



日本財託  
ZAITAKU

# ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2025年10月～12月)

2026年1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ます。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。

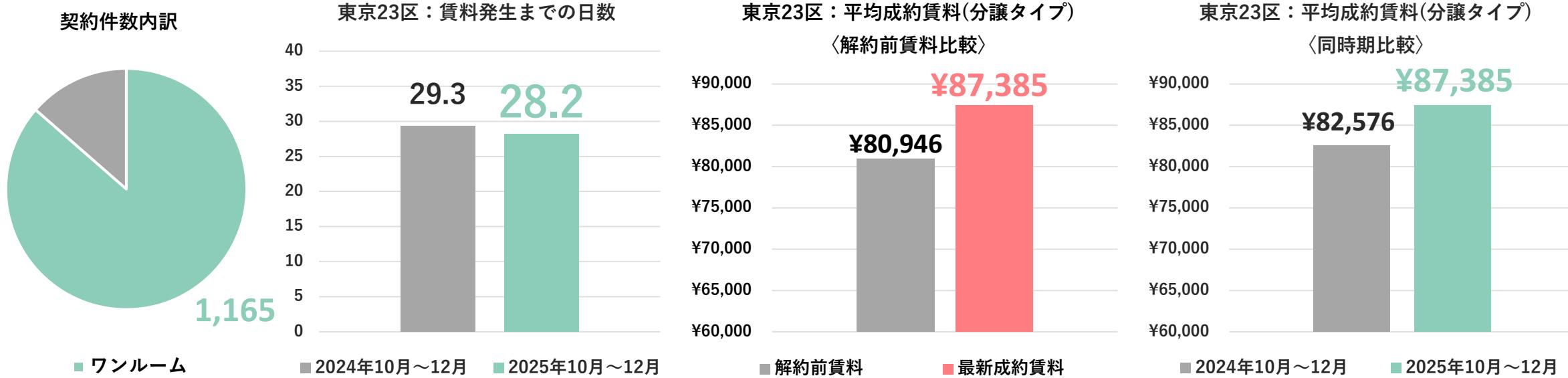
## 【調査概要】

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10月～12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

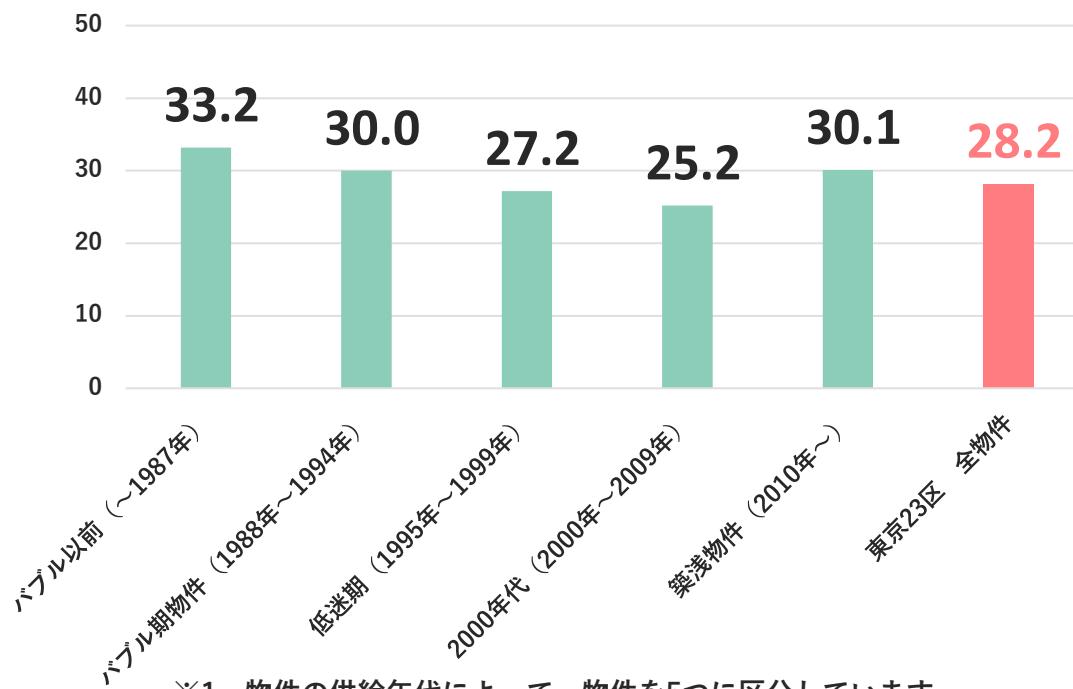
- ・2025年10月～12月までの総契約件数は1,348件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,165件。
- ・解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で28.2日。前年同四半期（2024年10月～12月）と比較して1.1日の短縮。
- ・東京23区のワンルーム（アパート含む）の平均成約賃料は86,256円。解約前賃料と比較すると6,250円のプラス。  
前年同四半期（2024年10月～12月）の平均成約賃料と比較すると5,200円のプラス。
- ・東京23区の分譲マンションタイプのワンルームの平均成約賃料は87,385円。解約前賃料と比較すると6,439円のプラス。  
前年同四半期（2024年10月～12月）の平均成約賃料と比較すると4,809円のプラス。
- ・外国籍契約者数は234件で全契約の17.3%。
- ・好調な貸し手市場を背景に、平均成約賃料は1年を通して上昇、累計7四半期連続の家賃上昇を記録。  
特に、千代田区、江東区、台東区、中央区、北区では平均8,589円（109.9%）のプラスが見られた。



# 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〉

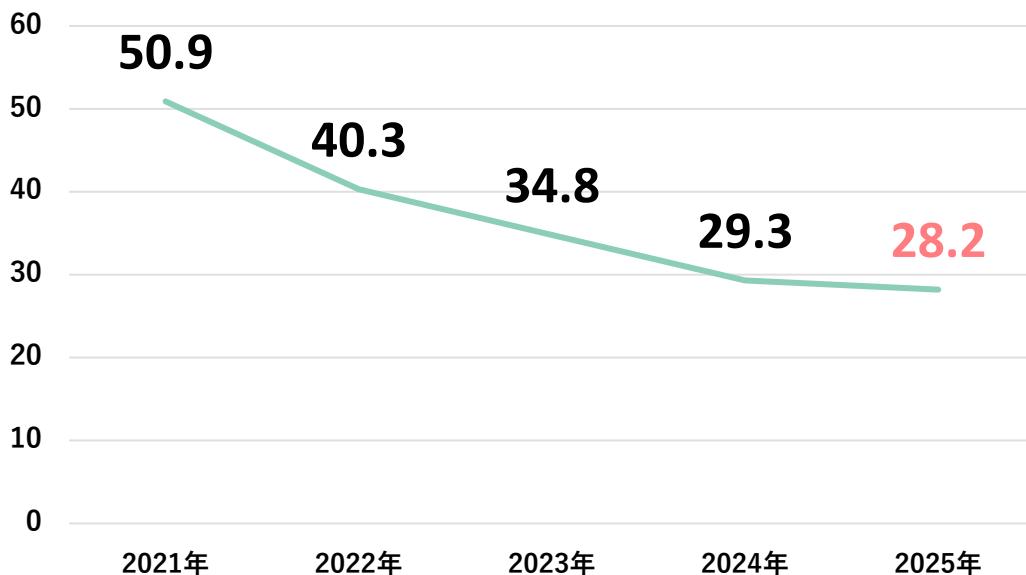
物件種別



※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〉

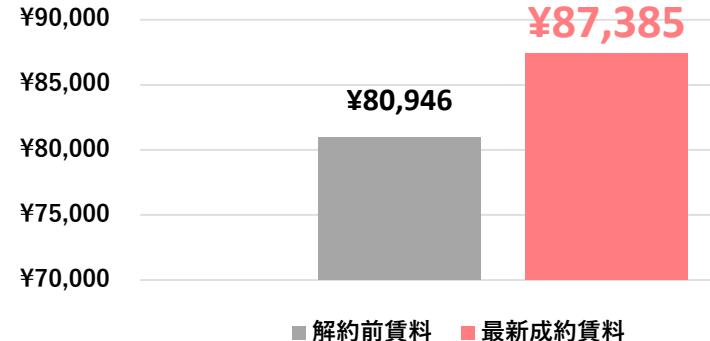
10-12月期・年次推移



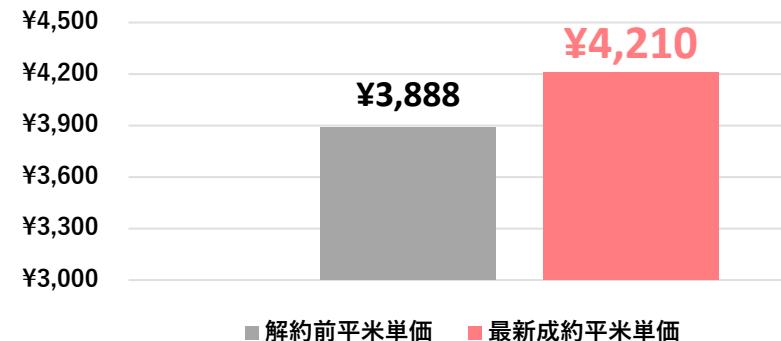
※2 解約日が不明な物件（管理受託物件、仕入時空室物件）については、集計から除外しています。

# 東京23区ワンルーム(分譲タイプ)〈解約前賃料との比較〉

平均成約賃料と解約前賃料との比較



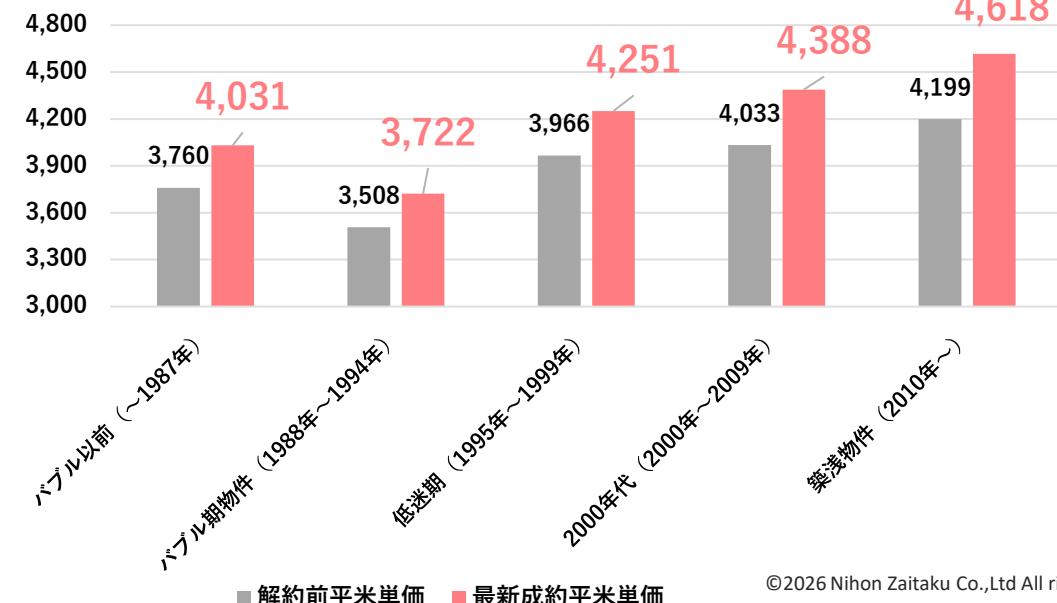
平均平米単価と解約前平均平米単価との比較



物件種別ごとの平均成約賃料



物件種別ごとの平均平米単価



# 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10月～12月 入居者募集の取り組みと効果

## 1. インフレ下における更なる家賃増額施策

インフレの進行に伴い、賃貸住宅の賃料も上昇基調へ移行。当社としてもこの環境変化を捉え、これまで以上に賃料水準の引き上げを推進している。

従来の延長線上にとどまらない賃料設定を行うため、1,500を超える駅の需要度、築年数、物件設備等、増額が見込める要素をより細分化し、具体的な増額金額を策定。

さらに、AIを活用した独自システムを開発。物件情報を読み込ませることで増額要素を踏まえた適正な賃料を算出する仕組みを導入した。

特に2010年以降に分譲された築浅物件では、平均上昇額が10,010円となり大きな伸びを記録した。



# 2025年10月～12月 入居者募集の取り組みと効果



## 2. 入居者ライフサポートの拡充施策

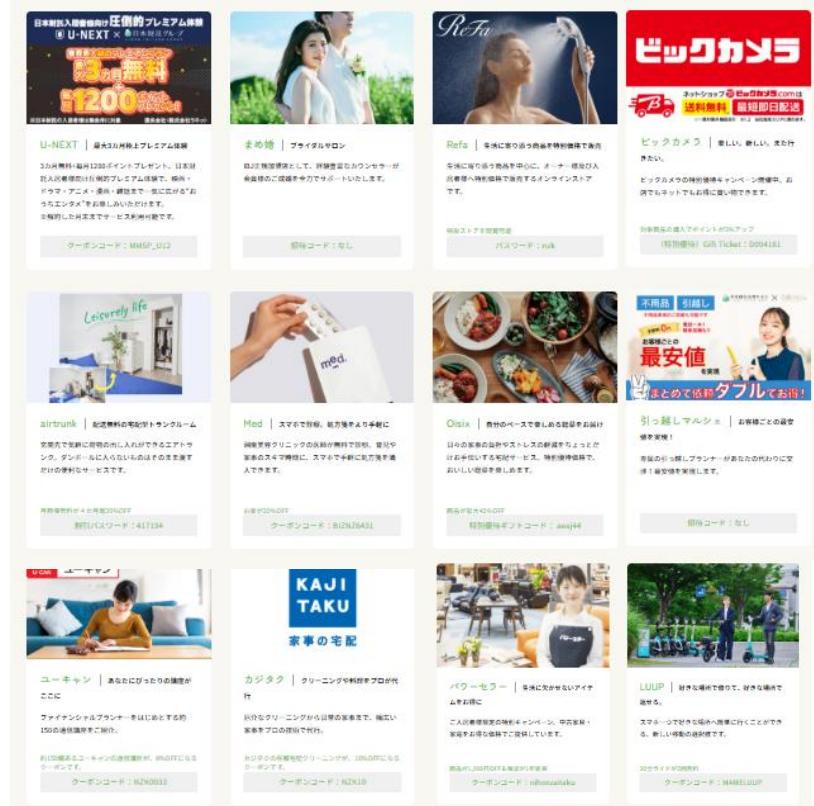
入居者の居住期間伸長を目的に、当社ではパートナー企業と連携し、入居者向け優待サービスを拡充している。

今年は在宅時間の増加や新生活コスト高といった環境変化を踏まえ、新たに8件の提携サービスを追加。

「時短」「節約」「移動」などのニーズに沿ってラインナップを強化した。

- ・近距離移動や通勤・通学の利便性向上を目的とした『LUUP』
- ・家事代行・清掃の時短ニーズに応え負担軽減を図る『カジタク』
- ・資格取得やリスクリング需要に対応する『ユーキャン』
- ・娯楽ニーズに対応「最大3か月間無料プラン」の提供『U-NEXT』

今後もニーズの高い限定特典を用意することで、入居者満足度向上につなげる施策として運用予定。



# 2025年10月～12月 入居者募集の取り組みと効果

## 3. 仲介会社との連携強化施策

当社では繁忙期を迎える前に仲介会社との連携を強化し、送客数増加につなげるため継続的に施策を実施している。

これまで管理職を中心に行ってきた会合に加え、現場の声を直接拾い上げる機会を増やすための施策を開始。

具体的には、個人の成約実績上位者との接点を設けるため懇親会を開催した。

実際に12月上旬に懇親会を実施した成約実績上位者からは、実施2日後に申込を頂くなど、早速効果がみられた。

営業力のあるセールスマンからの現場の声を拾うことで、得られた示唆を仲介会社内の他店舗・他担当へ横展開し、繁忙期の送客・成約の更なる伸長を狙う。



# 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 (m <sup>2</sup> )	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	1977	74,000	13.81	68.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	13	2003	108,769	22.92	25.9
	築浅物件（2010年～）	2	2022	132,500	22.80	21.0
	小計	16	2004	109,563	22.34	28.1
中央区	バブル以前（～1987年）	5	1983	83,800	19.13	33.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	9	1998	96,333	21.64	23.8
	2000年代（2000年～2009年）	24	2003	101,250	21.88	23.8
	築浅物件（2010年～）	2	2014	128,500	26.43	18.5
	小計	40	2000	99,325	21.71	24.7
港区	バブル以前（～1987年）	8	1980	88,125	20.15	21.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	14	1998	110,786	23.67	29.6
	2000年代（2000年～2009年）	31	2002	101,823	21.14	24.9
	築浅物件（2010年～）	5	2014	135,400	24.22	19.2
	小計	58	1999	104,991	21.88	25.1

# 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 (m <sup>2</sup> )	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）	6	1978	80,000	21.35	45.7
	バブル期物件（1988年～1994年）	19	1990	75,926	19.23	30.5
	低迷期（1995年～1999年）	14	1998	89,286	21.42	29.4
	2000年代（2000年～2009年）	45	2003	98,333	21.36	25.2
	築浅物件（2010年～）	13	2019	107,231	20.64	32.3
	小計	97	2001	92,697	20.85	29.0
渋谷区	バブル以前（～1987年）	14	1984	82,286	17.65	31.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1991	74,000	21.84	20.0
	低迷期（1995年～1999年）	6	1997	84,333	19.50	30.5
	2000年代（2000年～2009年）	17	2003	109,471	21.61	25.7
	築浅物件（2010年～）	1	2020	108,000	24.63	20.0
	小計	39	1995	94,897	19.94	28.3
豊島区	バブル以前（～1987年）	3	1983	84,000	19.61	26.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	13	1991	72,846	19.15	26.9
	低迷期（1995年～1999年）	10	1998	85,800	21.09	23.5
	2000年代（2000年～2009年）	35	2004	92,157	21.32	24.7
	築浅物件（2010年～）	3	2013	96,333	21.30	21.3
	小計	64	2000	87,055	20.76	24.9
品川区	バブル以前（～1987年）	9	1984	75,889	19.08	35.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	7	1991	77,143	21.23	24.1
	低迷期（1995年～1999年）	7	1997	82,000	20.20	23.3
	2000年代（2000年～2009年）	23	2004	95,130	21.30	23.0
	築浅物件（2010年～）	11	2018	108,091	19.99	39.8
	小計	57	2001	90,772	20.55	28.3

# 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 (m <sup>2</sup> )	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）	10	1983	69,400	17.63	39.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	3	1990	89,333	20.59	23.0
	低迷期（1995年～1999年）	6	1998	91,167	20.02	20.7
	2000年代（2000年～2009年）	12	2003	101,833	21.99	21.8
	築浅物件（2010年～）	2	2020	128,500	21.83	22.0
	小計	33	1996	90,545	20.17	27.2
大田区	バブル以前（～1987年）	2	1986	65,000	16.26	25.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	29	1990	64,517	18.10	34.4
	低迷期（1995年～1999年）	11	1998	78,000	20.15	26.9
	2000年代（2000年～2009年）	22	2003	85,045	20.89	25.7
	築浅物件（2010年～）	18	2018	80,444	19.21	25.6
	小計	82	2001	75,341	19.32	29.0
世田谷区	バブル以前（～1987年）	19	1984	72,763	18.35	34.1
	バブル期物件（1988年～1994年）	14	1990	69,357	17.19	34.4
	低迷期（1995年～1999年）	12	1998	85,250	20.22	34.4
	2000年代（2000年～2009年）	9	2004	92,444	22.09	26.6
	築浅物件（2010年～）	3	2019	97,000	21.21	27.3
	小計	57	1993	78,939	19.20	32.7
中野区	バブル以前（～1987年）	8	1983	70,250	18.84	32.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	6	1990	73,000	21.44	44.3
	低迷期（1995年～1999年）	7	1997	81,429	20.56	30.7
	2000年代（2000年～2009年）	18	2005	87,000	21.07	28.2
	築浅物件（2010年～）	10	2019	94,700	20.58	31.8
	小計	49	2001	83,327	20.58	31.9

# 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 (m <sup>2</sup> )	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）	12	1983	69,167	18.58	39.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	14	1990	65,000	17.17	30.9
	低迷期（1995年～1999年）	9	1998	82,333	20.76	27.9
	2000年代（2000年～2009年）	25	2004	89,880	21.06	23.2
	築浅物件（2010年～）	7	2017	86,000	18.87	36.0
	小計	67	1998	79,552	19.53	29.5
板橋区	バブル以前（～1987年）	4	1987	63,500	17.89	27.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	23	1991	70,043	19.74	22.9
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	12	2007	87,417	22.97	23.4
	築浅物件（2010年～）	10	2018	80,700	21.59	55.5
	小計	49	2000	75,939	20.76	29.0
練馬区	バブル以前（～1987年）	4	1986	66,000	20.68	22.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	43	1991	65,326	19.18	31.5
	低迷期（1995年～1999年）	1	1998	80,000	21.95	20.0
	2000年代（2000年～2009年）	11	2006	81,727	20.97	26.3
	築浅物件（2010年～）	10	2019	81,300	20.59	25.0
	小計	69	1997	70,507	19.79	29.3
北区	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	10	1991	65,700	16.67	23.1
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	18	2006	91,000	23.52	29.4
	築浅物件（2010年～）	6	2019	81,667	19.79	35.7
	小計	34	2004	81,912	20.85	28.6

# 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 (m <sup>2</sup> )	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）	1	1986	64,000	14.34	32.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	14	1991	71,964	18.87	25.5
	低迷期（1995年～1999年）	1	1999	75,000	20.69	22.0
	2000年代（2000年～2009年）	26	2005	93,346	22.88	26.7
	築浅物件（2010年～）	6	2017	103,883	24.81	25.5
	小計	48	2002	87,433	21.73	26.2
江東区	バブル以前（～1987年）	2	1987	74,500	18.84	32.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	2	1998	105,000	22.50	27.5
	2000年代（2000年～2009年）	8	2006	92,750	21.88	21.4
	築浅物件（2010年～）	9	2014	106,333	23.67	18.3
	小計	21	2007	98,000	22.41	21.7
江戸川区	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	3	1991	61,667	20.56	21.3
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	2	2007	90,500	25.51	24.5
	築浅物件（2010年～）	1	2019	77,000	18.42	20.0
	小計	6	2001	73,833	21.86	22.2
荒川区	バブル以前（～1987年）	1	1984	75,000	24.76	31.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1989	65,000	15.05	26.0
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	2	2008	91,500	25.24	21.5
	築浅物件（2010年～）	17	2023	94,529	20.80	34.1
	小計	22	2017	90,682	20.86	30.4

# 集計データ詳細

	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (m <sup>2</sup> )	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）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	3	1991	70,000	20.25	38.5
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	2	2004	84,000	22.50	25.5
	築浅物件（2010年～）	10	2019	67,350	17.48	27.4
	小計	15	2012	70,100	18.70	28.9
葛飾区	バブル以前（～1987年）	3	1986	52,667	16.17	27.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	4	1990	65,000	20.74	29.5
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	1	2007	82,000	22.05	-
	築浅物件（2010年～）	10	2020	71,400	19.02	36.1
	小計	18	2007	67,444	19.09	33.0
台東区	バブル以前（～1987年）	4	1985	80,250	22.86	23.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	12	1990	75,333	17.77	33.1
	低迷期（1995年～1999年）	1	1997	82,000	19.96	22.0
	2000年代（2000年～2009年）	13	2007	99,692	25.16	27.8
	築浅物件（2010年～）	6	2014	109,667	25.93	18.2
	小計	36	2000	90,583	22.43	27.3
文京区	バブル以前（～1987年）	4	1985	73,500	19.56	34.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	3	1989	85,000	21.64	36.0
	低迷期（1995年～1999年）	6	1997	83,250	18.63	20.2
	2000年代（2000年～2009年）	32	2003	93,781	21.28	25.5
	築浅物件（2010年～）	6	2017	116,500	24.34	27.7
	小計	51	2001	93,108	21.22	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 (m <sup>2</sup> )	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）	120	1983	74,521	18.81	33.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	223	1991	69,462	18.85	30.0
	低迷期（1995年～1999年）	116	1998	88,720	20.95	27.2
	2000年代（2000年～2009年）	401	2004	95,022	21.81	25.2
	築浅物件（2010年～）	168	2018	94,302	21.00	30.1
	小計	1,028	2000	86,256	20.59	28.2
東京都下	バブル以前（～1987年）	5	1985	62,600	17.74	34.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	4	1989	76,500	17.07	46.8
	低迷期（1995年～1999年）	3	1996	65,667	19.73	41.3
	2000年代（2000年～2009年）	2	2006	90,000	21.30	34.5
	築浅物件（2010年～）	6	2020	88,500	21.67	59.3
	小計	20	2000	76,350	19.44	45.5
東京都平均	バブル以前（～1987年）	125	1983	74,044	18.76	33.2
	バブル期物件（1988年～1994年）	227	1991	69,586	18.82	30.3
	低迷期（1995年～1999年）	119	1998	88,139	20.91	27.6
	2000年代（2000年～2009年）	403	2004	94,998	21.81	25.3
	築浅物件（2010年～）	174	2018	94,102	21.03	31.3
	小計	1,048	2000	86,067	20.57	28.5
横浜市	バブル以前（～1987年）	5	1986	61,400	20.53	33.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	14	1990	62,714	20.09	36.6
	低迷期（1995年～1999年）	3	1998	71,667	20.61	22.0
	2000年代（2000年～2009年）	13	2006	73,323	22.25	35.2
	築浅物件（2010年～）	1	2018	82,000	21.15	39.0
	小計	36	1997	67,644	21.00	34.5

# 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 (m <sup>2</sup> )	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	64,000	18.38	27.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	18	1991	63,944	19.96	32.9
	低迷期（1995年～1999年）	2	1997	74,000	20.56	26.0
	2000年代（2000年～2009年）	3	2006	87,667	22.98	23.3
	築浅物件（2010年～）	8	2015	87,688	21.23	31.5
	小計	34	1998	72,221	20.42	30.8
神奈川県	バブル以前（～1987年）	11	1986	63,455	22.19	30.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	32	1991	63,406	20.02	34.5
	低迷期（1995年～1999年）	5	1998	72,600	20.59	23.6
	2000年代（2000年～2009年）	16	2006	76,013	22.39	33.0
	築浅物件（2010年～）	9	2015	87,056	21.22	32.3
	小計	73	1997	69,722	21.05	32.6
埼玉県	バブル以前（～1987年）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	1	2005	75,000	23.23	36.0
	築浅物件（2010年～）	4	2022	80,250	25.95	24.0
	小計	5	2019	79,200	25.40	28.0
千葉県	バブル以前（～1987年）	2	1986	63,000	19.82	24.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1993	56,000	16.83	37.0
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	-	-	-	-	-
	築浅物件（2010年～）	-	-	-	-	-
	小計	3	1988	60,667	18.82	28.7

# 集計データ詳細

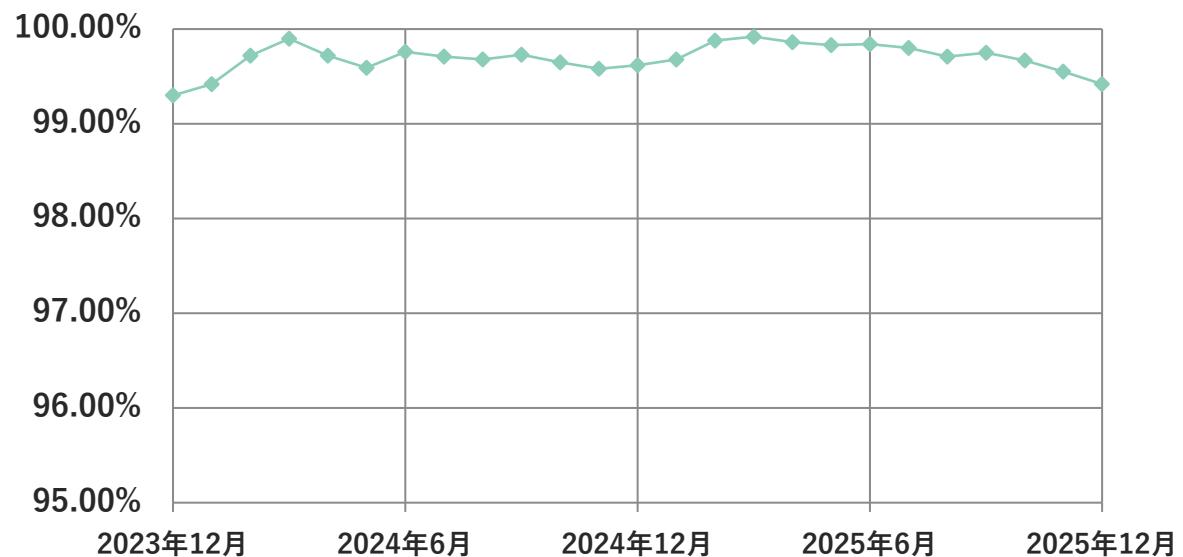
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (m <sup>2</sup> )	解約日から賃料発生までの 平均日数 ※2
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前（～1987年）	13	1986	63,385	21.82	29.7
	バブル期物件（1988年～1994年）	33	1991	63,182	19.92	34.6
	低迷期（1995年～1999年）	5	1998	72,600	20.59	23.6
	2000年代（2000年～2009年）	17	2006	75,953	22.44	33.2
	築浅物件（2010年～）	13	2016	86,045	21.93	30.8
	小計	81	1997	69,743	21.10	32.3

# 外国籍入居者 契約一覧表

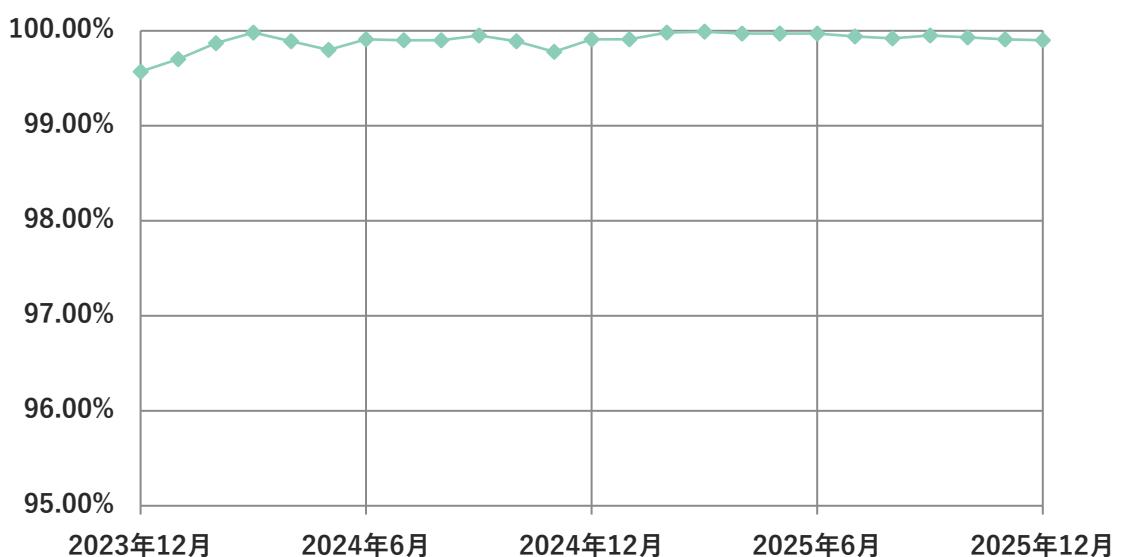
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
10月	57	1	2	6	5	2	0	3	2	78
11月	71	1	1	3	3	1	5	4	0	89
12月	44	1	0	3	4	2	4	5	4	67
合計	172	3	3	12	12	5	9	12	6	234

# 入居率の推移

全体入居率 | **99.42** (2025年12月末時点)  
(**32,871戸**)



販売分入居率 | **99.90%** (2025年12月末時点)  
(**19,513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

433億円  
(2025年9月期決算)

360名  
(2026年1月1日時点)

32,871戸  
(2025年12月末時点)

10,917名  
(2025年12月末時点)

99.42%  
(2025年12月末時点)

99.90%  
(2025年12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175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185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。

