



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2023年1月～3月)

2023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、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2023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

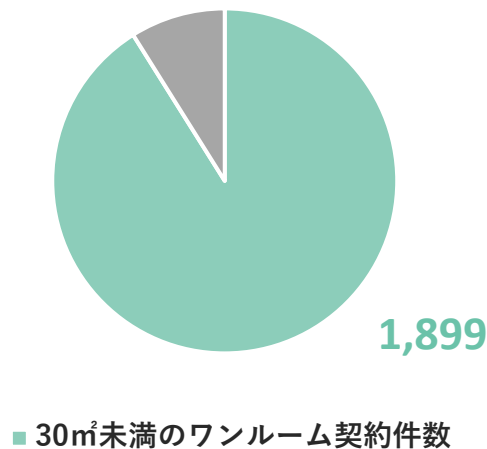
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

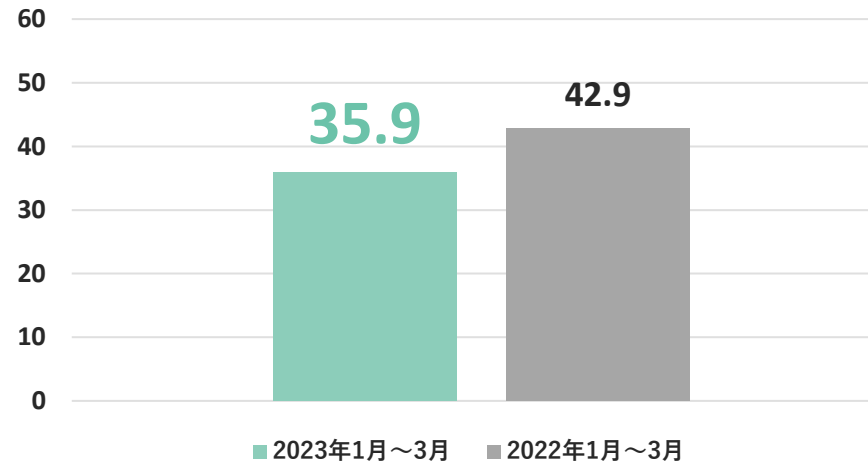
2023年1月～3月までの総契約件数は2,085件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,899件。
解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で35.9日。前年同四半期（2022年1月～3月）と比較して7.0日の短縮。
平均成約賃料は78,544円で1,638円のプラス。外国籍契約者数は574件で全契約の27%。

新型コロナウイルスの感染が収束に向かい、5月には季節性インフルエンザと同じ第5類への引き下げも発表されたことを受け、コロナ前に近似した繁忙期を迎えた。エリアでは都心・副都心エリアが回復傾向をみせ、中央区は-18.7日、新宿は-11.0日、渋谷区は-8.7日と大幅に短縮。
大学の対面授業が増加することを受け、総契約のうち5分の1にあたる502件が18～21歳までの若者となった。

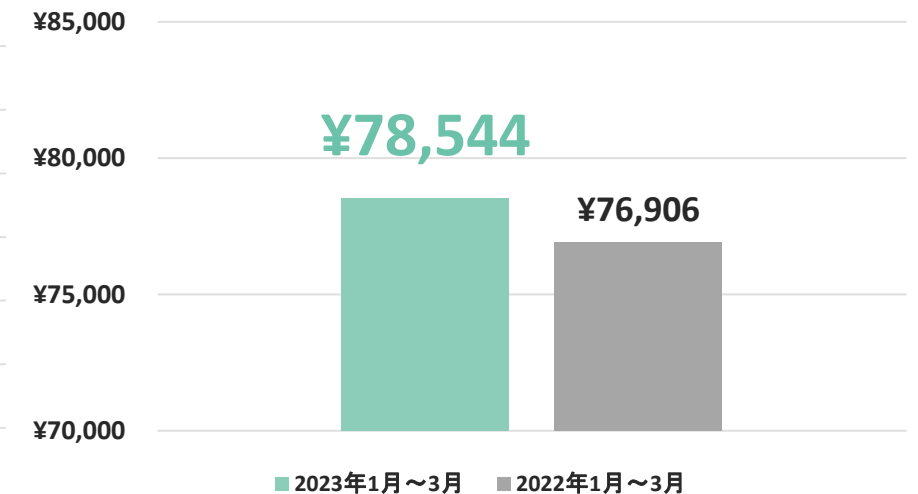
契約件数内訳



東京23区：賃料発生までの日数



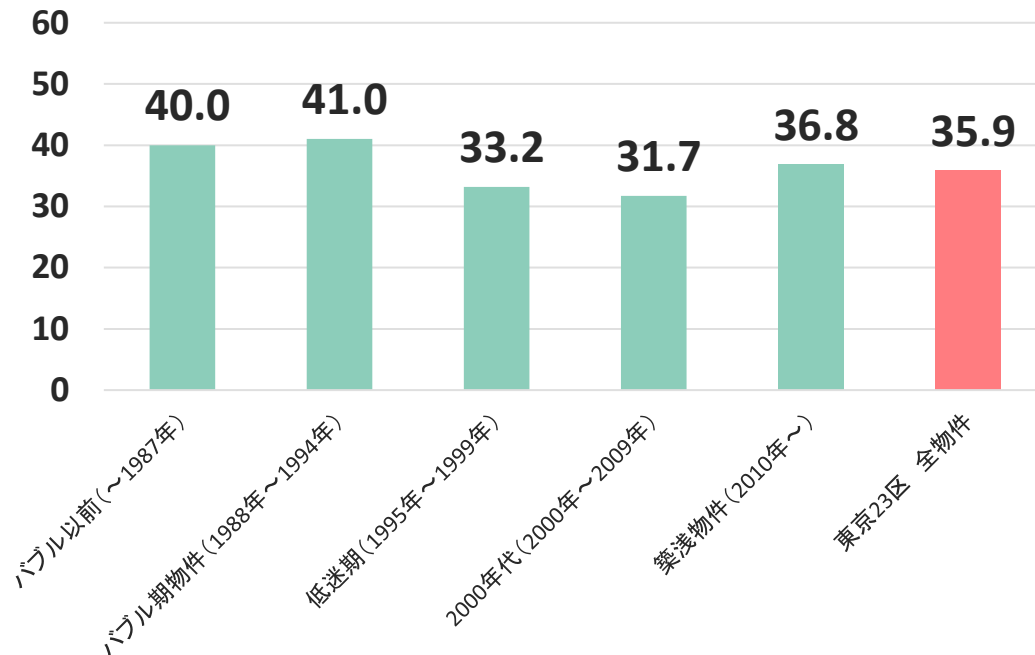
東京23区：平均成約賃料



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〉

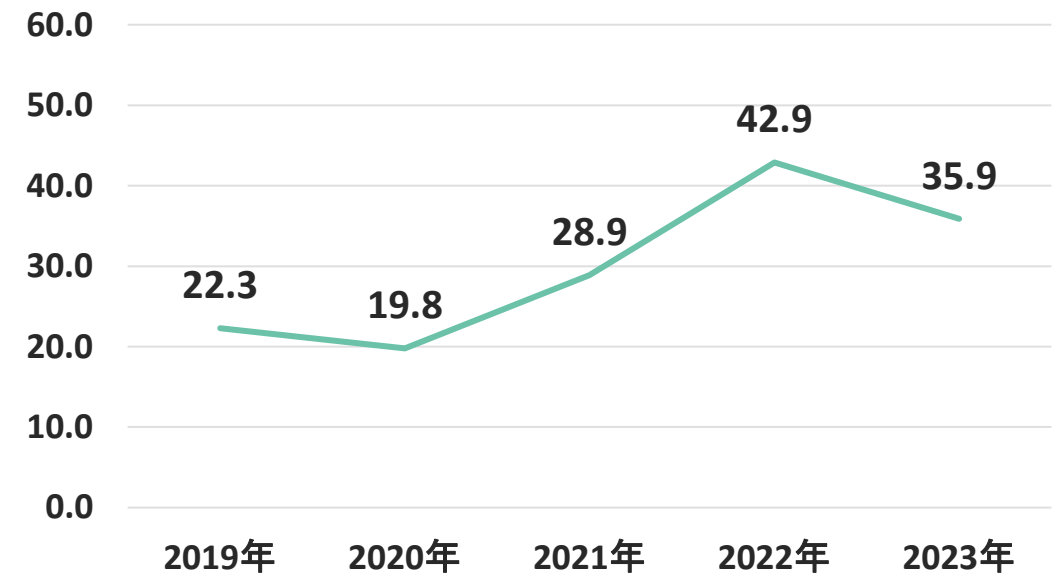
物件種別



※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〉

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。

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

2023年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

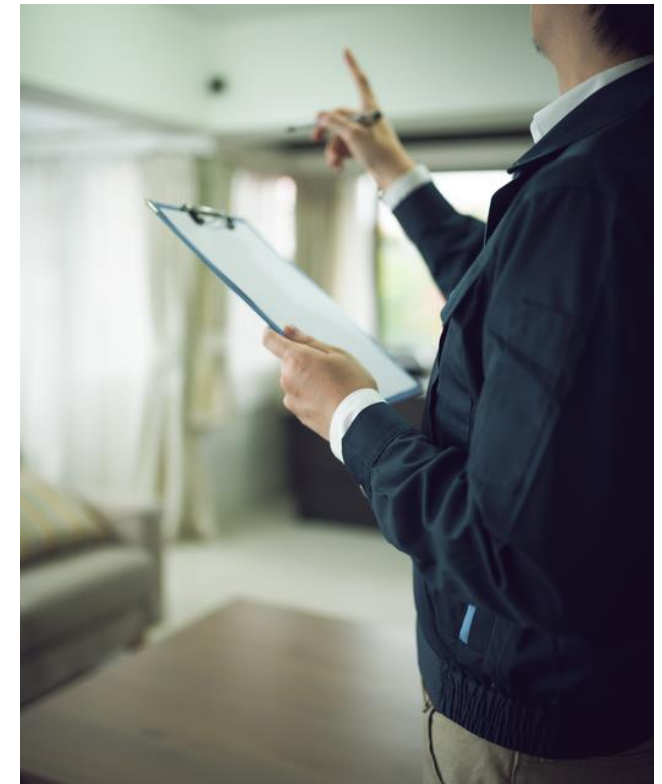
1. 苦戦物件対策チームによる長期空室物件の募集活動

12名の入居者募集専門スタッフ『賃貸コンシェルジュ』のうち、5名で苦戦物件対策チームを立ち上げ。1月時点で30日以上空室が続く一棟物件59室を対象とし、徹底的な室内確認と募集内容の見直し、仲介会社訪問を実施した。

仲介会社の担当者が内見を実施した際に、気持ちよく接客ができるよう頻繁に対象物件へ訪問を行い、居室の清掃を実施し環境を整備。

また物件情報の閲覧や内見の申し込みをチェックし、現場の写真を撮り直して差し替えるなど、細かい調整も日々実行。リノベーションした部屋はその内容なども仲介担当者へ伝達。

その結果3月15日時点で、対象となった59室すべてに申し込みが入った。



2023年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

2. 定額・低価格の新リノベーションプラン『リノッタカラーズ』

『リノッタカラーズ』は、全国展開している日本最大級の
リノベーション専門ブランド『リノッタ』の低価格帯ラインナップ。

賃貸物件専門のリノベーションデザイナーが手掛ける
洗練されたデザインで、全国8,000件以上の実績に裏打ちされた
“選ばれるお部屋づくり”を演出。

天井と壁の一面にアクセントクロスを入れ、
4連スポット照明を配置するリノベーションプラン。
15万4千円（税込）の低価格で実施できることが強み。

昨年12月から展開し、3月末までに64件の受注。
平均で2,331円の賃料アップを実現。



2023年1月～3月 入居者募集の取り組みと効果

3. 外国籍入居者のキャンセル防止施策

これまで外国籍入居者は、本国にて申込・入金を行い契約書類への署名・捺印は来日後に行っていた。
しかし、コロナ感染拡大や渡航規制などによりやむなく来日ができないことや、申込を入れたマンションが気に入らず契約前のキャンセルとなる事例があった。

そこで現在は電子化した契約書と重要事項説明書をもとに、本国にて契約まで済ます形式に変更。

仮に来日の取りやめや来日後の物件変更を申し出たとしても“契約破棄”として1ヵ月分の家賃を確保できることから、オーナー様のご負担を軽減させることができる。
実際に、本繁忙期においてキャンセルが出た例はなかった。



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	70,500	17.62	24.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	2	1997	89,750	22.36	22.5
	2000年代（2000年～2009年）	13	2004	93,115	22.82	21.7
	築浅物件（2010年～）	8	2022	115,000	20.52	-
	小計	27	2005	96,000	21.33	22.3
中央区	バブル以前（～1987年）	12	1983	78,333	18.36	36.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	17	1998	85,059	20.90	36.8
	2000年代（2000年～2009年）	29	2003	92,914	22.19	26.3
	築浅物件（2010年～）	3	2012	118,000	25.59	33.0
	小計	61	1998	89,090	21.24	31.6
港区	バブル以前（～1987年）	11	1980	81,909	18.43	42.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	2	1992	78,000	21.69	64.5
	低迷期（1995年～1999年）	10	1998	97,600	22.42	51.6
	2000年代（2000年～2009年）	56	2003	95,250	21.75	36.3
	築浅物件（2010年～）	8	2014	119,625	23.61	51.1
	小計	87	2000	95,678	21.57	40.8

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
新宿区	バブル以前 (～1987年)	26	1982	73,538	20.22	38.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	30	1990	70,400	18.78	24.9
	低迷期 (1995年～1999年)	27	1998	78,481	19.46	26.3
	2000年代 (2000年～2009年)	73	2004	88,384	21.12	28.4
	築浅物件 (2010年～)	32	2018	93,359	18.43	30.2
	小計	188	2000	82,886	19.92	29.2
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	9	1983	74,111	19.63	27.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1991	71,917	20.88	41.5
	低迷期 (1995年～1999年)	12	1998	92,667	22.26	31.8
	2000年代 (2000年～2009年)	23	2003	97,348	21.88	32.7
	築浅物件 (2010年～)	3	2017	85,667	20.47	21.0
	小計	59	1997	87,085	21.34	33.2
豊島区	バブル以前 (～1987年)	12	1984	66,583	18.77	31.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	33	1991	68,091	19.30	29.5
	低迷期 (1995年～1999年)	16	1997	76,031	20.04	24.2
	2000年代 (2000年～2009年)	35	2004	85,457	22.46	28.0
	築浅物件 (2010年～)	8	2013	94,500	23.11	22.5
	小計	104	1997	77,014	20.71	27.9
品川区	バブル以前 (～1987年)	13	1983	71,462	18.10	45.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	21	1991	67,190	19.25	55.8
	低迷期 (1995年～1999年)	13	1998	79,577	20.20	34.8
	2000年代 (2000年～2009年)	33	2003	85,667	21.02	40.2
	築浅物件 (2010年～)	17	2021	92,412	20.02	46.8
	小計	97	2000	80,129	19.96	44.4
目黒区	バブル以前 (～1987年)	13	1985	66,154	17.26	46.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1991	69,667	17.15	45.6
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1998	90,125	20.83	47.0
	2000年代 (2000年～2009年)	24	2003	91,271	21.19	40.8
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	57	1996	80,833	19.39	43.8

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
大田区	バブル以前 (～1987年)	9	1985	62,778	19.56	58.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	49	1990	60,551	17.54	50.2
	低迷期 (1995年～1999年)	14	1998	70,500	19.20	37.0
	2000年代 (2000年～2009年)	22	2004	77,886	20.89	42.9
	築浅物件 (2010年～)	22	2015	82,909	21.27	37.1
	小計	116	1998	69,453	19.24	45.4
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	21	1985	59,143	15.63	48.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	24	1990	62,938	16.68	46.9
	低迷期 (1995年～1999年)	30	1998	78,300	19.75	37.2
	2000年代 (2000年～2009年)	11	2002	89,273	22.67	26.2
	築浅物件 (2010年～)	10	2016	96,200	24.28	31.9
	小計	96	1996	73,391	18.89	40.4
中野区	バブル以前 (～1987年)	16	1985	66,563	18.62	21.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1991	66,917	18.89	38.4
	低迷期 (1995年～1999年)	12	1998	74,083	20.38	25.8
	2000年代 (2000年～2009年)	23	2005	79,609	20.76	29.9
	築浅物件 (2010年～)	11	2014	74,182	15.95	34.4
	小計	74	1998	73,027	19.22	29.2
杉並区	バブル以前 (～1987年)	28	1985	63,411	18.92	51.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	28	1990	62,464	17.69	40.2
	低迷期 (1995年～1999年)	15	1998	72,733	19.18	36.5
	2000年代 (2000年～2009年)	47	2004	82,298	20.93	34.6
	築浅物件 (2010年～)	8	2016	78,500	16.97	51.3
	小計	126	1997	72,313	19.30	40.9
板橋区	バブル以前 (～1987年)	6	1987	52,667	18.08	37.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	31	1991	63,806	18.79	37.7
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1997	78,000	27.04	57.5
	2000年代 (2000年～2009年)	16	2007	80,063	22.75	24.9
	築浅物件 (2010年～)	15	2017	80,633	21.63	45.7
	小計	70	2000	70,579	20.48	37.0

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)	7	1986	56,643	18.24	22.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	41	1991	58,610	18.16	45.4
	低迷期 (1995年～1999年)	6	1998	73,333	21.30	26.5
	2000年代 (2000年～2009年)	14	2006	72,393	19.69	28.6
	築浅物件 (2010年～)	4	2014	76,250	19.47	22.8
	小計	72	1995	63,306	18.80	36.9
北区	バブル以前 (～1987年)	4	-	-	-	22.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1991	65,333	18.61	22.0
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1996	92,000	27.89	22.0
	2000年代 (2000年～2009年)	13	2006	82,923	23.00	31.7
	築浅物件 (2010年～)	8	2015	80,438	21.07	38.0
	小計	32	2003	75,578	21.02	39.9
墨田区	バブル以前 (～1987年)	2	1986	62,500	19.17	28.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1991	65,400	20.26	43.9
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1999	63,000	20.72	46.0
	2000年代 (2000年～2009年)	21	2006	83,619	22.18	35.2
	築浅物件 (2010年～)	4	2015	88,000	24.74	17.7
	小計	43	2000	76,209	21.58	37.0
江東区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	62,000	19.30	17.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1990	68,000	18.16	17.5
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1996	75,500	22.00	48.5
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2005	84,900	22.55	28.1
	築浅物件 (2010年～)	12	2015	93,667	24.03	25.8
	小計	27	2007	86,000	22.72	27.4
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	2	1987	45,000	13.32	28.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1993	70,000	17.60	54.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2007	76,750	23.07	57.0
	築浅物件 (2010年～)	4	2018	72,000	20.70	57.5
	小計	12	2005	68,750	19.74	51.9

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
荒川区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1989	63,000	23.01	32.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2006	83,714	24.45	43.7
	築浅物件 (2010年～)	7	2020	91,000	22.32	27.9
	小計	17	2009	83,059	23.32	35.5
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)	1	2006	75,000	23.47	-
	築浅物件 (2010年～)	7	2016	64,286	20.10	49.4
	小計	8	2015	65,625	20.52	49.4
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	49,000	16.50	67.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1990	56,429	19.93	33.4
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2007	78,000	22.05	37.0
	築浅物件 (2010年～)	7	2019	64,000	17.10	67.0
	小計	16	2004	60,625	18.61	49.3
台東区	バブル以前 (～1987年)	2	1983	74,000	18.69	25.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	23	1990	71,043	19.51	39.0
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1998	80,900	24.05	26.6
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2007	91,583	24.14	24.8
	築浅物件 (2010年～)	5	2015	98,200	24.13	26.4
	小計	47	1998	80,351	21.63	32.1
文京区	バブル以前 (～1987年)	4	1983	67,750	20.42	27.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	10	1993	73,900	20.05	27.1
	低迷期 (1995年～1999年)	12	1997	81,333	19.86	26.3
	2000年代 (2000年～2009年)	53	2003	86,774	21.23	23.8
	築浅物件 (2010年～)	7	2016	122,429	23.67	26.0
	小計	86	2001	86,535	21.06	24.8

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
東京23区平均	バブル以前 (～1987年)	203	1984	67,034	18.39	40.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	363	1991	65,128	18.62	41.0
	低迷期 (1995年～1999年)	205	1998	80,015	20.45	33.2
	2000年代 (2000年～2009年)	541	2004	86,977	21.65	31.7
	築浅物件 (2010年～)	210	2017	89,702	20.82	36.8
	小計	1,522	1999	78,544	20.22	35.9
東京都下	バブル以前 (～1987年)	16	1985	65,125	18.50	29.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	5	1991	64,000	19.57	37.6
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1996	68,375	21.07	60.3
	2000年代 (2000年～2009年)	6	2005	69,500	19.58	20.7
	築浅物件 (2010年～)	3	2013	99,667	26.51	-
	小計	38	1994	69,079	19.99	36.1
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	219	1984	66,895	18.40	39.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	368	1991	65,113	18.63	41.0
	低迷期 (1995年～1999年)	213	1998	79,577	20.48	34.2
	2000年代 (2000年～2009年)	547	2004	86,785	21.63	31.5
	築浅物件 (2010年～)	213	2017	89,843	20.90	36.8
	小計	1,560	1999	78,314	20.21	35.9
横浜市	バブル以前 (～1987年)	3	1986	64,000	26.94	16.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	29	1990	55,724	19.32	37.6
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1997	56,000	20.11	19.0
	2000年代 (2000年～2009年)	9	2006	71,556	21.51	41.6
	築浅物件 (2010年～)	3	2015	55,000	13.94	48.7
	小計	45	1995	59,400	19.93	37.3
川崎市	バブル以前 (～1987年)	3	1987	56,000	16.13	67.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	26	1990	58,038	18.27	43.6
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1996	68,500	18.52	58.5
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2006	67,429	18.94	55.6
	築浅物件 (2010年～)	7	2016	82,714	19.69	18.0
	小計	45	1996	63,667	18.46	43.7

集計データ詳細

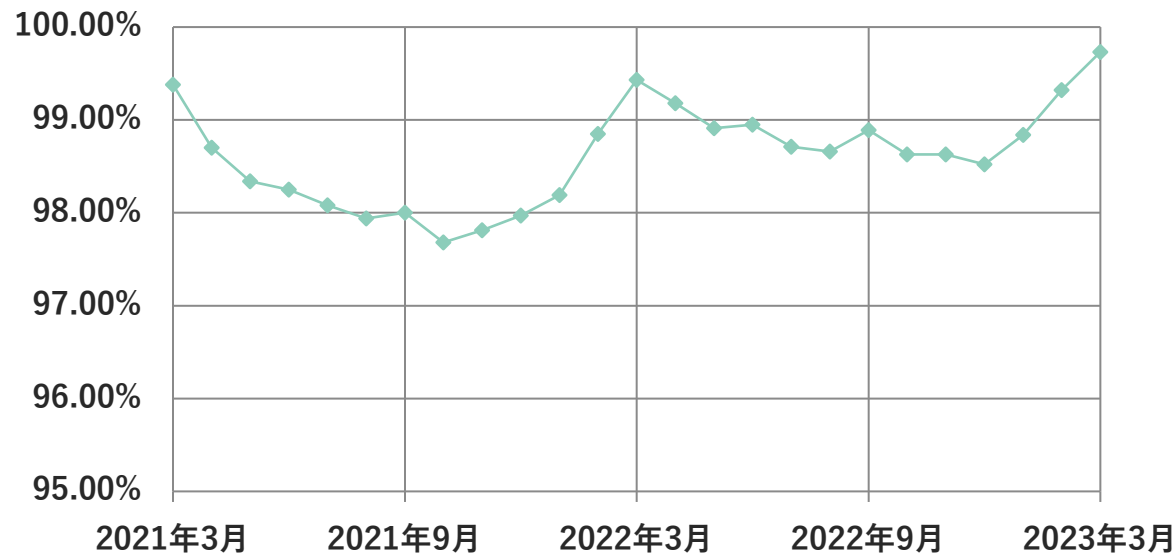
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川県	バブル以前 (～1987年)	6	1986	60,000	21.53	41.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	55	1990	56,818	18.83	40.4
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1996	64,333	19.05	45.3
	2000年代 (2000年～2009年)	16	2006	69,750	20.39	47.7
	築浅物件 (2010年～)	10	2016	74,400	17.96	27.2
	小計	90	1996	61,533	19.20	40.5
埼玉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1993	49,000	17.82	59.3
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1995	52,500	17.45	74.0
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2007	57,800	24.13	27.6
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	10	2000	54,100	20.90	46.4
千葉県	バブル以前 (～1987年)	2	1986	62,000	19.82	20.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1991	50,667	18.71	50.2
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1998	50,000	19.04	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	9	1990	53,111	18.99	42.8
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前 (～1987年)	8	1986	60,500	21.11	36.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	64	1990	56,079	18.80	42.2
	低迷期 (1995年～1999年)	6	1996	59,600	18.41	56.8
	2000年代 (2000年～2009年)	21	2006	66,905	21.28	42.9
	築浅物件 (2010年～)	10	2016	74,400	17.96	27.2
	小計	109	1996	60,411	19.36	41.2

外国籍入居者 契約一覧表

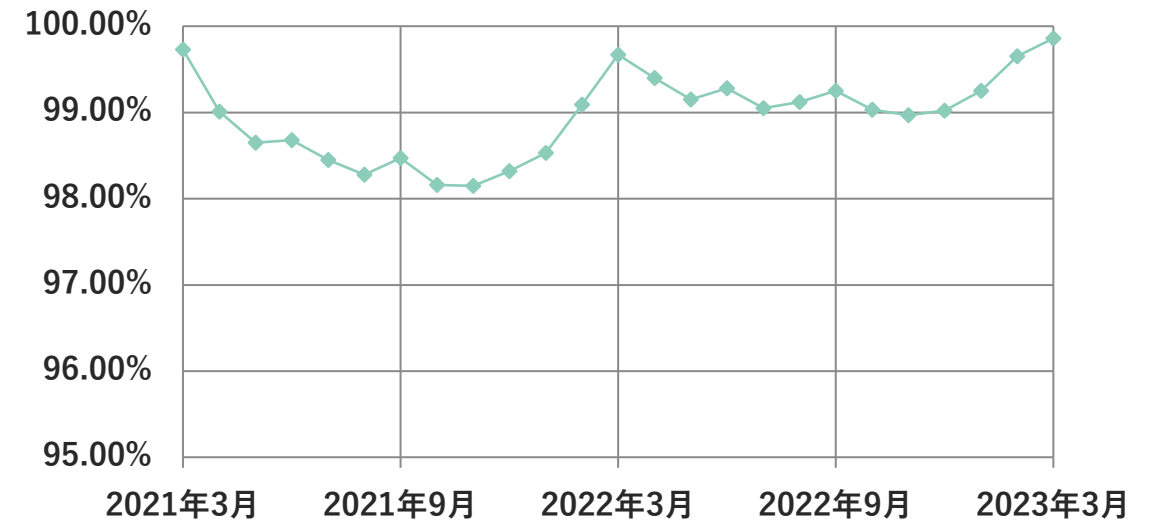
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
1月	48	6	10	4	8	3	3	1	1	84
2月	97	11	10	3	5	7	4	3	1	141
3月	279	14	5	18	17	9	2	3	2	349
合計	424	31	25	25	30	19	9	7	4	574

入居率の推移

全体入居率 | **99.73%** (2023年3月末時点)
(27,067戸)



販売分入居率 | **99.86%** (2023年3月末時点)
(16,145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

283億円

(2022年9月期決算)

294名

(2023年4月1日時点)

27,067戸

(2023年3月末時点)

9,414名

(2023年3月末時点)

99.73%

(2023年3月末時点)

99.86%

(2023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**154**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**140**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。

