



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2025年1月～3月)

2025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、1月～3月（繁忙期）、4月～6月、7月～9月、10月～12月と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2025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

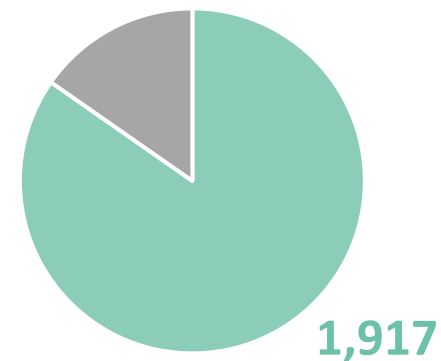
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

2025年1月～3月までの総契約件数は2,114件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,915件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で25.3日。前年同四半期（2024年1月～3月）と比較して3.4日の短縮。
 東京23区のワンルーム（分譲タイプ）の平均成約賃料は80,667円で1,570円のプラス。
 外国籍契約者数は528件で全契約の24.98%。

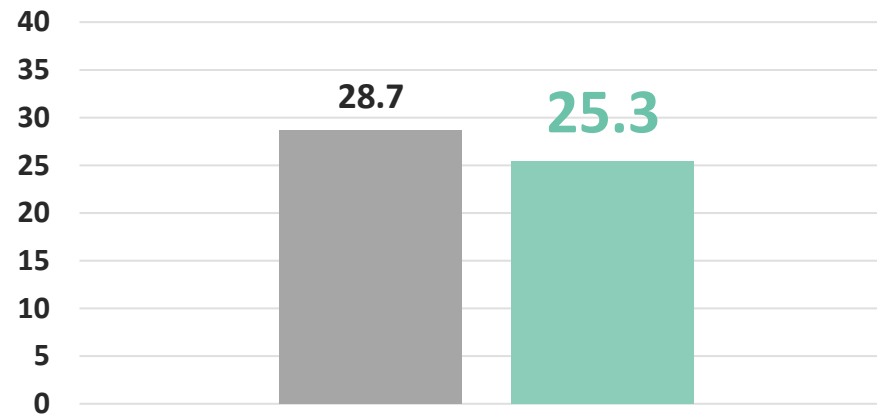
昨年から続くインフレの影響もあり、平均成約賃料は+1,570円(101.98%)となり、これで4四半期続けての家賃上昇。
 東京23区全体の空室日数は、築年数に関わらず短縮。
 特に、2000年以前の築古物件においては昨年対比4.5日の短縮が見られた。

契約件数内訳



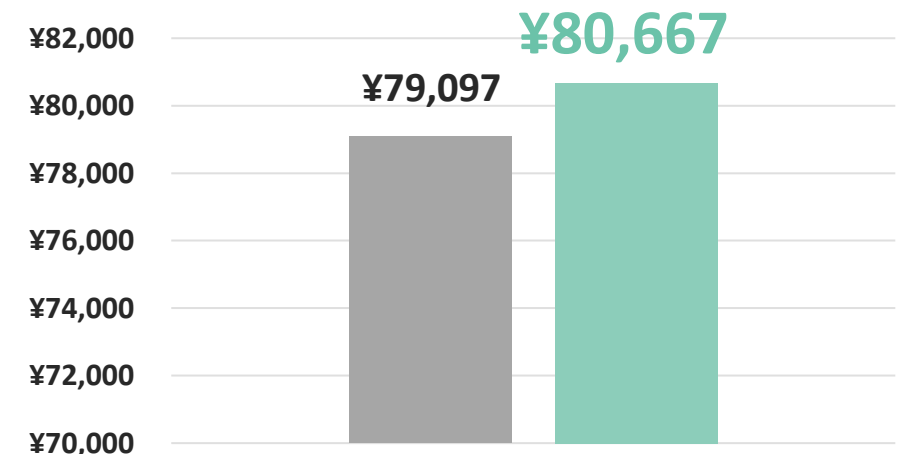
■ ワンルーム（分譲タイプ）

東京23区：賃料発生までの日数



■ 2024年1月～3月 ■ 2025年1月～3月

東京23区：平均成約賃料（分譲タイプ）

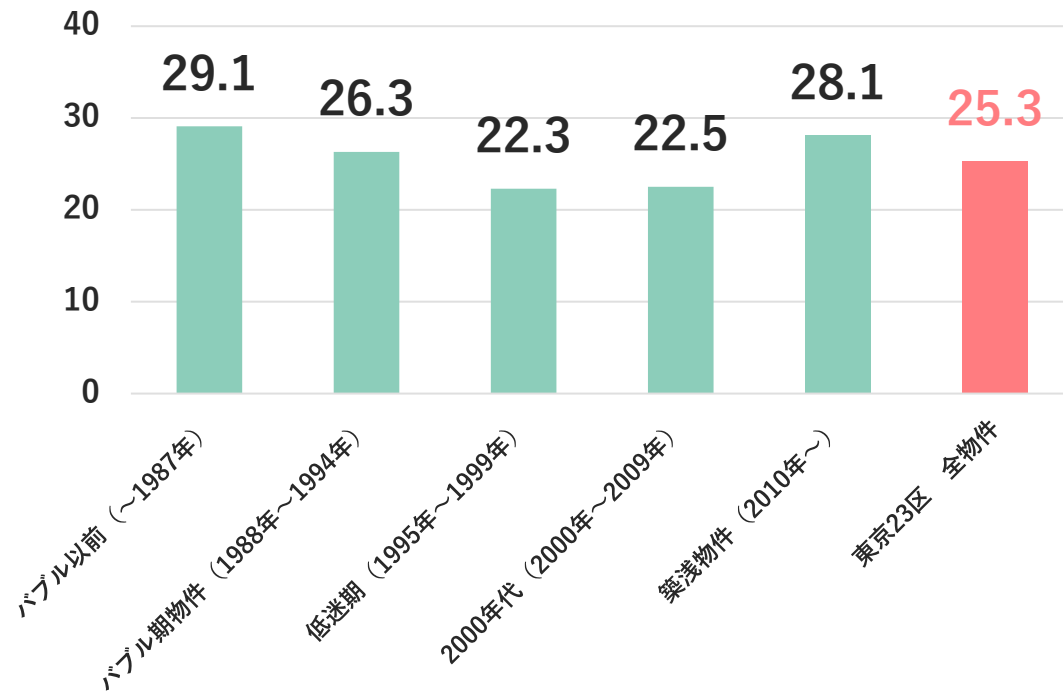


■ 2024年1月～3月 ■ 2025年1月～3月

東京23区〈空室日数〉の内訳と年次推移

東京23区〈解約日から賃料発生までの平均日数〉

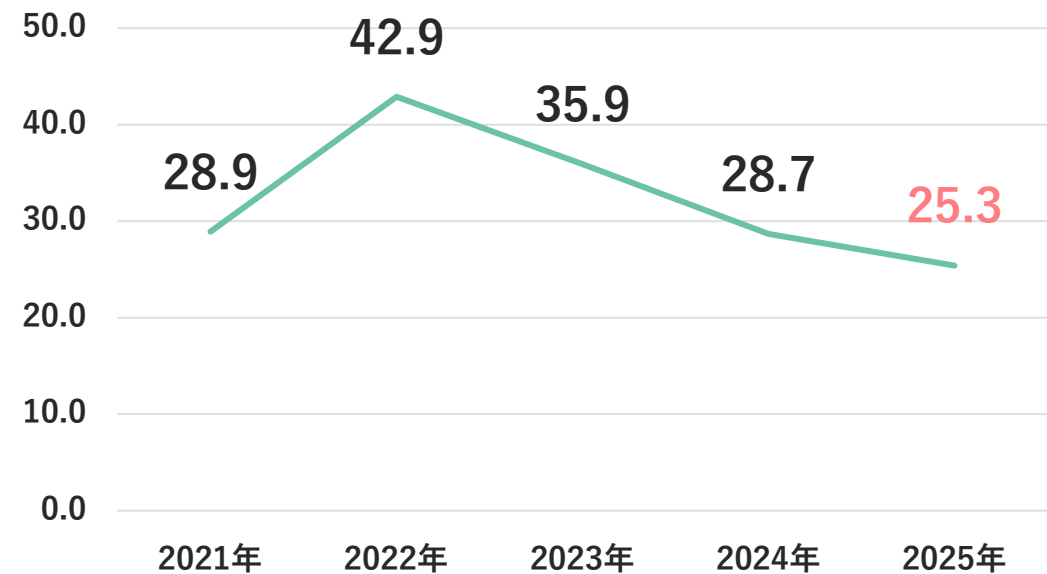
物件種別



※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〉

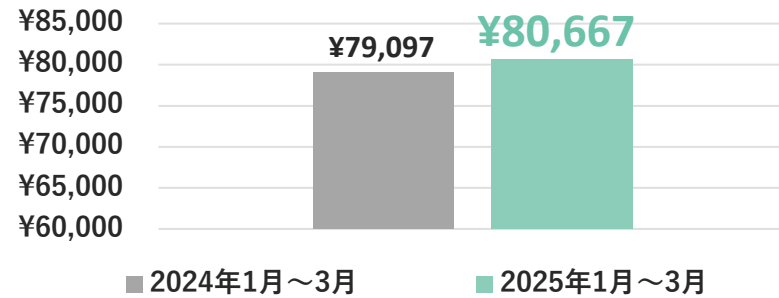
1-3月期・年次推移



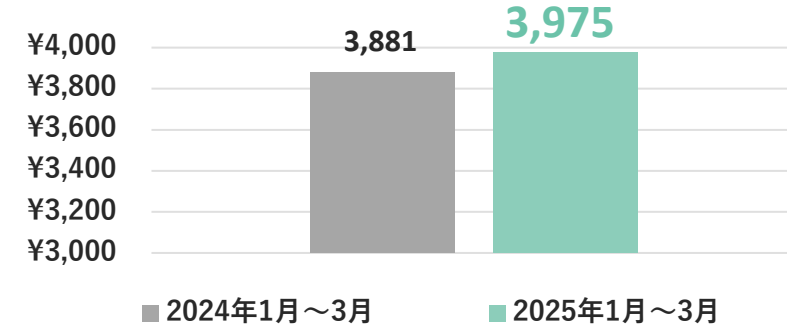
※2 解約日が不明な物件（管理受託物件、仕入時空室物件）については、集計から除外しています。

東京23区ワンルーム(分譲タイプ)調査サマリー

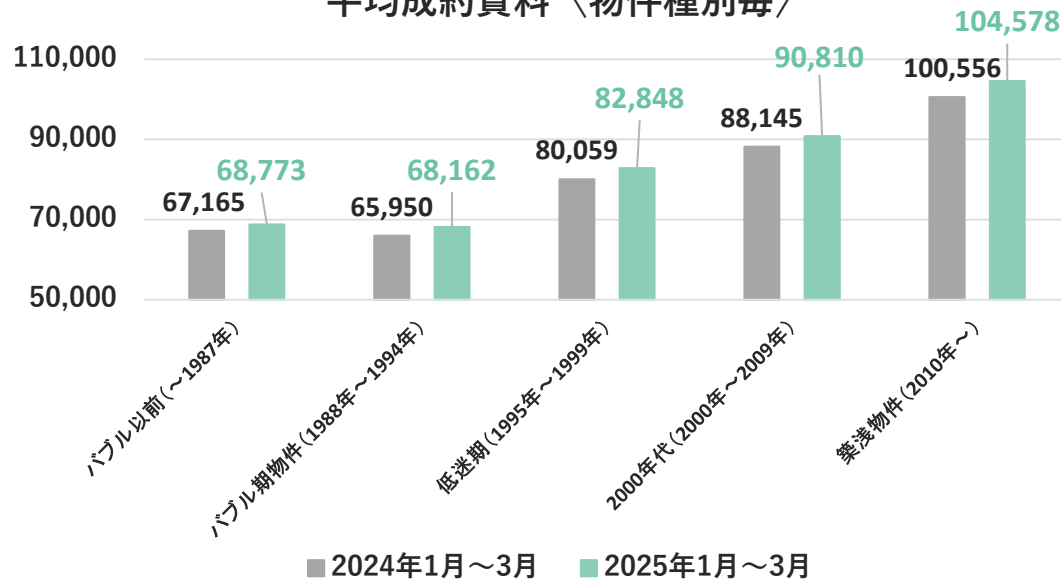
平均成約賃料



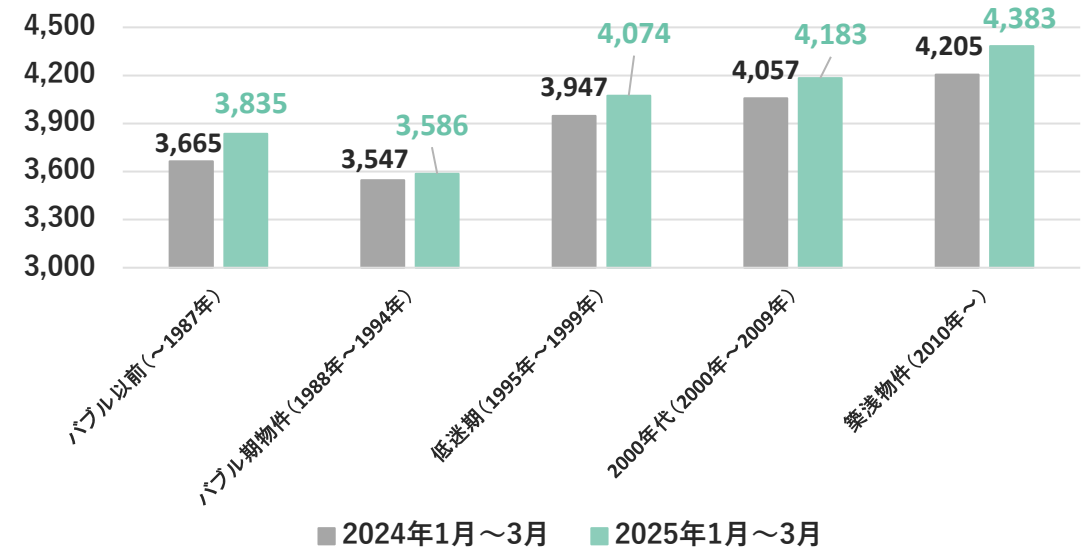
平均平米単価



平均成約賃料 〈物件種別毎〉



平均平米単価 〈物件種別毎〉



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、1日分でも多く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
- マンスリーマンション契約の促進
- 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
- 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・少額のリノベーションサービス
- 当社管理物件掲載のお部屋探しサイトの運用
- 入居者向けアプリ『まめサポ』の提供など

2025年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

1. 定額リノベーションプラン『リノッタカラーズ』家賃増額施策

2025年1～3月における当社管理物件の平均成約賃料は、前年同期比で1,570円の上昇となった。

賃貸市場の堅調な推移を背景に、当社が展開するリノベーションプラン「リノッタ」を実施した物件においては、さらに高い賃料上昇が見られた。

具体的には、リノッタを施工した物件の同期間中の平均賃料上昇額は4,347円であり、前年同期（2024年1～3月）にリノッタを実施した物件の賃料上昇幅3,003円と比較しても、大幅な上昇が確認された。

好調な市場動向とリノベーションの相乗効果により、賃料水準が押し上げられる結果となった。

Before



After



2025年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

2. 新リノベーションプラン『コンセプトルーム』

入居者ターゲットに応じたりノベーション施策として、新たに「コンセプトルーム」プランを開発。

第1弾は「ホテルライク」をコンセプトとし、立体感のある天然石の壁紙を取り入れた内装仕様とした。

本プランでは、壁の一面に天然石の壁材を使用し、天井およびその他の壁面には石材の質感に合わせたクロスを施工する内容となっている。施工費用は187,000円（税込）。

天然石は汚れが付きにくい特性があり、部分的な張替えも可能なことから、ランニングコストが抑えられる点も特長。

3月下旬に本プランを施工した物件では、募集開始の翌日に申込が入り、一定の反響が見られた。今後は、入居者層の多様化に対応するため、ターゲットごとに異なるコンセプトを設計し、順次プランの拡充を図っていく予定。



2025年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

3. 協力会社との懇親会による送客増加施策

仲介会社との連携を深め、
送客数の増加を図るための施策を実施した。

当社管理物件への送客実績や成約数をもとに、
仲介会社を6社ピックアップ。
昨年11～12月に、繁忙期を見据えた関係性強化のため
当社主催の懇親会を実施し、仲介会社との結びつきを強化した。

主要仲介会社のエリアマネージャーをはじめとした幹部を招き、
各社の近況と繁忙期に想定される賃貸市場動向のヒアリングを実施。
ここで得た情報をもとに、
繁忙期中の市況の変化にも迅速に対応できる体制を構築。

担当者間だけでなく管理者層を巻き込んだことにより、
仲介会社内での送客優先意識が高めることができた。
昨年11月に懇親会を実施した仲介会社では、
1～3月期の送客数が前年比112%の増加を実現した。



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）	4	1981	83,250	19.51	28.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	1	1997	94,000	22.54	19.0
	2000年代（2000年～2009年）	9	2003	99,333	23.11	22.8
	築浅物件（2010年～）	1	2011	128,000	25.21	27.0
	小計	15	1997	96,600	22.25	24.3
中央区	バブル以前（～1987年）	8	1983	79,000	18.16	24.9
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	12	1998	91,000	22.62	19.3
	2000年代（2000年～2009年）	21	2002	94,357	21.74	25.4
	築浅物件（2010年～）	2	2016	139,500	25.21	45.0
	小計	43	1998	92,663	21.48	24.5
港区	バブル以前（～1987年）	19	1978	82,895	18.25	37.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1992	82,000	20.79	28.0
	低迷期（1995年～1999年）	12	1998	101,750	22.03	23.9
	2000年代（2000年～2009年）	56	2003	101,566	21.66	24.8
	築浅物件（2010年～）	10	2014	138,500	24.37	27.4
	小計	98	1999	101,538	21.31	27.4

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
新宿区	バブル以前 (～1987年)	17	1982	80,882	19.85	22.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	42	1990	73,881	18.91	24.7
	低迷期 (1995年～1999年)	21	1997	77,405	18.28	22.0
	2000年代 (2000年～2009年)	58	2003	89,802	21.24	20.8
	築浅物件 (2010年～)	34	2020	103,353	19.12	23.5
	小計	172	2000	86,198	19.75	22.6
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	12	1984	69,417	17.48	36.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1991	77,714	20.51	22.7
	低迷期 (1995年～1999年)	10	1998	99,300	22.39	20.5
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2002	102,111	21.19	21.1
	築浅物件 (2010年～)	4	2017	107,250	19.80	48.5
	小計	51	1997	90,922	20.35	26.9
豊島区	バブル以前 (～1987年)	14	1985	72,000	19.39	20.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	37	1990	69,297	19.48	23.5
	低迷期 (1995年～1999年)	19	1998	83,421	20.85	23.3
	2000年代 (2000年～2009年)	42	2005	86,798	21.99	20.9
	築浅物件 (2010年～)	8	2014	93,625	21.03	21.3
	小計	120	1997	79,596	20.67	22.1
品川区	バブル以前 (～1987年)	8	1983	70,375	18.39	26.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1990	72,000	19.61	28.7
	低迷期 (1995年～1999年)	16	1997	78,188	19.08	23.6
	2000年代 (2000年～2009年)	38	2003	89,329	20.97	22.6
	築浅物件 (2010年～)	11	2019	99,818	20.06	36.4
	小計	88	2000	83,938	20.04	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 ※2
目黒区	バブル以前 (～1987年)	15	1984	67,667	18.32	27.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	10	1991	75,200	18.41	38.8
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1998	81,800	18.98	36.4
	2000年代 (2000年～2009年)	19	2004	94,368	21.05	29.9
	築浅物件 (2010年～)	8	2022	104,125	19.30	36.0
	小計	57	1998	84,246	19.44	31.7
大田区	バブル以前 (～1987年)	6	1986	64,667	18.71	28.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	48	1990	64,375	18.10	27.3
	低迷期 (1995年～1999年)	11	1997	74,727	20.77	20.1
	2000年代 (2000年～2009年)	25	2005	82,600	21.06	21.8
	築浅物件 (2010年～)	23	2015	87,391	21.81	25.4
	小計	113	1999	74,115	19.80	25.1
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	32	1985	64,000	16.78	32.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	29	1991	67,724	17.86	28.3
	低迷期 (1995年～1999年)	11	1998	84,364	20.47	19.9
	2000年代 (2000年～2009年)	16	2002	92,688	22.42	22.9
	築浅物件 (2010年～)	9	2018	110,111	24.28	33.5
	小計	97	1994	76,433	19.15	28.1
中野区	バブル以前 (～1987年)	22	1985	63,955	16.20	23.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1990	69,400	19.79	18.9
	低迷期 (1995年～1999年)	11	1997	75,545	19.66	23.3
	2000年代 (2000年～2009年)	26	2005	85,308	21.10	24.8
	築浅物件 (2010年～)	11	2017	92,364	20.21	27.6
	小計	85	1998	76,624	19.30	23.6

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 ※2
杉並区	バブル以前 (～1987年)	37	1985	64,189	17.71	30.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	44	1991	63,977	17.65	24.1
	低迷期 (1995年～1999年)	13	1998	74,154	19.78	21.5
	2000年代 (2000年～2009年)	32	2004	84,719	20.43	24.9
	築浅物件 (2010年～)	12	2019	81,333	18.81	31.1
	小計	138	1995	71,312	18.61	26.4
板橋区	バブル以前 (～1987年)	13	1986	60,385	19.27	40.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	32	1991	65,875	19.14	29.5
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1999	58,000	17.50	15.0
	2000年代 (2000年～2009年)	19	2006	83,263	21.95	20.9
	築浅物件 (2010年～)	18	2017	85,056	21.92	35.8
	小計	83	1999	73,060	20.39	30.3
練馬区	バブル以前 (～1987年)	15	1986	58,867	18.65	28.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	56	1991	61,036	19.03	29.6
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1998	79,500	24.91	22.0
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2007	82,167	22.30	24.7
	築浅物件 (2010年～)	5	2016	76,200	19.64	21.0
	小計	92	1994	65,065	19.68	28.0
北区	バブル以前 (～1987年)	5	-	-	-	26.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	20	1992	66,800	18.31	25.8
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1995	64,000	16.78	57.0
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2006	84,333	22.16	20.8
	築浅物件 (2010年～)	9	2015	84,833	21.76	13.3
	小計	47	1999	74,011	19.74	22.8

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
墨田区	バブル以前 (～1987年)	4	1986	68,250	18.50	21.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	21	1990	67,952	19.65	23.1
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1998	77,500	20.63	18.0
	2000年代 (2000年～2009年)	28	2005	86,071	21.96	18.3
	築浅物件 (2010年～)	9	2016	106,611	25.11	24.4
	小計	64	2000	81,633	21.39	20.9
江東区	バブル以前 (～1987年)	2	1987	69,500	18.02	46.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1990	73,667	20.65	23.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2007	91,139	22.48	21.2
	築浅物件 (2010年～)	15	2015	94,267	22.10	28.5
	小計	38	2008	89,855	21.95	25.6
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1990	60,000	20.09	24.7
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	3	2007	85,667	25.45	24.0
	築浅物件 (2010年～)	2	2020	82,000	26.56	23.0
	小計	9	2002	73,444	23.31	24.1
荒川区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	10	1989	66,900	20.08	42.3
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2007	78,400	22.16	21.8
	築浅物件 (2010年～)	16	2022	89,313	20.89	30.3
	小計	31	2009	80,323	20.83	31.8

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
足立区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	62,000	19.44	20.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2003	79,000	26.14	25.0
	築浅物件 (2010年～)	45	2023	66,233	17.68	40.0
	小計	47	2022	66,415	17.90	36.8
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	3	1987	48,000	16.21	37.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1989	55,333	18.61	24.3
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	2	2007	82,500	23.15	21.5
	築浅物件 (2010年～)	14	2020	65,286	17.45	21.6
	小計	22	2010	63,136	17.95	24.1
台東区	バブル以前 (～1987年)	4	1984	69,250	16.82	21.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	19	1991	75,053	20.55	22.1
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1997	87,500	26.18	18.5
	2000年代 (2000年～2009年)	8	2006	93,125	24.57	28.4
	築浅物件 (2010年～)	9	2015	101,111	24.20	28.0
	小計	42	1999	84,119	22.01	24.3
文京区	バブル以前 (～1987年)	15	1983	73,600	20.38	23.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	18	1992	74,500	18.15	23.7
	低迷期 (1995年～1999年)	17	1997	77,941	18.66	20.5
	2000年代 (2000年～2009年)	55	2003	89,236	21.22	20.0
	築浅物件 (2010年～)	8	2015	111,750	21.31	24.6
	小計	113	1999	84,708	20.24	21.4

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
東京23区平均	バブル以前 (～1987年)	256	1984	68,445	18.11	29.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	434	1991	67,712	18.87	26.3
	低迷期 (1995年～1999年)	169	1997	82,311	20.32	22.3
	2000年代 (2000年～2009年)	523	2004	90,050	21.59	22.5
	築浅物件 (2010年～)	283	2018	90,984	20.57	28.1
	小計	1,665	1999	80,279	20.04	25.3
東京都下	バブル以前 (～1987年)	12	1986	61,042	18.61	30.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	9	1991	55,778	18.17	26.4
	低迷期 (1995年～1999年)	13	1995	68,462	20.03	30.4
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2004	78,329	23.48	23.4
	築浅物件 (2010年～)	6	2021	79,500	22.93	23.0
	小計	47	1997	67,017	20.19	28.1
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	268	1984	68,114	18.13	29.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	443	1991	67,470	18.86	26.3
	低迷期 (1995年～1999年)	182	1997	81,321	20.30	22.9
	2000年代 (2000年～2009年)	530	2004	89,895	21.61	22.6
	築浅物件 (2010年～)	289	2018	90,746	20.62	28.1
	小計	1,712	1999	79,915	20.05	25.4
横浜市	バブル以前 (～1987年)	12	1986	55,667	19.27	35.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	33	1991	58,333	18.79	30.6
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1997	60,000	19.73	59.0
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2005	81,440	22.90	41.0
	築浅物件 (2010年～)	5	2016	69,600	20.45	24.8
	小計	57	1993	60,846	19.43	32.9

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
川崎市	バブル以前（～1987年）	3	1986	60,333	18.23	23.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	33	1990	61,015	18.74	26.0
	低迷期（1995年～1999年）	2	1996	72,000	18.52	15.5
	2000年代（2000年～2009年）	2	2006	81,500	21.54	20.0
	築浅物件（2010年～）	8	2017	79,250	19.07	33.0
	小計	48	1995	65,323	18.87	26.2
神奈川県	バブル以前（～1987年）	16	1986	57,125	19.67	35.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	66	1990	59,674	18.77	28.3
	低迷期（1995年～1999年）	4	1997	66,000	19.12	37.3
	2000年代（2000年～2009年）	7	2005	81,457	22.51	34.0
	築浅物件（2010年～）	13	2016	75,538	19.60	29.6
	小計	106	1994	62,912	19.27	30.0
埼玉県	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1990	50,500	15.98	49.5
	低迷期（1995年～1999年）	3	1995	53,000	18.52	82.7
	2000年代（2000年～2009年）	3	2007	54,000	25.50	31.3
	築浅物件（2010年～）	8	2021	80,000	23.92	27.2
	小計	16	2009	66,375	22.21	44.4
千葉県	バブル以前（～1987年）	3	1986	62,333	19.82	42.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	4	1992	49,750	16.76	45.0
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2010年～）	-	-	-	-	-
	小計	7	1989	55,143	18.07	43.9

集計データ詳細

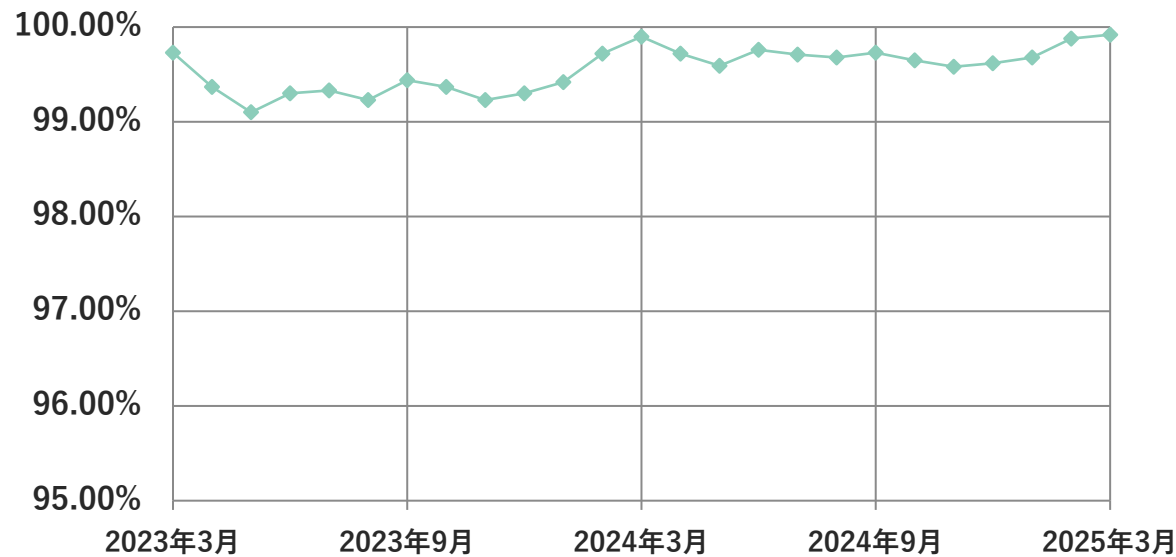
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前（～1987年）	19	1986	58,353	20.11	36.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	72	1990	58,868	18.58	29.8
	低迷期（1995年～1999年）	7	1996	60,429	18.86	56.7
	2000年代（2000年～2009年）	10	2005	70,800	22.97	33.1
	築浅物件（2010年～）	21	2017	72,824	20.55	28.9
	小計	129	1995	61,711	19.41	32.4

外国籍入居者 契約一覧表

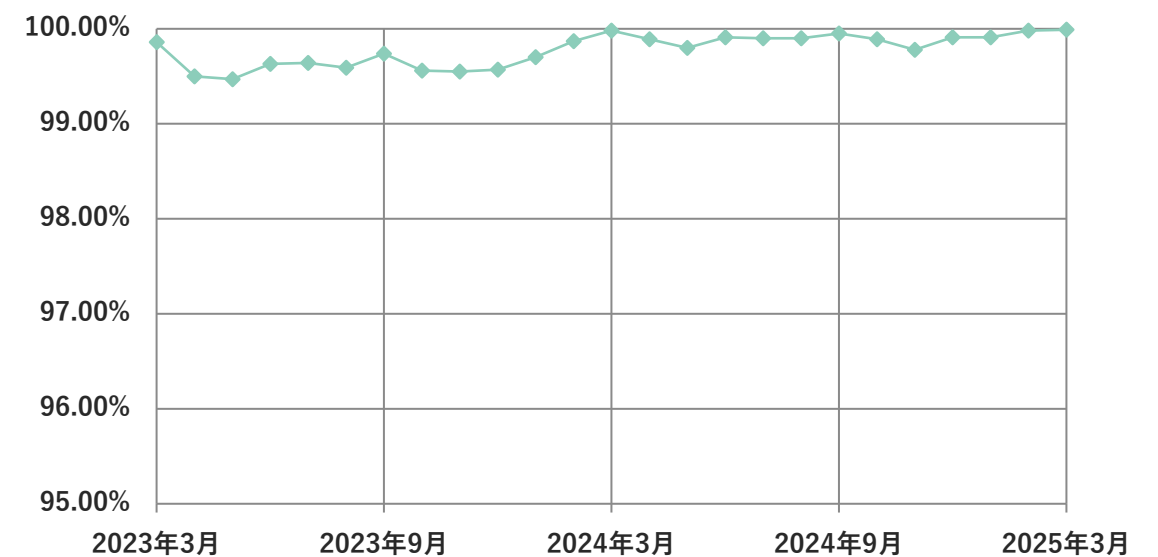
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
1月	59	3	2	5	3	1	3	2	8	80
2月	140	1	6	10	8	2	1	2	12	141
3月	269	3	2	13	4	7	3	5	1	307
合計	468	7	10	28	15	10	7	9	21	528

入居率の推移

全体入居率 | **99.92%** (2025年3月末時点)
(31,254戸)



販売分入居率 | **99.99%** (2024年3月末時点)
(18,584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

1990年10月

399億円

(2024年9月期決算)

337名

(2025年4月1日時点)

31,254戸

(2025年3月末時点)

10,498名

(2025年3月末時点)

99.92%

(2025年3月末時点)

99.99%

(2025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**170**名)

※派遣社員・アルバイト除く

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**167**名)

※派遣社員・アルバイト除く

<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。

