



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2022年4月～6月)

2022年7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4月～6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

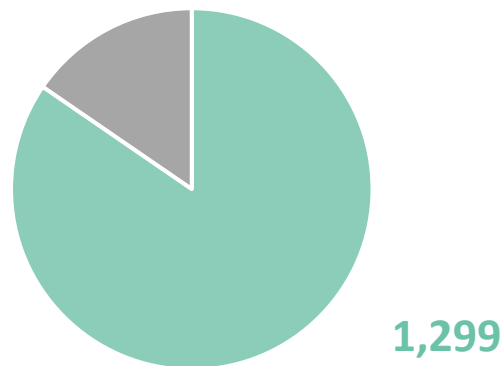
調査結果サマリー

2022年4月～6月までの総契約件数は1,536件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,299件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で34.0日。前年同四半期（2021年4月～6月）と比較して0.3日の増加。
 平均成約賃料は77,646円で318円のマイナス。外国籍契約者数は664件で全契約の43.2%。

4月に入り、賃貸市場は閑散期を迎えたものの、入国が緩和に伴う、訪日外国人の需要は変わらず好調をキープ。4月は239件、5月は212件、6月は214件と契約数も順調に推移した。一方で、賃貸が好調なエリアと低調なエリアの二極化は継続しているが、中央区や新宿区、中野区など、都心でも回復傾向がみられるエリアも出てきている。

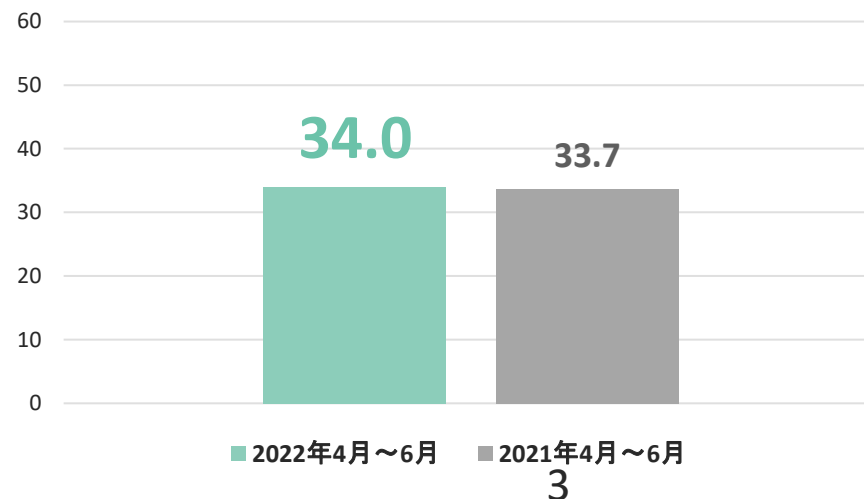
今後は継続する外国人需要を的確にとらえつつ、物件ごとの差別化戦略を講じ空室解消に努める。

契約件数内訳

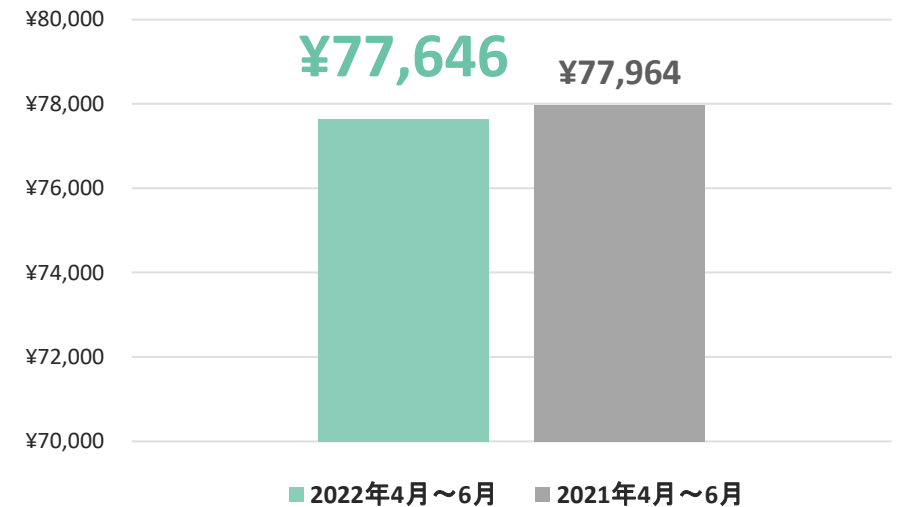


■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数

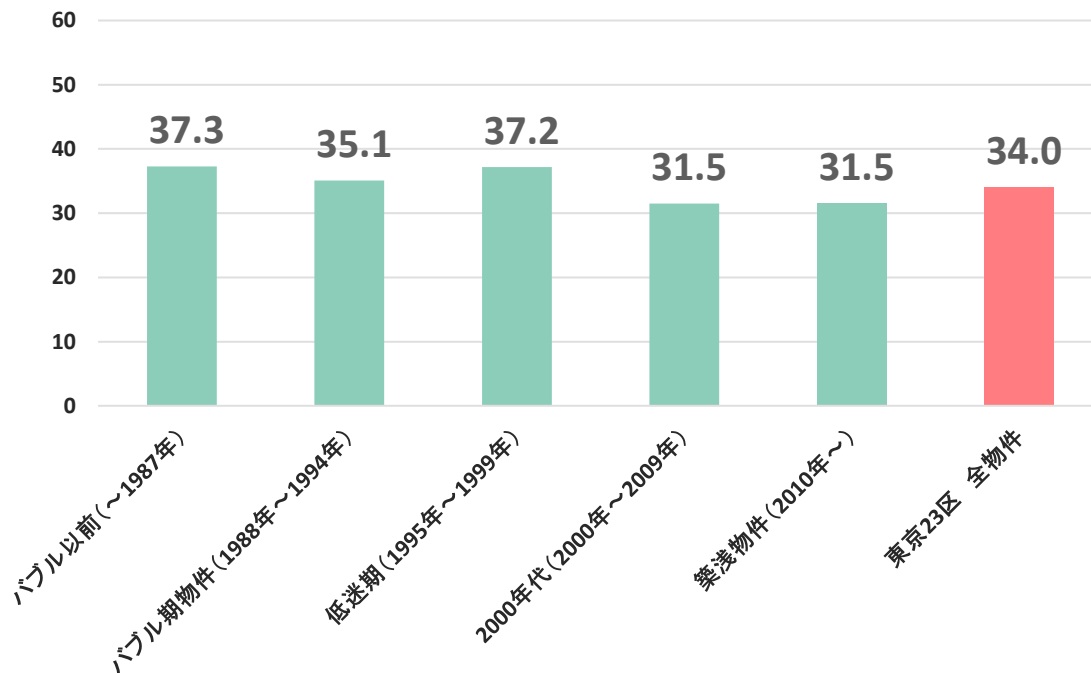


東京23区：平均成約賃料



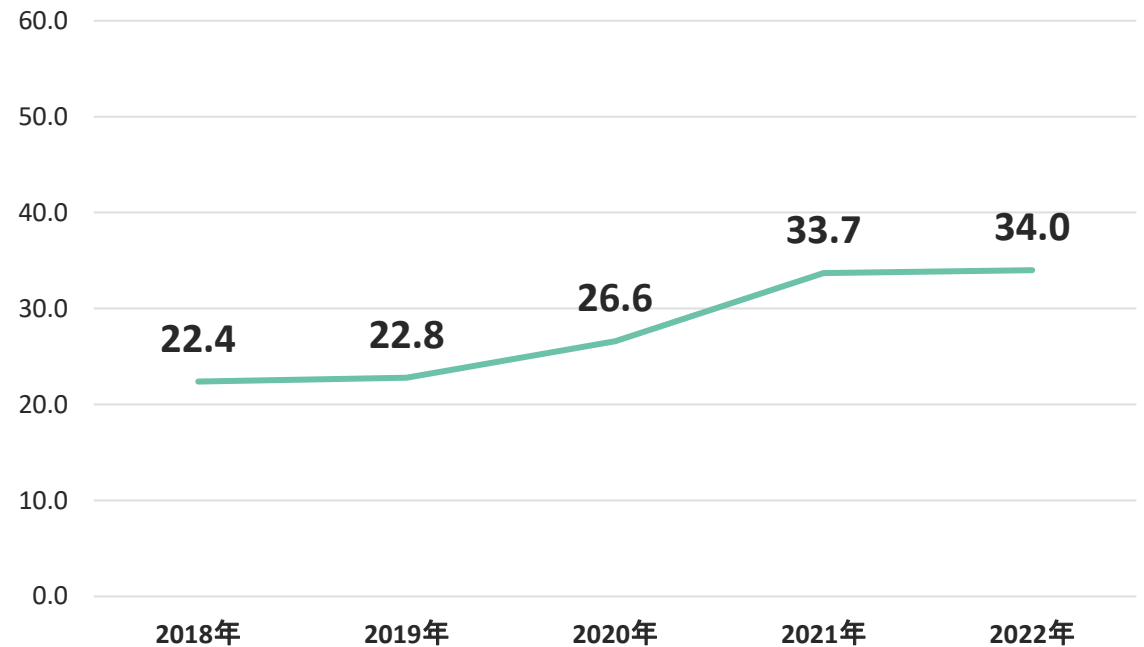
東京23区〈空室日数〉の内訳と年次推移

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〉
4-6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4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

1. 外国籍入居者のサポート

3月の入国規制緩和により、外国籍の入居希望者は増加。当社では入国前に国際審査を実施し入居希望者やご家族の属性だけでなく、コミュニケーションを取る中で厳正な審査を実施している。そのうえで、4月239件、5月212件、6月214件と毎月200件以上の契約を実現。

それに伴い増加しているのが、設備の使い方に関するご質問や電気・ガスの契約に関するご相談、さらにゴミ出しのルールなど日々の生活に関わるご相談です。

先月6月はコロナ前と比較して約4倍の431件。相談事には入居者の母国語でコミュニケーションが取れる国際事業課が中心となって関係各部署と連携して対応している。継続的な家賃収入をオーナー様にお届けするために、入居審査だけでなく入居後のサポートを充実させることを目指している。

[2022年4月～6月までの**外国籍契約数**と**生活相談件数**]

4月	239 件	5月	212 件	6月	214 件
	292 件		378 件		431 件

2022年4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

2. 学生需要の調査

大学が対面授業を増やしてきたことを受け、戻りつつある学生需要を捉えるため、東京大学と早稲田大学の入り口前でアンケート調査を実施。ポイントは学生が賃貸物件探しのファーストアクションとお部屋を決める際の要因。

まずファーストアクションではポータルサイトを使用するが、「おとり物件」の存在を考慮して大学の生協でも物件を選んでいることがわかった。

ただ物件の決定要因となっているのはご両親の意向が強い。学生自身に意見も求めるが、最終的には初期費用などをねん出すご両親が決定している。
そのため、今後は地方の学生取り込みを目指し、ご両親に向けたプロモーションを検討。



2022年4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

3. 苦戦物件戦略会議

繁忙期を終え、空室が長期化している物件に対し戦略会議を定期開催。エリアの住環境や競合物件の調査を踏まえ、成功事例の共有を徹底しリスト化。

同様の条件で苦戦している物件に対して、成功事例の水平展開を実施。新入社員・中途社員も即時に提案・実行ができるよう準備。

[主な成功事例]

- ・ 図面にコインランドリーと
夜間ライトアップエンブレム写真掲載
- ・ ロフト有物件に対し図面へロフトサイズの記入
- ・ 室内写真の交換と二次利用推奨
- ・ LINEを活用した販促活動
- ・ 外国籍入居希望者の申し込み開始



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)	—	—	—	—	—
	バブル期物件(1988年～1994年)	—	—	—	—	—
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	12	2003	93,458	22.97	25.9
	築浅物件(2010年～)	—	—	—	—	—
	小計	12	2003	93,458	22.97	25.9
中央区	バブル以前(～1987年)	7	1984	70,571	18.13	46.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	—	—	—	—	—
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	89,000	23.15	38.2
	2000年代(2000年～2009年)	29	2003	89,776	21.36	30.6
	築浅物件(2010年～)	—	—	—	—	—
	小計	45	1999	86,633	21.22	34.5
港区	バブル以前(～1987年)	7	1978	79,857	18.98	48.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	84,000	20.90	68.5
	低迷期(1995年～1999年)	7	1998	98,500	24.67	38.6
	2000年代(2000年～2009年)	42	2003	93,000	21.45	40.2
	築浅物件(2010年～)	7	2015	124,857	22.97	30.4
	小計	65	2000	95,331	21.68	40.7

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 (㎡)	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)	19	1985	71,474	19.55	36.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	34	1991	69,485	18.89	29.6
	低迷期(1995年～1999年)	31	1998	78,371	19.42	27.5
	2000年代(2000年～2009年)	52	2004	88,058	21.28	28.1
	築浅物件(2010年～)	11	2015	91,000	18.03	39.2
	小計	147	1998	79,796	19.87	30.1
渋谷区	バブル以前(～1987年)	11	1984	72,636	17.97	47.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1992	74,000	20.70	37.0
	低迷期(1995年～1999年)	11	1998	85,727	20.53	48.3
	2000年代(2000年～2009年)	13	2003	99,600	21.79	35.8
	築浅物件(2010年～)	2	2013	111,000	22.94	32.5
	小計	38	1996	87,705	20.35	42.6
豊島区	バブル以前(～1987年)	11	1985	66,455	19.27	29.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1991	68,857	19.77	29.8
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	79,458	21.10	28.3
	2000年代(2000年～2009年)	33	2004	84,833	22.02	24.5
	築浅物件(2010年～)	10	2013	87,000	21.16	22.6
	小計	87	1999	78,161	20.90	26.7
品川区	バブル以前(～1987年)	10	1981	68,500	20.85	43.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1990	67,900	19.12	46.5
	低迷期(1995年～1999年)	15	1997	78,533	20.01	54.6
	2000年代(2000年～2009年)	17	2005	84,676	21.42	41.4
	築浅物件(2010年～)	1	2011	93,500	20.85	42.0
	小計	53	1995	76,887	20.47	46.6
目黒区	バブル以前(～1987年)	3	1984	72,000	17.05	61.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1991	74,200	17.09	33.2
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	84,400	19.79	52.4
	2000年代(2000年～2009年)	11	2003	92,182	21.13	40.6
	築浅物件(2010年～)	—	—	—	—	—
	小計	24	1997	84,292	19.50	44.2

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
大田区	バブル以前(～1987年)	4	1986	63,000	20.02	26.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	25	1990	63,040	18.54	40.9
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	74,000	21.74	39.8
	2000年代(2000年～2009年)	20	2003	78,200	21.10	38.5
	築浅物件(2010年～)	7	2015	76,286	20.05	19.4
	小計	60	1998	70,367	19.88	36.5
世田谷区	バブル以前(～1987年)	12	1984	64,667	17.79	41.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	22	1991	61,364	16.55	55.2
	低迷期(1995年～1999年)	17	1998	75,971	19.46	40.1
	2000年代(2000年～2009年)	10	2003	87,500	24.19	32.4
	築浅物件(2010年～)	2	2016	91,250	24.22	28.5
	小計	63	1994	71,032	19.03	44.1
中野区	バブル以前(～1987年)	10	1984	64,800	19.09	39.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1990	62,488	18.43	25.8
	低迷期(1995年～1999年)	9	1998	73,556	20.33	31.9
	2000年代(2000年～2009年)	14	2004	83,186	21.87	30.1
	築浅物件(2010年～)	11	2015	81,864	19.63	24.5
	小計	52	1999	74,519	20.07	30.3
杉並区	バブル以前(～1987年)	13	1986	61,885	18.39	34.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	32	1991	60,688	17.08	33.6
	低迷期(1995年～1999年)	16	1997	74,938	20.37	35.4
	2000年代(2000年～2009年)	26	2004	80,885	20.85	30.5
	築浅物件(2010年～)	3	2018	80,333	21.61	45.3
	小計	90	1996	69,883	19.10	33.6
板橋区	バブル以前(～1987年)	2	1987	45,500	16.38	17.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1990	63,632	20.90	34.5
	低迷期(1995年～1999年)	1	1999	70,000	20.40	20.0
	2000年代(2000年～2009年)	10	2006	77,200	22.07	28.3
	築浅物件(2010年～)	3	2016	76,000	20.57	23.0
	小計	35	1997	67,714	20.93	30.3

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
練馬区	バブル以前(～1987年)	3	1984	63,667	22.19	41.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	35	1991	61,291	19.07	30.9
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	68,000	19.42	33.0
	2000年代(2000年～2009年)	13	2006	78,154	22.25	28.5
	築浅物件(2010年～)	7	2015	73,143	20.03	28.1
	小計	62	1997	66,713	20.02	30.7
北区	バブル以前(～1987年)	5	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	5	1991	64,400	18.46	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代(2000年～2009年)	8	2007	78,750	22.05	24.9
	築浅物件(2010年～)	7	2016	81,571	23.88	31.1
	小計	25	2002	73,280	20.86	27.6
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1981	70,000	23.25	27.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1990	67,000	20.07	29.1
	低迷期(1995年～1999年)	2	1996	76,500	20.11	22.5
	2000年代(2000年～2009年)	16	2006	81,775	21.56	25.3
	築浅物件(2010年～)	5	2015	91,660	25.49	47.6
	小計	39	2000	76,787	21.46	29.5
江東区	バブル以前(～1987年)	1	1987	74,000	21.07	17.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	2	1998	80,500	22.80	36.0
	2000年代(2000年～2009年)	12	2007	86,583	22.16	32.4
	築浅物件(2010年～)	12	2014	96,292	24.09	46.7
	小計	27	2009	89,981	23.02	38.2
江戸川区	バブル以前(～1987年)	2	1987	43,000	13.07	17.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代(2000年～2009年)	2	2007	80,000	25.51	31.5
	築浅物件(2010年～)	1	2016	75,000	27.56	24.0
	小計	5	2001	64,200	20.94	24.4

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
荒川区	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)	5	2006	79,400	23.85	25.2
	築浅物件(2010年～)	6	2019	81,000	18.58	30.0
	小計	11	2013	80,273	20.98	27.8
足立区	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)	2	2008	75,500	22.44	24.0
	築浅物件(2010年～)	6	2017	60,167	18.50	29.0
	小計	8	2015	64,000	19.49	27.6
葛飾区	バブル以前(～1987年)	6	1987	47,500	16.27	26.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1989	55,000	18.82	51.7
	低迷期(1995年～1999年)	—	—	—	—	—
	2000年代(2000年～2009年)	—	—	—	—	—
	築浅物件(2010年～)	6	2019	56,333	16.07	35.4
	小計	18	1998	52,944	17.05	37.9
台東区	バブル以前(～1987年)	4	1984	73,500	22.09	41.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1990	67,133	18.46	28.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1998	90,000	24.62	21.0
	2000年代(2000年～2009年)	10	2007	93,700	25.89	25.8
	築浅物件(2010年～)	14	2015	96,750	21.91	23.6
	小計	44	2002	83,693	21.72	27.9
文京区	バブル以前(～1987年)	5	1985	74,800	22.46	25.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	12	1991	72,167	18.57	30.3
	低迷期(1995年～1999年)	12	1997	75,208	18.94	39.7
	2000年代(2000年～2009年)	41	2003	86,488	21.72	32.5
	築浅物件(2010年～)	1	2010	94,000	21.96	28.0
	小計	71	1999	81,444	20.77	32.7

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 (㎡)	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)	136	1984	66,886	18.95	37.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	267	1991	64,991	18.68	35.1
	低迷期(1995年～1999年)	158	1998	79,199	20.40	37.2
	2000年代(2000年～2009年)	398	2004	86,484	21.82	31.5
	築浅物件(2010年～)	122	2015	86,490	21.05	31.5
	小計	1,081	1999	77,646	20.39	34.0
東京都下	バブル以前(～1987年)	10	1985	58,100	18.48	36.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1991	55,000	20.54	40.2
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	70,167	21.39	57.5
	2000年代(2000年～2009年)	8	2004	78,125	21.97	24.6
	築浅物件(2010年～)	3	2016	81,333	25.74	27.7
	小計	33	1996	66,697	20.89	37.2
東京都平均	バブル以前(～1987年)	146	1984	66,284	18.92	37.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	273	1991	64,771	18.73	35.3
	低迷期(1995年～1999年)	164	1998	78,869	20.44	37.9
	2000年代(2000年～2009年)	406	2004	86,320	21.82	31.4
	築浅物件(2010年～)	125	2015	86,366	21.16	31.4
	小計	1,114	1998	77,322	20.40	34.1
横浜市	バブル以前(～1987年)	5	1982	58,400	22.60	47.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	21	1990	56,429	19.72	52.7
	低迷期(1995年～1999年)	1	1997	65,000	20.70	21.0
	2000年代(2000年～2009年)	5	2006	74,200	22.56	43.4
	築浅物件(2010年～)	1	2015	67,000	24.22	21.0
	小計	33	1992	60,000	20.75	48.6
川崎市	バブル以前(～1987年)	4	1986	58,750	18.00	28.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	31	1990	58,823	19.57	47.9
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	74,000	18.36	25.0
	2000年代(2000年～2009年)	6	2006	72,667	19.12	26.8
	築浅物件(2010年～)	4	2020	86,500	19.15	36.5
	小計	46	1994	63,359	19.31	42.0

集計データ詳細

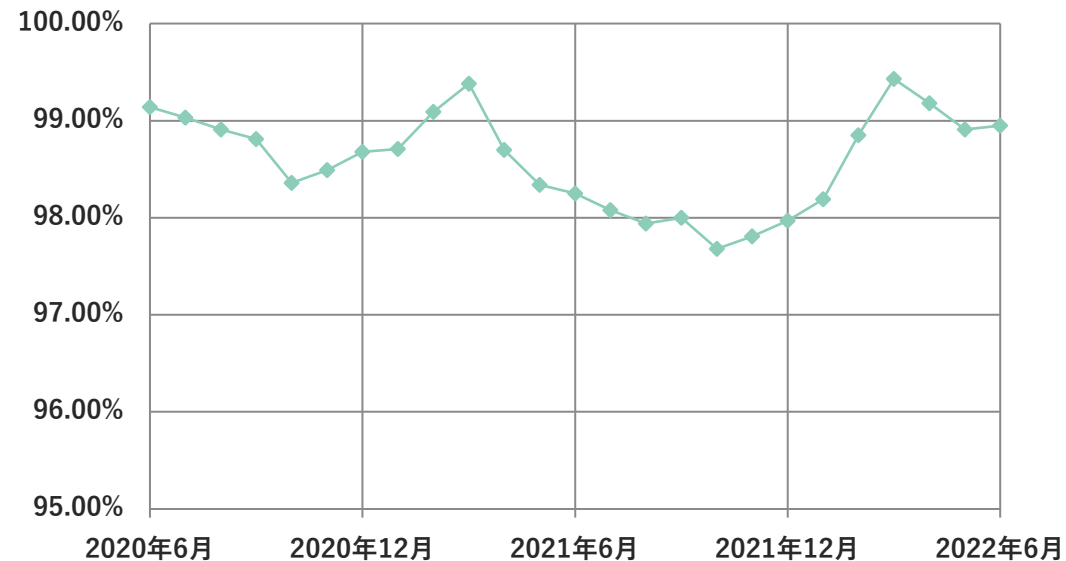
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川県	バブル以前(～1987年)	9	1984	58,556	20.56	39.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	52	1990	57,856	19.63	49.9
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	69,500	19.53	23.0
	2000年代(2000年～2009年)	11	2006	73,364	20.68	34.4
	築浅物件(2010年～)	5	2019	82,600	20.16	33.4
	小計	79	1994	61,956	19.91	44.8
埼玉県	バブル以前(～1987年)	–	–	–	–	–
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1993	49,231	17.89	27.5
	低迷期(1995年～1999年)	–	–	–	–	–
	2000年代(2000年～2009年)	2	2007	66,000	21.69	22.5
	築浅物件(2010年～)	–	–	–	–	–
	小計	15	1994	51,467	18.40	26.8
千葉県	バブル以前(～1987年)	–	–	–	–	–
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	49,000	16.86	14.0
	低迷期(1995年～1999年)	–	–	–	–	–
	2000年代(2000年～2009年)	–	–	–	–	–
	築浅物件(2010年～)	–	–	–	–	–
	小計	1	1990	49,000	16.86	14.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	9	1984	58,556	20.56	39.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	66	1991	56,023	19.25	44.9
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	69,500	19.53	23.0
	2000年代(2000年～2009年)	13	2006	72,231	20.84	32.5
	築浅物件(2010年～)	5	2019	82,600	20.16	33.4
	小計	95	1994	60,163	19.64	41.6

外国籍入居者 契約一覧表

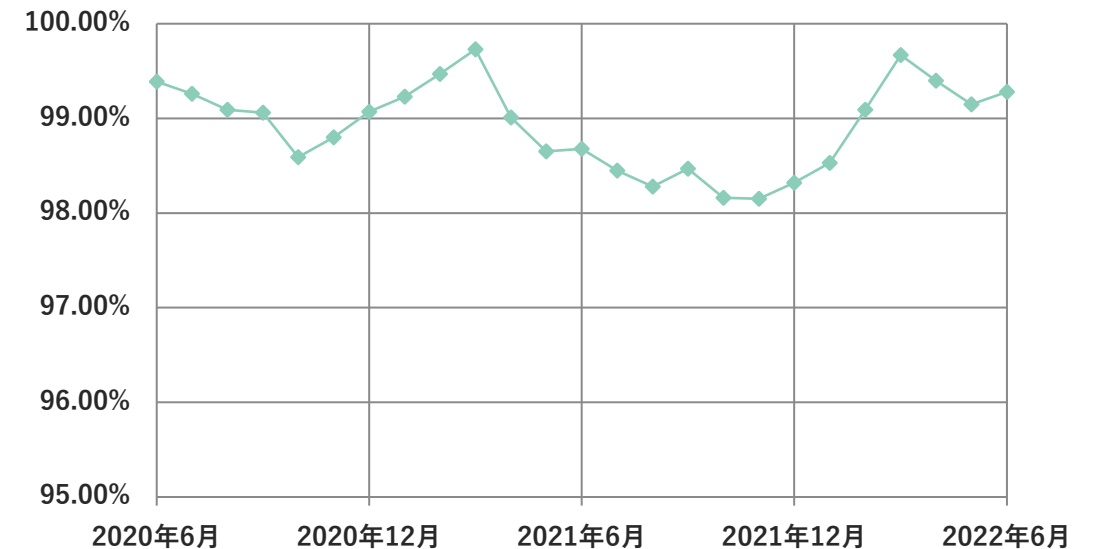
	中国	ベトナム	ミャンマー	韓国	台湾	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
4月	206	6	5	6	2	4	1	5	3	238
5月	187	4	6	5	4	2	1	2	1	212
6月	185	7	5	1	2	6	1	3	4	214
合計	578	17	16	12	8	12	3	10	8	664

入居率の推移

全体入居率 | **98.95%** (2022年6月末時点)
(25,742戸)



販売分入居率 | **99.28%** (2022年6月末時点)
(15,241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)

273名

(2022年7月1日時点)

25,742戸

(2022年6月末時点)

9,040名

(2022年6月末時点)

98.95%

(2022年6月末時点)

99.28%

(2022年6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**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。

