



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2022年10月～12月)

2023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

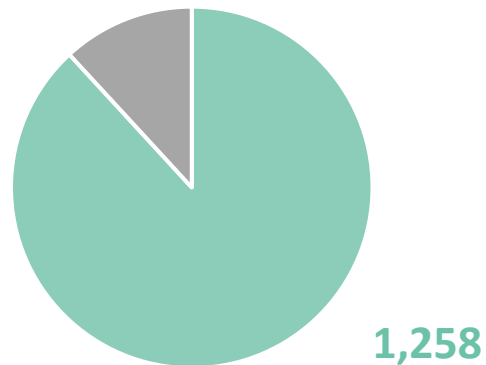
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

2022年10月～12月までの総契約件数は1,427件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,258件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で40.3日。前年同四半期（2021年10月～12月）と比較して10.6日の短縮。
 平均成約賃料は79,806円で1,715円のプラス。外国籍契約者数は322件で全契約の25.5%。

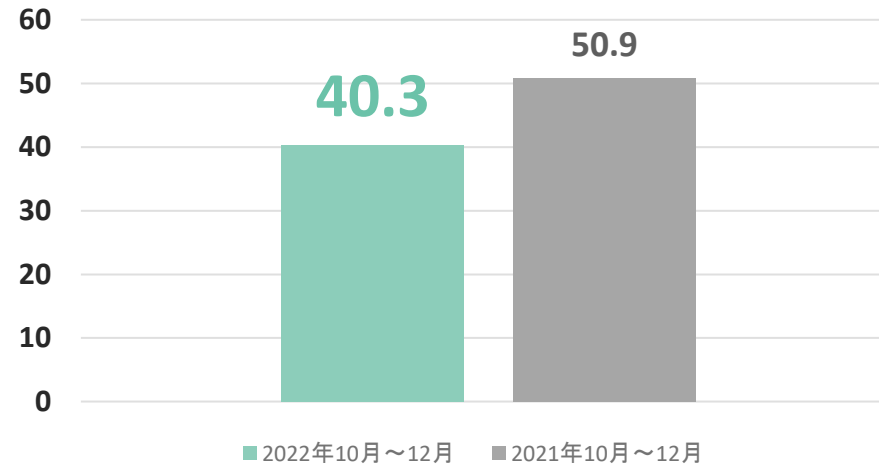
新型コロナウイルスの感染拡大が第8波を迎えたものの行動制限はなく、前四半期に続き他都道府県から東京都への人口流入と外国人の継続的な入国が賃貸需要の回復を支えた。とりわけ文京区、豊島区、北区など城北エリアでは外国籍入居者の引き合いが強く空室解消に寄与。加えて、前四半期から実施している当社によるマンスリーマンション契約の促進が奏功し、苦戦していた都心3区などのエリアにおいて平均空室日数の短縮を実現した。一方で大田区や品川区などのエリアでは賃貸需要の戻りが鈍く、相対的に空室期間が長期化する傾向となった。

契約件数内訳



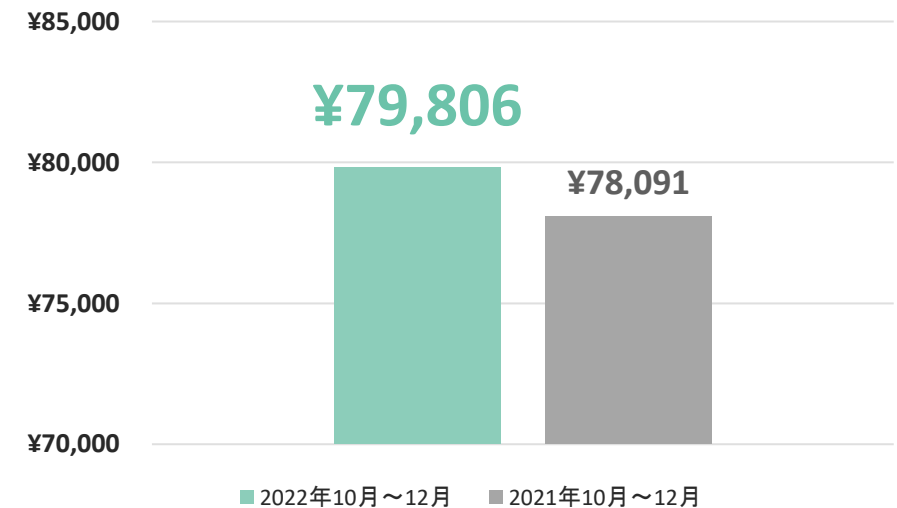
■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数



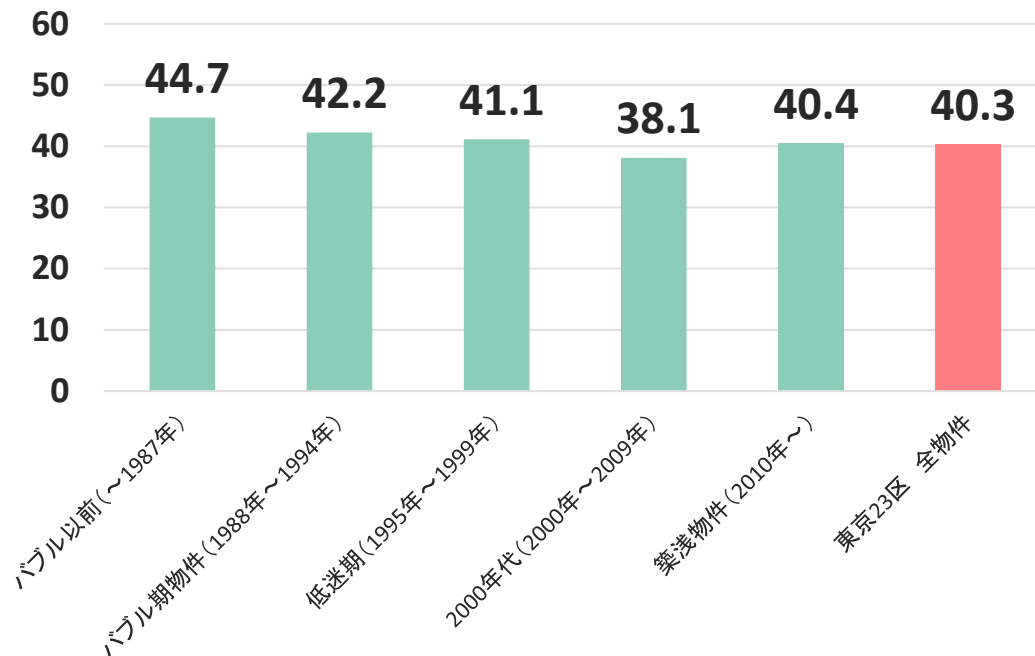
3

東京23区：平均成約賃料



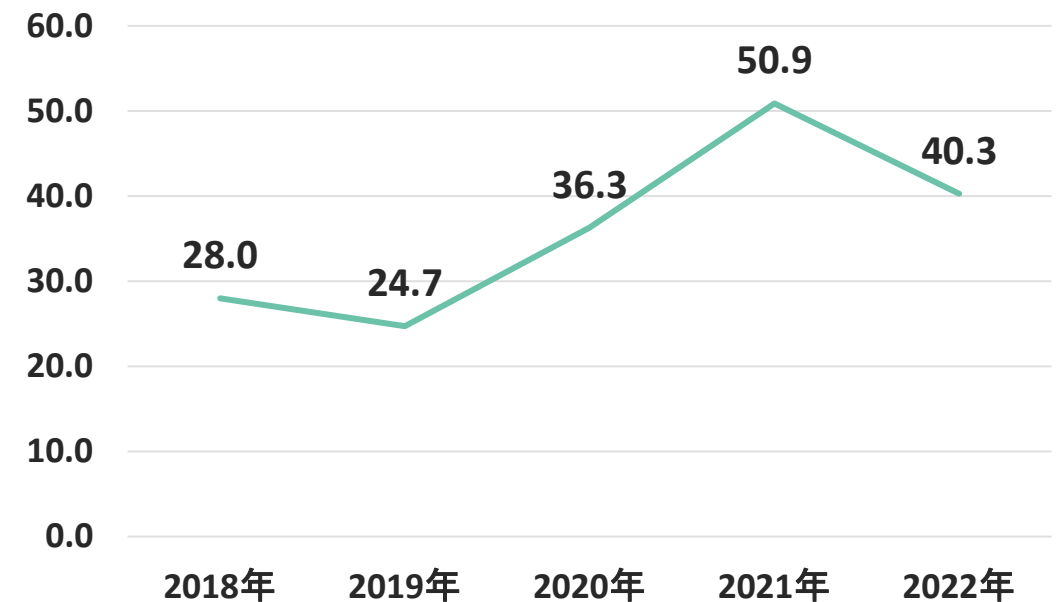
東京23区〈空室日数〉の内訳と年次推移

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〉
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。

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
- 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
- SNSを活用した入居希望者向けコンテンツ配信
- 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

2022年10月～12月 入居者募集の取り組みと効果

1. 入居者アンケートの実施と当社管理物件への住み替え提案

入居者に対し、契約更新日の4か月前にSMSにて契約更新についてのアンケートを送付。

引っ越しを検討中でかつ、気分転換などにより都内への住み替えを検討していると回答した方に対して電話にて当社管理物件への住み替えを提案した。

具体的には当社が管理する物件検索サイトに案内し登録を依頼。その際、住み替え物件への希望条件を聞き、条件に合致する物件が出た場合にはSNSなどで通知するほか、検索履歴を確認し、閲覧頻度が高くなると改めて連絡を行った。

この結果、住み替え希望者からの問い合わせが数十件あり、当社管理物件への住み替えも実現した。



2022年10月～12月 入居者募集の取り組みと効果

2. 仲介会社に対する関係性の強化

繁忙期を前に、仲介会社と直接やり取りする機会を増やし、関係の強化を図った。

賃貸仲介会社約300社に対し手土産を持参し年末の挨拶回りを実施。

繁忙期に想定される賃貸市場の動向をヒアリングしたほか、10～12月には主要仲介会社の幹部を招き複数回、懇親会を行った。

加えて契約件数の多い仲介会社の店舗には表彰状を送り、店舗の信頼感の向上に努めた、

こうして折に触れてやり取りをする機会を設けることで、当社物件を優先的に紹介いただけると同時に、リアルタイムでの情報を得て市況の変化により早く対応することが可能となった。



2022年10月～12月 入居者募集の取り組みと効果

3. 繁忙期に向けた募集物件の情報の精査と更新

不動産ポータルサイト上に掲載物件について、情報の精査を実施。

募集条件が変更されていないものについては取り扱っている
賃貸仲介会社に連絡を入れ情報の更新を依頼し、情報の更新を行った。

また、物件を選ぶ上で重要な室内写真について、
写真写りが悪いものについても当社のプロカメラマンが撮影した
画像を使うよう指摘。

上記を繁忙期前までに行うことにより、物件が持つポテンシャルを
最大限に引き出し、空室が長期化している物件を中心に空室解消が
見込まれる。



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）	2	1983	75,500	17.64	23.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	1	1997	86,000	23.12	70.0
	2000年代（2000年～2009年）	17	2003	92,118	23.22	31.4
	築浅物件（2010年～）	1	2012	105,000	26.49	44.0
	小計	21	2001	90,857	22.84	33.1
中央区	バブル以前（～1987年）	8	1982	79,750	20.09	37.9
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	7	1998	87,857	22.81	43.3
	2000年代（2000年～2009年）	27	2003	92,074	22.11	33.0
	築浅物件（2010年～）	2	2013	114,000	26.30	35.5
	小計	44	1999	90,159	22.04	35.6
港区	バブル以前（～1987年）	6	1981	83,000	19.45	75.7
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1990	78,000	17.26	83.0
	低迷期（1995年～1999年）	7	1998	87,857	20.65	49.0
	2000年代（2000年～2009年）	37	2003	94,784	21.90	43.8
	築浅物件（2010年～）	4	2014	129,000	26.13	40.0
	小計	55	2000	94,800	21.69	48.4

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)	8	1983	73,375	18.78	51.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1990	71,083	18.27	27.7
	低迷期 (1995年～1999年)	19	1998	78,474	19.83	32.1
	2000年代 (2000年～2009年)	49	2003	86,527	21.31	35.1
	築浅物件 (2010年～)	24	2019	96,583	20.77	42.9
	小計	112	2003	84,721	20.44	36.0
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	8	1984	81,625	20.50	25.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1990	67,750	18.35	39.8
	低迷期 (1995年～1999年)	9	1997	78,778	20.03	41.0
	2000年代 (2000年～2009年)	19	2003	105,053	22.90	35.8
	築浅物件 (2010年～)	2	2012	95,000	20.18	24.0
	小計	42	1997	90,929	21.27	34.8
豊島区	バブル以前 (～1987年)	9	1984	65,444	18.40	35.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1991	67,071	18.25	35.4
	低迷期 (1995年～1999年)	16	1998	79,688	21.65	34.0
	2000年代 (2000年～2009年)	29	2004	81,921	22.09	25.1
	築浅物件 (2010年～)	7	2015	87,714	21.54	41.9
	小計	75	1999	77,236	20.79	31.7
品川区	バブル以前 (～1987年)	5	1985	61,800	15.86	69.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	13	1991	74,500	20.49	49.2
	低迷期 (1995年～1999年)	12	1997	70,917	18.90	48.6
	2000年代 (2000年～2009年)	29	2004	83,672	20.95	57.5
	築浅物件 (2010年～)	2	2015	90,000	20.28	76.5
	小計	61	1998	77,623	20.01	55.7
目黒区	バブル以前 (～1987年)	3	1985	67,667	15.90	34.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	5	1991	75,400	18.01	46.0
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1998	91,800	21.61	33.0
	2000年代 (2000年～2009年)	13	2003	90,615	20.80	42.7
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	26	1998	85,269	19.85	40.5

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
大田区	バブル以前 (～1987年)	1	1986	66,000	18.76	15.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	18	1990	59,944	17.41	53.3
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1998	73,250	19.84	63.5
	2000年代 (2000年～2009年)	16	2004	78,250	20.77	63.5
	築浅物件 (2010年～)	15	2017	77,467	18.93	31.0
	小計	58	2002	71,466	19.09	51.1
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	12	1985	60,167	17.32	56.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1990	60,708	16.78	40.9
	低迷期 (1995年～1999年)	12	1998	78,167	19.69	35.6
	2000年代 (2000年～2009年)	17	2002	80,235	21.75	41.3
	築浅物件 (2010年～)	6	2019	97,500	21.60	30.2
	小計	59	1997	73,517	19.40	42.3
中野区	バブル以前 (～1987年)	9	1983	69,000	19.14	50.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	10	1991	65,500	18.34	46.7
	低迷期 (1995年～1999年)	6	1997	74,333	20.79	50.2
	2000年代 (2000年～2009年)	14	2003	81,143	21.55	39.5
	築浅物件 (2010年～)	6	2013	78,583	18.51	40.3
	小計	45	1997	73,989	19.85	44.9
杉並区	バブル以前 (～1987年)	12	1986	62,583	18.61	41.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1990	64,571	18.20	32.4
	低迷期 (1995年～1999年)	18	1998	74,444	21.13	42.1
	2000年代 (2000年～2009年)	27	2004	82,519	21.13	47.0
	築浅物件 (2010年～)	6	2017	82,433	21.44	45.8
	小計	77	1998	74,255	20.23	42.3
板橋区	バブル以前 (～1987年)	4	1986	55,750	18.51	36.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	11	1991	62,455	19.62	36.9
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1995	59,000	18.63	86.0
	2000年代 (2000年～2009年)	13	2006	75,385	21.21	44.0
	築浅物件 (2010年～)	8	2017	79,263	21.86	38.6
	小計	37	2002	69,814	20.51	41.0

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
練馬区	バブル以前 (～1987年)	1	1985	62,000	26.19	28.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	29	1992	62,828	19.88	47.1
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1997	74,000	22.89	39.3
	2000年代 (2000年～2009年)	20	2005	76,625	21.94	30.9
	築浅物件 (2010年～)	5	2013	86,200	22.44	29.2
	小計	59	1998	70,229	21.11	39.1
北区	バブル以前 (～1987年)	3	-	-	-	31.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	8	1990	61,500	18.37	31.8
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1996	74,400	23.41	31.8
	2000年代 (2000年～2009年)	9	2007	84,000	24.29	23.3
	築浅物件 (2010年～)	7	2015	79,429	22.29	42.3
	小計	32	2001	74,125	21.76	33.3
墨田区	バブル以前 (～1987年)	2	1986	64,000	15.45	86.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	9	1992	67,889	20.07	39.4
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1997	69,750	20.01	32.0
	2000年代 (2000年～2009年)	21	2005	83,214	21.90	30.0
	築浅物件 (2010年～)	16	2018	92,706	23.51	34.7
	小計	52	2006	81,708	21.69	35.5
江東区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	75,000	18.11	15.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1989	65,000	21.59	36.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	15	2007	83,733	21.64	32.6
	築浅物件 (2010年～)	20	2019	96,175	22.67	46.5
	小計	38	2012	89,066	22.09	35.7
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	43,000	13.07	30.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	1	1987	43,000	13.07	30.0

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
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)	2	2006	85,000	26.98	49.0
	築浅物件 (2010年～)	5	2018	80,600	22.34	56.0
	小計	7	2014	81,857	23.67	54.0
足立区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1989	50,000	18.52	60.7
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	8	2017	62,688	17.79	46.3
	小計	11	2009	59,227	17.99	50.2
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	2	1987	49,000	16.50	25.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1990	58,500	21.50	36.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	2	2005	71,500	22.80	61.5
	築浅物件 (2010年～)	6	2020	70,167	21.19	55.0
	小計	14	2004	64,000	20.84	44.0
台東区	バブル以前 (～1987年)	2	1984	82,500	24.84	29.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	8	1991	71,750	20.54	29.1
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2007	91,600	26.17	46.6
	築浅物件 (2010年～)	5	2017	103,000	25.28	30.0
	小計	20	2001	85,600	23.56	34.2
文京区	バブル以前 (～1987年)	1	1983	92,000	29.63	29.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	11	1992	69,636	17.62	52.6
	低迷期 (1995年～1999年)	9	1998	78,778	20.48	41.0
	2000年代 (2000年～2009年)	33	2003	85,424	21.25	26.9
	築浅物件 (2010年～)	6	2014	103,333	24.26	44.0
	小計	60	2001	83,433	20.91	35.2

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
東京23区平均	バブル以前 (～1987年)	100	1984	68,700	18.74	44.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	188	1991	65,527	18.82	42.2
	低迷期 (1995年～1999年)	143	1998	77,804	20.68	41.1
	2000年代 (2000年～2009年)	414	2004	86,031	21.80	38.1
	築浅物件 (2010年～)	161	2017	89,146	21.69	40.4
	小計	1,006	2001	79,806	20.76	40.3
東京都下	バブル以前 (～1987年)	4	1986	63,250	16.84	43.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1991	55,417	21.57	50.5
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1996	72,600	22.23	44.8
	2000年代 (2000年～2009年)	3	2008	62,000	18.65	47.7
	築浅物件 (2010年～)	3	2017	87,667	26.28	63.0
	小計	21	1998	66,548	21.08	49.2
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	104	1984	68,490	18.67	44.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	194	1991	65,214	18.90	42.5
	低迷期 (1995年～1999年)	148	1998	77,628	20.73	41.2
	2000年代 (2000年～2009年)	417	2004	85,859	21.77	38.2
	築浅物件 (2010年～)	164	2017	89,119	21.78	40.9
	小計	1,027	2001	79,535	20.77	40.5
横浜市	バブル以前 (～1987年)	2	1985	69,500	26.44	60.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	24	1990	55,542	19.41	41.2
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1997	63,000	20.70	1.0
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2004	78,900	22.37	30.4
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	32	1992	60,297	20.35	39.1
川崎市	バブル以前 (～1987年)	2	1986	57,000	16.34	53.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	18	1990	57,000	18.16	42.7
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1998	71,500	21.56	18.5
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2005	74,000	20.49	41.6
	築浅物件 (2010年～)	7	2015	83,286	21.10	54.6
	小計	34	1998	65,765	19.20	44.3

集計データ詳細

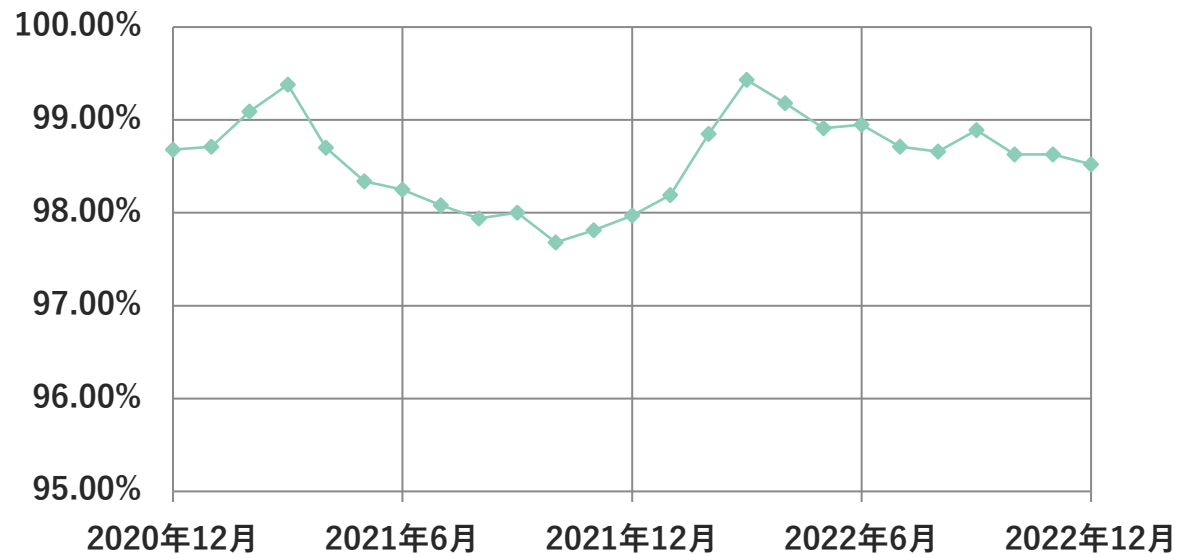
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川県	バブル以前 (～1987年)	4	1986	63,250	21.39	56.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	42	1990	56,167	18.88	41.9
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1998	68,667	21.27	12.7
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2005	76,450	21.43	36.0
	築浅物件 (2010年～)	7	2015	83,286	21.10	54.6
	小計	66	1995	63,114	19.76	41.9
埼玉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1990	48,667	16.90	37.3
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1995	58,000	16.80	31.0
	2000年代 (2000年～2009年)	3	2007	55,667	24.15	28.3
	築浅物件 (2010年～)	4	2018	62,000	19.59	22.8
	小計	11	2005	56,273	19.84	29.0
千葉県	バブル以前 (～1987年)	1	1986	62,000	19.82	44.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1992	51,667	21.00	48.7
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	4	1990	54,250	20.71	47.5
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前 (～1987年)	5	1986	63,000	21.08	54.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	48	1990	54,976	18.88	42.0
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1997	66,000	20.15	17.3
	2000年代 (2000年～2009年)	13	2005	71,654	22.06	34.2
	築浅物件 (2010年～)	11	2016	75,545	20.55	43.0
	小計	81	1997	62,101	19.90	40.3

外国籍入居者 契約一覧表

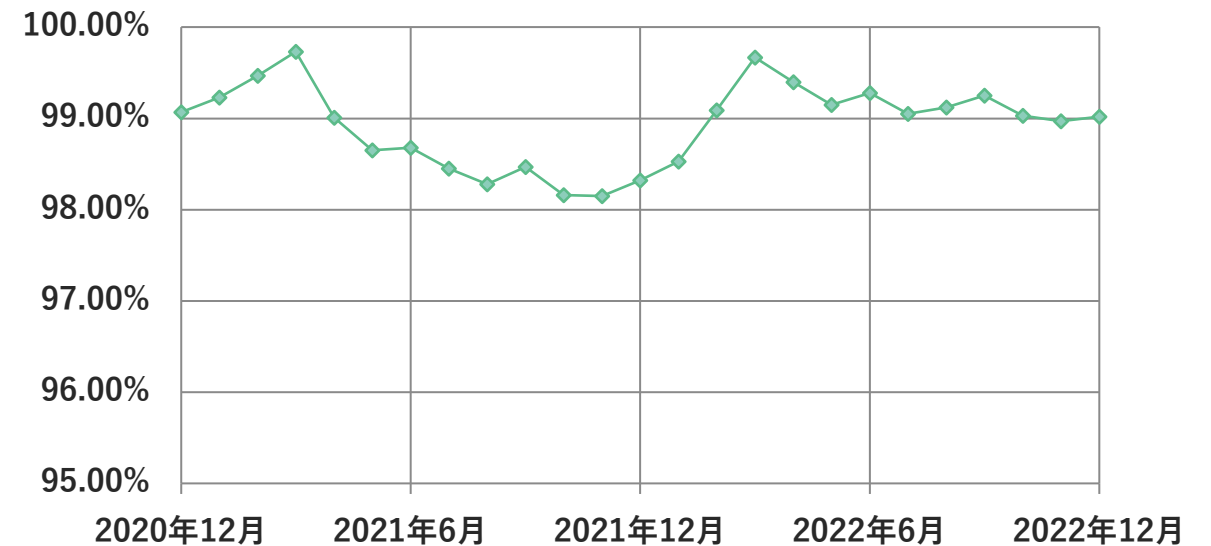
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
10月	81	9	6	9	2	3	5	5	5	125
11月	58	8	8	2	3	5	1	2	2	89
12月	72	8	6	1	6	11	2	2	0	108
合計	211	25	20	12	11	19	8	9	7	322

入居率の推移

全体入居率 | **98.52%** (2022年12月末時点)
(26,590戸)



販売分入居率 | **99.02%** (2022年12月末時点)
(15,858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

284億円

(2022年9月期決算)

282名

(2023年1月1日時点)

26,590戸

(2022年12月末時点)

9,254名

(2022年12月末時点)

98.52%

(2022年12月末時点)

99.02%

(2022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**146**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**136**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。

