



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2023年4月～6月)

2023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2023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

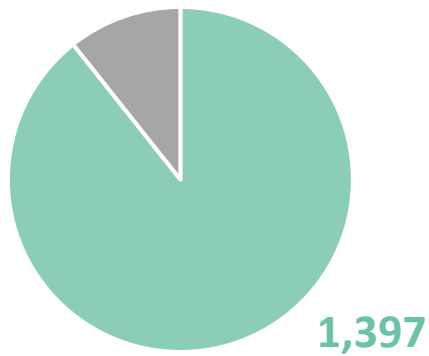
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

2023年4月～6月までの総契約件数は1,564件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,397件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で29.9日。前年同四半期（2022年4月～6月）と比較して4.1日の短縮。
 平均成約賃料は77,093円で553円のマイナス。外国籍契約者数は546件で全契約の34.9%。

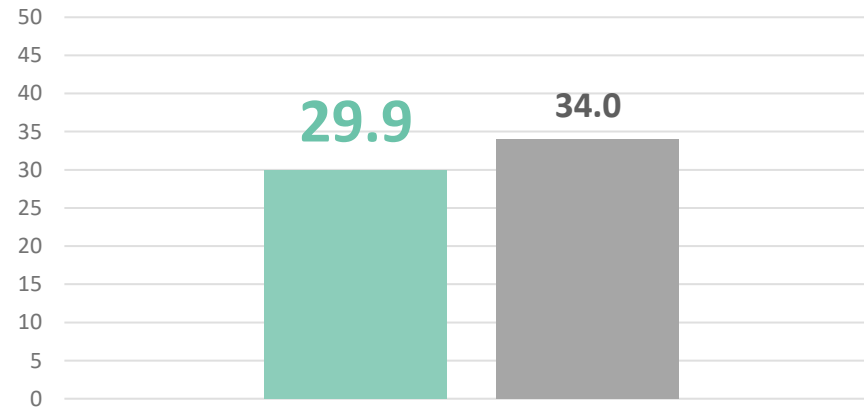
5月に新型コロナウイルスが季節性インフルエンザと同じ第5類への引き下げられたことを受け、
 繁忙期に引き続き閑散期に差し掛かった6月以降も賃貸は好調を維持。
 東京都23区の平均は30日を切り、渋谷区は昨年同時期と比較して-16.8日と大幅に短縮。
 160件と契約数の多い新宿区では平均25.8日で、どの築年数の物件も偏りなく短期で契約が決まった。

契約件数内訳



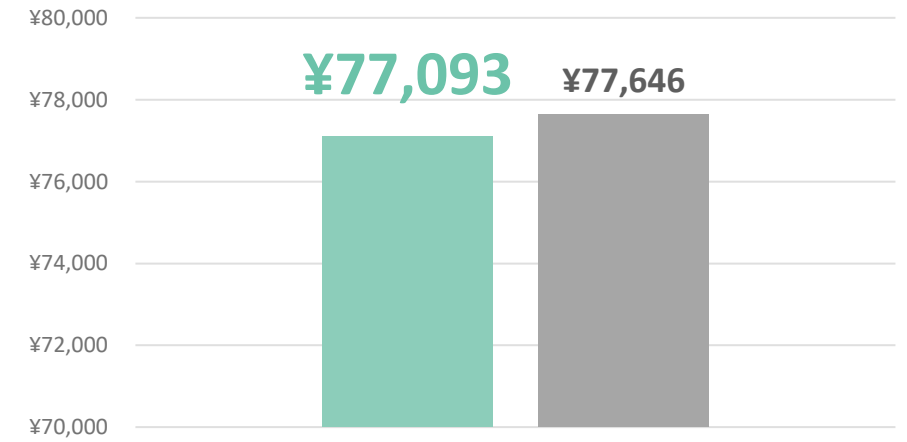
■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数



■ 2023年4月～6月 ■ 2022年4月～6月

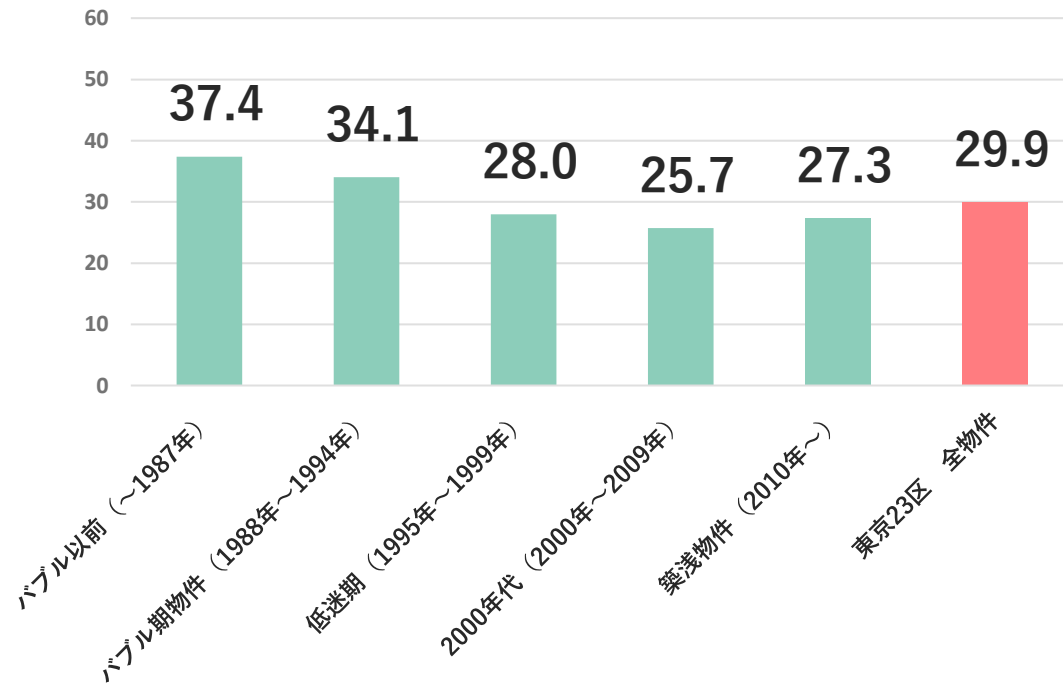
東京23区：平均成約賃料



■ 2023年4月～6月 ■ 2022年4月～6月

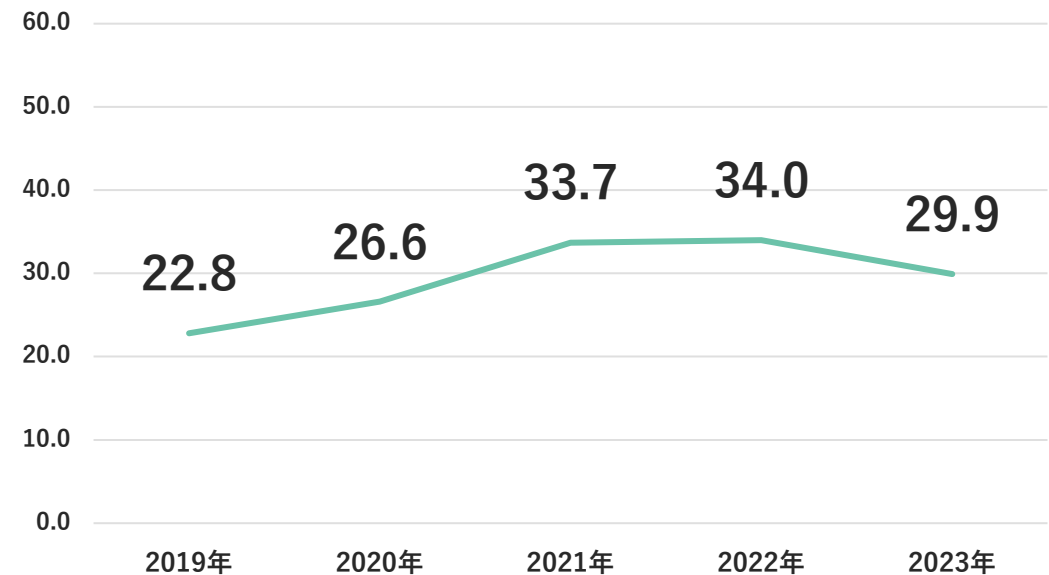
東京23区〈空室日数〉の内訳と年次推移

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〉
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。

◆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4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

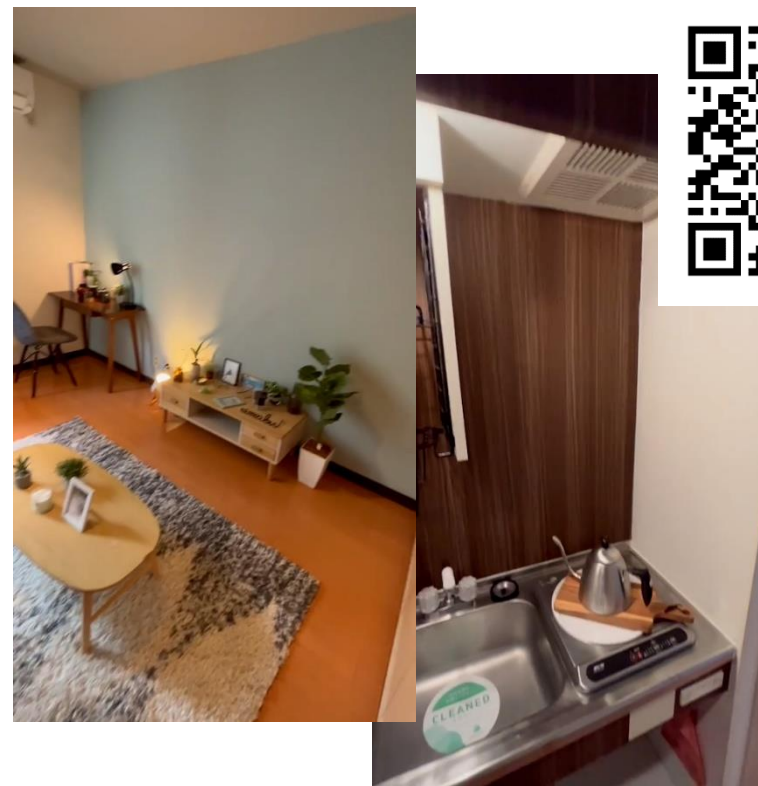
1. 物件図面内に「空室物件の内見動画」をQRコードで掲載

遠方から都内の物件の部屋探しをする際、現地に足を運べないまま仲介会社が提供するインターネット上の情報のみで部屋決めをするケースがある。

そこで当社では物件図面内に居室内を撮影した動画が閲覧可能なQRコードを貼り付けた。

動画ではエントランスから水回り、居室内、収納スペース、バルコニーなど、内見したときと同様のイメージが伝わるように紹介。

内見が実施できない場合も、入居決定率を上げ、さらに転居後のギャップを減らし、短期解約抑制の後押しとする。



2023年4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

2. マンスリーマンション契約の推進による長期入居施策

昨夏より回復傾向のある「マンスリー契約」を捉え
昨年末より、マンスリーマンション希望企業とのマッチング施策で
協業可能なマンスリー運営会社と交渉をスタート。

マンスリーマンション契約では、長期間の借り上げが見込め、
安定した賃貸経営にとっては大きなメリットとなる。
当社管理物件における実績では、平均入居期間が7～8年と
個人の賃貸契約と比較し2～3倍の期間となっている。

繁忙期を終えた今年の5月、新たに都内のマンスリー運営会社と
提携し、6月にはさっそく3件のマンスリーマンション契約を締結。

今後も契約数増加を目指していく見込み。



2023年4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

3. 感謝状の贈呈による仲介会社のモチベーションと成約数の向上

2023年1～3月の繁忙期中に成約を出した上位約10社に、繁忙期後の訪問時にオリジナルの感謝状を贈呈。

感謝状を店舗に掲示することで、来店されたお客様が優良店と認識し安心感を持ってもらえる。

今回感謝状を贈呈した仲介会社の多くは専属の賃貸コンシェルジュが担当し、細かいご要望にもスピーディーに対応した。

その結果、1社で30件弱ものご成約をいただく会社もあることから今後も関係強化を図り、成約数・成約率を高めていく。



実際に感謝状を手渡した際のお写真

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	1981	75,250	18.55	20.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	15	2003	91,167	23.29	21.8
	築浅物件（2010年～）	-	-	-	-	-
	小計	17	2000	89,294	22.73	21.6
中央区	バブル以前（～1987年）	5	1986	79,600	17.14	23.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	3	1999	81,667	19.80	17.3
	2000年代（2000年～2009年）	40	2003	92,113	22.24	24.6
	築浅物件（2010年～）	-	-	-	-	-
	小計	48	2001	90,156	21.56	24.0
港区	バブル以前（～1987年）	10	1980	77,900	19.75	29.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1992	89,000	21.00	14.0
	低迷期（1995年～1999年）	5	1999	104,400	24.32	28.4
	2000年代（2000年～2009年）	40	2003	95,638	21.58	27.7
	築浅物件（2010年～）	2	2014	123,000	25.84	21.5
	小計	58	1999	94,164	21.64	27.6

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
新宿区	バブル以前 (～1987年)	20	1984	67,200	17.36	28.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	31	1990	71,258	19.21	30.3
	低迷期 (1995年～1999年)	26	1998	77,962	19.71	21.8
	2000年代 (2000年～2009年)	59	2003	86,575	21.00	23.8
	築浅物件 (2010年～)	24	2017	86,125	17.21	27.8
	小計	160	1999	79,718	19.42	25.8
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	8	1985	72,125	19.31	43.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1990	64,333	18.99	28.7
	低迷期 (1995年～1999年)	12	1998	87,417	20.88	21.9
	2000年代 (2000年～2009年)	20	2002	93,950	21.61	20.9
	築浅物件 (2010年～)	2	2018	96,000	15.79	19.0
	小計	45	1998	86,444	20.57	25.7
豊島区	バブル以前 (～1987年)	16	1985	66,125	19.15	29.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	34	1991	67,824	19.39	32.0
	低迷期 (1995年～1999年)	17	1998	79,176	21.77	29.9
	2000年代 (2000年～2009年)	39	2004	83,538	21.78	26.9
	築浅物件 (2010年～)	7	2014	87,286	22.72	21.9
	小計	113	1997	75,920	20.75	28.9
品川区	バブル以前 (～1987年)	15	1982	65,933	17.88	44.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1991	68,500	20.75	41.7
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1997	75,375	18.86	40.9
	2000年代 (2000年～2009年)	25	2004	85,620	21.63	25.6
	築浅物件 (2010年～)	3	2015	92,667	20.98	15.7
	小計	65	1996	76,454	20.20	34.8

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
目黒区	バブル以前 (～1987年)	7	1984	70,429	20.59	42.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1991	68,000	17.50	68.5
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1998	81,750	19.13	38.7
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2003	90,944	20.84	37.4
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	31	1997	83,645	20.35	40.8
大田区	バブル以前 (～1987年)	2	1987	55,500	16.00	89.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	33	1990	61,182	17.50	40.6
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1998	77,875	23.06	34.8
	2000年代 (2000年～2009年)	29	2004	81,538	21.26	31.8
	築浅物件 (2010年～)	9	2018	81,333	20.39	27.1
	小計	81	1999	72,217	19.68	36.5
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	9	1985	63,222	17.40	48.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	20	1991	66,300	17.61	44.1
	低迷期 (1995年～1999年)	17	1998	80,559	19.99	29.4
	2000年代 (2000年～2009年)	8	2003	93,250	24.38	24.6
	築浅物件 (2010年～)	3	2015	92,667	23.53	22.7
	小計	57	1995	75,237	19.55	36.5
中野区	バブル以前 (～1987年)	17	1985	59,765	16.35	37.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1990	71,467	21.07	29.1
	低迷期 (1995年～1999年)	10	1996	71,700	19.72	31.5
	2000年代 (2000年～2009年)	20	2005	80,600	20.64	21.9
	築浅物件 (2010年～)	9	2016	80,222	19.07	18.5
	小計	71	1997	72,380	19.37	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 (㎡)	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)	22	1984	64,205	19.17	41.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	29	1991	63,414	17.50	33.5
	低迷期 (1995年～1999年)	15	1997	75,133	20.92	30.9
	2000年代 (2000年～2009年)	23	2004	80,217	20.14	24.7
	築浅物件 (2010年～)	3	2017	81,500	21.06	38.7
	小計	92	1994	70,304	19.23	33.0
板橋区	バブル以前 (～1987年)	3	1986	50,000	17.19	86.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	31	1991	66,355	20.50	33.3
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1999	67,000	20.40	16.0
	2000年代 (2000年～2009年)	15	2006	75,400	21.31	23.1
	築浅物件 (2010年～)	6	2017	84,667	22.85	28.8
	小計	56	1998	69,875	20.79	31.6
練馬区	バブル以前 (～1987年)	7	1986	57,857	19.18	32.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	40	1991	60,850	18.88	31.8
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1998	75,500	24.76	22.5
	2000年代 (2000年～2009年)	15	2006	76,200	21.77	23.9
	築浅物件 (2010年～)	2	2018	70,000	17.42	56.5
	小計	68	1995	65,059	19.85	30.2
北区	バブル以前 (～1987年)	4	-	-	-	24.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	13	1990	64,385	18.86	24.3
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1996	70,667	21.94	24.3
	2000年代 (2000年～2009年)	9	2007	77,167	20.79	23.0
	築浅物件 (2010年～)	7	2016	84,571	23.92	35.6
	小計	36	1999	71,042	20.24	29.8

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	1985	59,250	17.92	39.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1990	66,250	19.05	23.7
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1998	73,000	20.59	29.5
	2000年代 (2000年～2009年)	16	2005	83,075	22.18	22.8
	築浅物件 (2010年～)	6	2017	105,317	25.29	25.2
	小計	40	2000	78,478	21.20	25.4
江東区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1991	70,000	21.52	36.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	9	2006	85,778	22.66	21.3
	築浅物件 (2010年～)	11	2013	93,773	22.92	24.3
	小計	24	2007	86,813	22.59	25.3
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1993	66,500	17.60	49.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2006	73,800	23.29	26.6
	築浅物件 (2010年～)	1	2019	75,000	18.40	61.0
	小計	8	2004	72,125	21.26	36.6
荒川区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	5	1990	65,200	21.33	30.5
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1999	105,000	28.12	27.0
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2005	81,500	23.23	36.0
	築浅物件 (2010年～)	6	2018	79,750	20.17	17.3
	小計	16	2005	77,219	21.79	25.0

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
足立区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	40,000	18.06	22.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1989	59,333	21.44	56.7
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2006	73,000	23.47	20.0
	築浅物件 (2010年～)	4	2019	66,625	17.89	27.8
	小計	9	2004	61,944	19.71	35.9
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	1	1986	45,000	15.58	51.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1990	60,667	19.62	39.3
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2007	80,500	22.05	42.0
	築浅物件 (2010年～)	12	2020	61,250	15.73	38.7
	小計	17	2012	61,324	16.78	39.9
台東区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	17	1991	69,353	19.32	26.4
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1998	73,500	19.24	17.0
	2000年代 (2000年～2009年)	6	2005	90,000	25.15	25.3
	築浅物件 (2010年～)	6	2014	95,333	23.19	23.3
	小計	30	1999	78,817	21.26	25.2
文京区	バブル以前 (～1987年)	5	1985	73,800	20.92	27.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1991	73,000	19.88	36.3
	低迷期 (1995年～1999年)	11	1998	79,773	19.93	26.7
	2000年代 (2000年～2009年)	34	2002	85,676	21.49	27.1
	築浅物件 (2010年～)	1	2019	129,500	27.67	29.0
	小計	63	1998	81,984	20.96	28.8

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)	158	1984	65,601	18.28	37.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	324	1991	66,127	19.12	34.1
	低迷期 (1995年～1999年)	148	1998	79,314	20.74	28.0
	2000年代 (2000年～2009年)	451	2004	86,117	21.63	25.7
	築浅物件 (2010年～)	124	2017	84,923	20.30	27.3
	小計	1,205	1998	77,093	20.27	29.9
東京都下	バブル以前 (～1987年)	1	1987	67,000	21.06	20.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	9	1990	57,056	18.39	35.7
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1997	73,000	24.18	31.7
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2006	69,500	22.69	23.8
	築浅物件 (2010年～)	2	2013	98,000	25.31	27.5
	小計	19	1997	67,026	21.08	30.8
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	159	1984	65,610	18.30	37.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	333	1991	65,881	19.10	34.1
	低迷期 (1995年～1999年)	151	1998	79,189	20.81	28.0
	2000年代 (2000年～2009年)	455	2004	85,971	21.64	25.7
	築浅物件 (2010年～)	126	2017	85,130	20.38	27.4
	小計	1,224	1998	76,937	20.28	29.9
横浜市	バブル以前 (～1987年)	5	1983	52,000	19.09	43.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	22	1990	56,364	19.68	39.6
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1998	63,000	19.87	29.0
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2005	71,286	20.53	22.4
	築浅物件 (2010年～)	3	2013	70,667	24.18	26.7
	小計	38	1994	59,842	20.12	35.6

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
川崎市	バブル以前 (～1987年)	2	1987	55,000	16.73	44.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	31	1990	59,839	19.13	39.6
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1996	68,000	18.30	19.0
	2000年代 (2000年～2009年)	3	2004	80,667	23.09	30.0
	築浅物件 (2010年～)	7	2016	84,286	20.18	20.3
	小計	44	1995	65,114	19.44	35.6
神奈川県	バブル以前 (～1987年)	7	1984	52,857	18.41	43.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	53	1990	58,396	19.36	39.6
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1997	65,500	19.09	24.0
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2005	74,100	21.30	24.7
	築浅物件 (2010年～)	10	2015	80,200	21.38	22.2
	小計	82	1995	62,671	19.75	35.6
埼玉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1990	41,500	16.96	33.0
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1996	50,000	18.09	22.0
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2007	65,000	21.69	22.0
	築浅物件 (2010年～)	2	2018	63,000	19.31	19.0
	小計	10	1998	49,000	18.02	28.0
千葉県	バブル以前 (～1987年)	2	1986	67,500	24.50	37.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	5	1990	54,400	20.55	45.6
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	7	1989	58,143	21.68	43.1

集計データ詳細

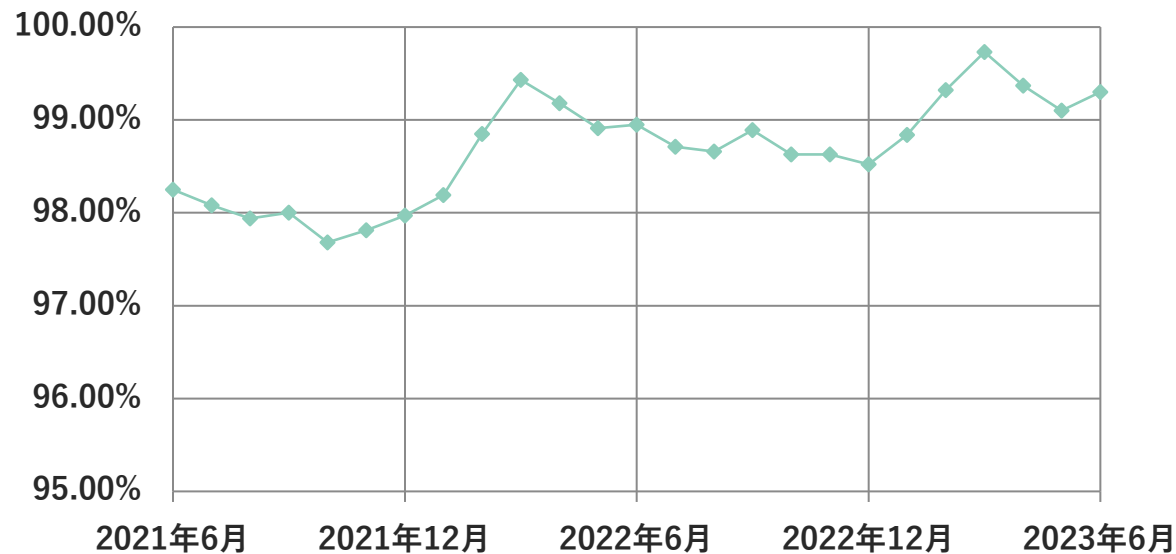
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前（～1987年）	9	1985	56,111	19.76	42.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	64	1990	56,500	19.23	39.5
	低迷期（1995年～1999年）	3	1997	60,333	18.75	23.3
	2000年代（2000年～2009年）	11	2005	73,273	21.34	24.5
	築浅物件（2010年～）	12	2016	77,333	21.03	21.7
	小計	99	1995	60,970	19.71	35.4

外国籍入居者 契約一覧表

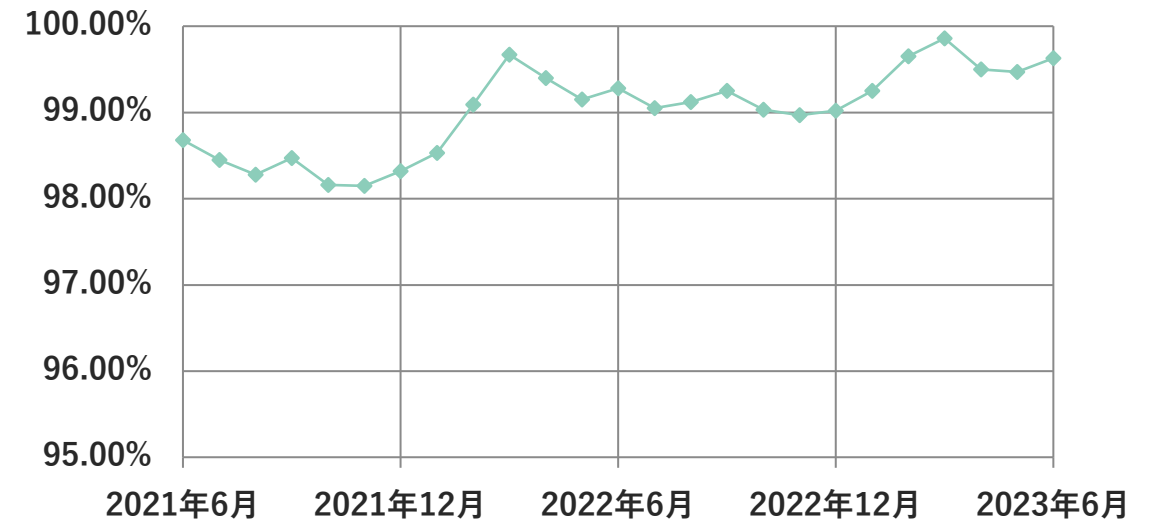
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
1月	122	5	10	0	8	3	3	2	7	160
2月	90	12	12	4	8	2	3	2	8	141
3月	215	5	7	4	5	0	0	1	8	245
合計	427	22	29	8	21	5	6	5	23	546

入居率の推移

全体入居率 | **99.30%** (2023年6月末時点)
(27,561戸)



販売分入居率 | **99.63%** (2023年6月末時点)
(16,481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)

296名

(2023年7月1日時点)

27,561戸

(2023年6月末時点)

9,547名

(2023年6月末時点)

99.30%

(2023年6月末時点)

99.63%

(2023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**152**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**144**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。

