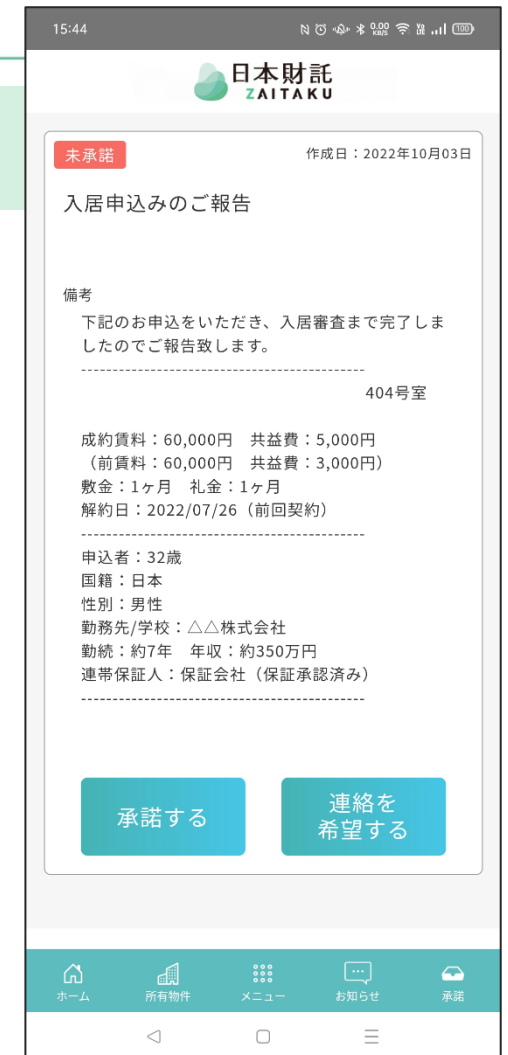
2022年7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

3. オーナー様承諾機能

オーナーマイページおよびオーナーアプリからの入居契約承諾機能をリリース。
申し込みがあった入居者の審査が終了した後、システムから自動連係して承諾依頼を通知する仕組み。
会社勤務されているオーナー様へは日中に電話連絡がつながりづらく、これまではご承諾確認待ちで契約手続きが止まっていたケースもあった。
入居者への迅速な回答により、申込後のキャンセルを抑止する効果が見込まれる。

4. 賃貸仲介会社へのお中元訪問

お中元の時期に合わせて、主要な賃貸仲介会社約300社に訪問。
持参した店舗スタッフ人数分のお菓子を配布し、単なる図面案内にとどまらない関係性づくりに努めた。



15:44 日本財託 ZAITAKU

未承諾 作成日：2022年10月03日

入居申込みのご報告

備考
下記のお申込をいただき、入居審査まで完了しましたのでご報告致します。

404号室

成約賃料：60,000円 共益費：5,000円
(前賃料：60,000円 共益費：3,000円)
敷金：1ヶ月 礼金：1ヶ月
解約日：2022/07/26 (前回契約)

申込者：32歳
国籍：日本
性別：男性
勤務先/学校：△△株式会社
勤続：約7年 年収：約350万円
連帯保証人：保証会社 (保証承認済み)

承諾する 連絡を希望する

ホーム 所有物件 メニュー お知らせ 承諾

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
千代田区	バブル以前(～1987年)	3	1982	72,000	17.40	59.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	—	—	—	—	—
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	91,500	23.86	64.5
	2000年代(2000年～2009年)	15	2004	92,467	22.86	42.3
	築浅物件(2010年～)	2	2012	112,500	25.11	32.0
	小計	22	2001	91,409	22.41	45.7
中央区	バブル以前(～1987年)	7	1984	79,000	18.60	47.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1991	80,000	23.20	12.0
	低迷期(1995年～1999年)	10	1998	83,600	22.11	63.7
	2000年代(2000年～2009年)	13	2003	88,615	21.53	37.0
	築浅物件(2010年～)	5	2014	114,400	25.61	44.0
	小計	36	1999	88,694	21.73	46.8
港区	バブル以前(～1987年)	4	1983	83,000	18.79	38.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	—	—	—	—	—
	低迷期(1995年～1999年)	7	1999	101,429	24.28	54.5
	2000年代(2000年～2009年)	40	2003	94,013	21.03	52.9
	築浅物件(2010年～)	5	2013	133,600	25.93	24.0
	小計	56	2002	97,688	21.71	49.4

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
新宿区	バブル以前(～1987年)	13	1983	70,692	18.94	31.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	70,333	18.88	27.0
	低迷期(1995年～1999年)	19	1998	81,316	21.03	36.1
	2000年代(2000年～2009年)	54	2002	85,707	20.93	30.7
	築浅物件(2010年～)	13	2015	78,692	15.48	38.7
	小計	111	2000	80,714	19.86	32.2
渋谷区	バブル以前(～1987年)	7	1984	74,000	19.81	49.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	70,000	22.41	65.0
	低迷期(1995年～1999年)	8	1997	94,500	22.48	52.1
	2000年代(2000年～2009年)	25	2002	96,880	21.77	44.2
	築浅物件(2010年～)	4	2012	100,750	20.47	28.5
	小計	45	1999	92,644	21.49	45.5
豊島区	バブル以前(～1987年)	8	1984	62,125	17.66	30.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	69,467	19.19	22.4
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	80,286	20.90	18.9
	2000年代(2000年～2009年)	19	2004	82,079	21.58	27.3
	築浅物件(2010年～)	6	2016	82,833	20.34	46.2
	小計	55	1998	75,591	20.14	27.3
品川区	バブル以前(～1987年)	8	1984	66,750	16.69	51.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1990	64,100	17.71	61.5
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	71,333	18.77	55.5
	2000年代(2000年～2009年)	21	2003	84,048	21.02	47.7
	築浅物件(2010年～)	3	2015	92,333	19.76	66.3
	小計	48	1997	75,938	19.25	53.3
目黒区	バブル以前(～1987年)	7	1985	71,143	19.72	58.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1990	65,667	17.79	49.3
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	82,556	19.10	46.9
	2000年代(2000年～2009年)	19	2003	90,000	21.36	48.8
	築浅物件(2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	41	1997	81,585	20.06	50.1

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
大田区	バブル以前(～1987年)	4	1984	65,750	22.21	43.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	23	1990	60,870	17.99	51.1
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	73,583	21.78	83.5
	2000年代(2000年～2009年)	16	2006	76,750	20.40	57.8
	築浅物件(2010年～)	15	2016	82,500	21.43	48.5
	小計	64	2000	71,406	20.02	54.8
世田谷区	バブル以前(～1987年)	7	1985	58,143	16.45	54.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	61,385	17.92	46.0
	低迷期(1995年～1999年)	22	1998	78,932	20.24	46.6
	2000年代(2000年～2009年)	12	2002	81,375	22.26	38.6
	築浅物件(2010年～)	5	2017	98,600	24.00	25.6
	小計	59	1997	74,763	20.01	44.1
中野区	バブル以前(～1987年)	7	1985	60,857	16.72	38.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1992	65,600	18.13	32.0
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	66,750	19.92	38.0
	2000年代(2000年～2009年)	21	2004	85,333	21.54	32.4
	築浅物件(2010年～)	5	2015	84,500	23.11	37.6
	小計	42	2000	77,036	20.37	34.5
杉並区	バブル以前(～1987年)	9	1986	62,333	17.58	55.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1990	61,875	17.34	52.0
	低迷期(1995年～1999年)	15	1998	75,267	20.00	40.3
	2000年代(2000年～2009年)	18	2004	80,444	20.54	30.1
	築浅物件(2010年～)	3	2019	78,333	19.49	60.0
	小計	69	1996	70,406	18.88	44.4
板橋区	バブル以前(～1987年)	2	1987	50,000	17.23	70.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1992	65,250	20.72	42.2
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	71,167	24.19	41.0
	2000年代(2000年～2009年)	9	2006	76,611	22.55	45.0
	築浅物件(2010年～)	6	2018	79,750	22.96	22.3
	小計	32	2001	70,766	21.76	42.1

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
練馬区	バブル以前(～1987年)	3	1985	57,000	18.46	23.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	25	1991	59,720	18.80	41.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1999	76,000	22.39	41.7
	2000年代(2000年～2009年)	14	2005	73,607	22.72	27.3
	築浅物件(2010年～)	3	2014	79,667	25.97	31.7
	小計	48	1996	65,865	20.59	35.6
北区	バブル以前(～1987年)	4	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	66,750	19.64	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代(2000年～2009年)	10	2007	77,400	21.92	32.7
	築浅物件(2010年～)	9	2017	86,944	24.39	36.1
	小計	35	2002	74,043	21.21	33.9
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1986	65,000	15.58	24.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1992	68,118	19.54	36.8
	低迷期(1995年～1999年)	3	1996	68,000	19.75	44.3
	2000年代(2000年～2009年)	17	2005	82,559	22.45	38.1
	築浅物件(2010年～)	8	2013	93,413	24.10	53.0
	小計	46	2001	77,778	21.33	40.3
江東区	バブル以前(～1987年)	2	1982	71,500	22.81	49.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	68,000	19.06	41.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	80,000	24.32	24.0
	2000年代(2000年～2009年)	14	2006	85,143	23.04	31.4
	築浅物件(2010年～)	7	2014	96,000	23.23	40.0
	小計	27	2004	84,852	22.68	35.7
江戸川区	バブル以前(～1987年)	1	1987	47,000	13.57	15.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	58,500	17.33	21.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代(2000年～2009年)	1	2007	80,000	25.58	19.0
	築浅物件(2010年～)	1	2019	72,000	18.42	55.0
	小計	5	1999	63,200	18.44	26.4

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
荒川区	バブル以前(～1987年)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	60,000	21.03	32.0
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	3	2005	72,667	22.42	67.7
	築浅物件(2010年～)	6	2018	78,000	20.86	51.8
	小計	10	2012	74,600	21.35	54.6
足立区	バブル以前(～1987年)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1989	47,000	19.48	60.0
	低迷期(1995年～1999年)	2	1995	59,500	18.63	—
	2000年代(2000年～2009年)	1	2008	75,000	22.44	15.0
	築浅物件(2010年～)	5	2016	68,600	20.47	45.2
	小計	12	2003	60,417	20.00	48.1
葛飾区	バブル以前(～1987年)	4	1987	47,500	16.41	41.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1990	54,333	21.46	55.0
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	1	2009	73,000	22.11	36.0
	築浅物件(2010年～)	3	2020	57,333	15.71	43.0
	小計	11	1999	54,364	18.12	45.3
台東区	バブル以前(～1987年)	2	1982	76,500	19.25	51.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1991	74,182	20.76	33.9
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	9	2006	92,778	26.09	26.6
	築浅物件(2010年～)	14	2017	104,071	25.78	44.2
	小計	36	2004	90,583	23.96	34.6
文京区	バブル以前(～1987年)	2	1986	69,500	17.80	26.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	9	1992	72,556	18.57	39.7
	低迷期(1995年～1999年)	13	1998	78,923	19.74	37.9
	2000年代(2000年～2009年)	39	2003	85,405	21.26	36.1
	築浅物件(2010年～)	1	2017	93,000	20.28	88.0
	小計	64	2000	81,903	20.45	37.5

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
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	105	1984	66,343	18.16	44.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	209	1991	64,679	18.83	41.6
	低迷期(1995年～1999年)	140	1998	80,054	20.87	45.7
	2000年代(2000年～2009年)	391	2004	85,754	21.63	38.8
	築浅物件(2010年～)	129	2016	89,747	22.11	42.1
	小計	974	2000	78,849	20.61	41.4
東京都下	バブル以前(～1987年)	6	1983	68,833	15.40	27.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1992	59,857	17.61	55.7
	低迷期(1995年～1999年)	5	1997	70,800	20.40	73.0
	2000年代(2000年～2009年)	2	2004	89,500	20.73	36.0
	築浅物件(2010年～)	–	–	–	–	–
	小計	20	1991	68,250	17.96	49.6
東京都平均	バブル以前(～1987年)	111	1984	66,477	18.01	43.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	216	1991	64,523	18.79	42.1
	低迷期(1995年～1999年)	145	1998	79,734	20.85	46.7
	2000年代(2000年～2009年)	393	2004	85,774	21.63	38.8
	築浅物件(2010年～)	129	2016	89,747	22.11	42.1
	小計	994	1999	78,636	20.56	41.6
横浜市	バブル以前(～1987年)	5	1986	61,600	21.10	42.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1991	54,423	18.70	50.7
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	65,000	17.99	71.0
	2000年代(2000年～2009年)	4	2009	65,750	21.33	56.0
	築浅物件(2010年～)	2	2019	82,500	20.84	20.0
	小計	25	1995	60,340	19.74	48.3
川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1985	60,500	20.94	26.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	58,600	18.88	54.9
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	71,000	18.36	62.0
	2000年代(2000年～2009年)	1	2009	76,000	20.30	20.0
	築浅物件(2010年～)	4	2018	78,250	18.92	28.3
	小計	23	1996	63,478	19.10	46.6

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
神奈川県	バブル以前(～1987年)	7	1986	61,286	21.05	37.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	28	1991	56,661	18.80	53.0
	低迷期(1995年～1999年)	2	1996	68,000	18.18	66.5
	2000年代(2000年～2009年)	5	2009	67,800	21.12	48.8
	築浅物件(2010年～)	6	2018	79,667	19.56	25.5
	小計	48	1996	61,844	19.44	47.5
埼玉県	バブル以前(～1987年)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	47,000	16.77	26.3
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	1	2007	64,000	21.69	54.0
	築浅物件(2010年～)	—	—	—	—	—
	小計	5	1994	50,400	17.75	31.8
千葉県	バブル以前(～1987年)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1992	47,333	16.36	82.0
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	—	—	—	—	—
	築浅物件(2010年～)	—	—	—	—	—
	小計	3	1992	47,333	16.36	82.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	7	1986	61,286	21.05	37.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1991	54,757	18.36	52.4
	低迷期(1995年～1999年)	2	1996	68,000	18.18	66.5
	2000年代(2000年～2009年)	6	2008	67,167	21.22	49.7
	築浅物件(2010年～)	6	2018	79,667	19.56	25.5
	小計	56	1995	60,045	19.12	47.9

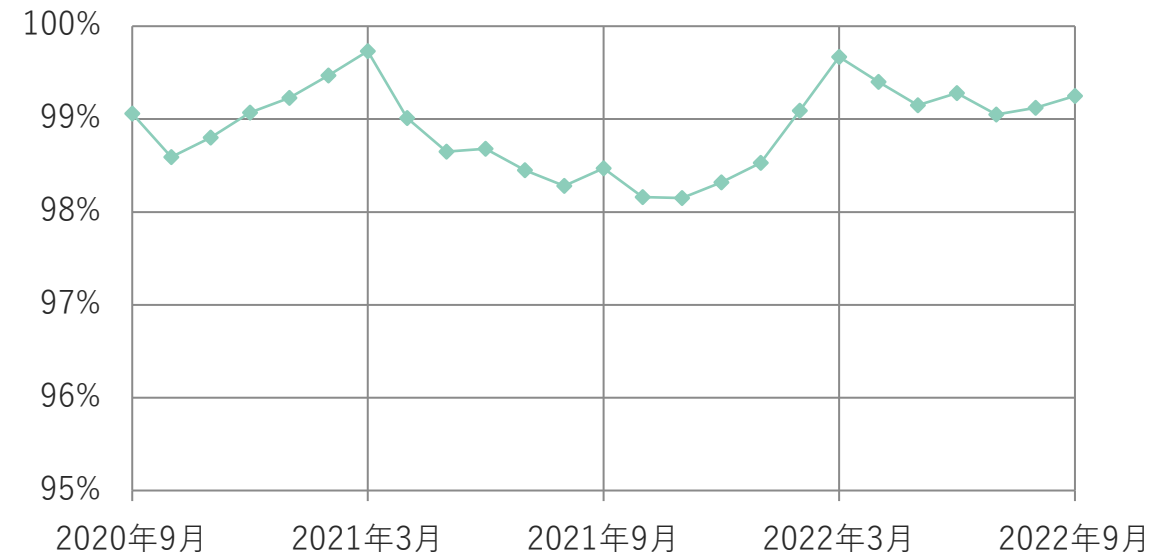
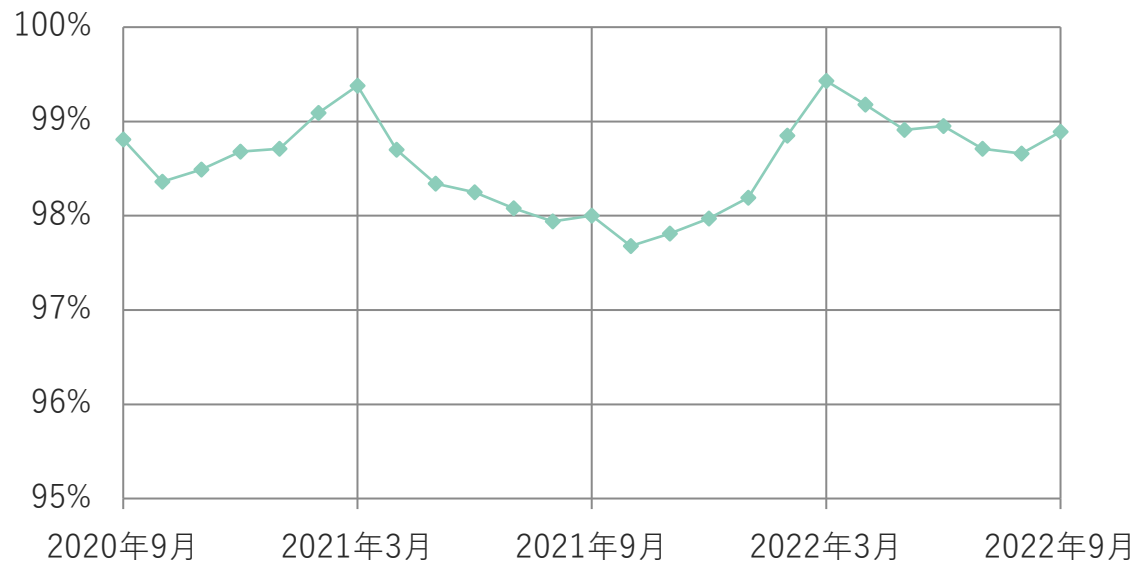
外国籍入居者 契約一覧表

	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
7月	118	7	7	6	3	4	3	0	1	149
8月	100	8	6	5	4	3	0	1	3	130
9月	183	7	9	10	3	12	10	4	0	238
合計	401	22	22	21	10	19	13	5	4	517

入居率の推移

全体入居率 | **98.89%** (2022年9月末時点)
 (26,147戸)

販売分入居率 | **99.25%** (2022年9月末時点)
 (15,564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)

277名

(2022年10月1日時点)

26,147戸

(2022年9月末時点)

9,133名

(2022年9月末時点)

98.89%

(2022年9月末時点)

99.25%

(2022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**144**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**133**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。

