



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2023年7月～9月)

2023年10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7月～9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

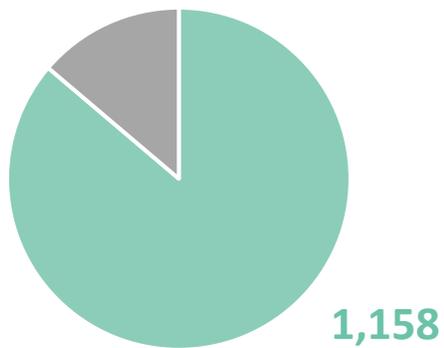
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

2023年7月～9月までの総契約件数は1,343件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,158件。解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で34,3日。前年同四半期（2022年7月～9月）と比較して7.1日の短縮。平均成約賃料は78,359円で490円のマイナス。外国籍契約者数は444件で全契約の33.06%。

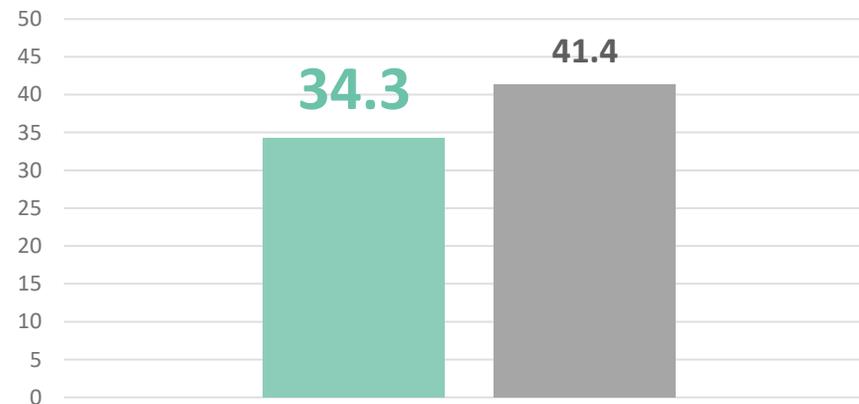
本格的な閑散期に突入したことで、解約日から賃料発生までの平均日数は全体的に増加する一方で、昨年同時期と比較すると約1週間短縮している。個別のエリアでは、大きな再開発が進む中野区や新宿区は東京23区の平均を下回った。また豊島区や文京区でも平均で1ヵ月以内に成約している。このエリアのトピックスとしては、今年に入り新たな大学のキャンパスが誕生している。

契約件数内訳



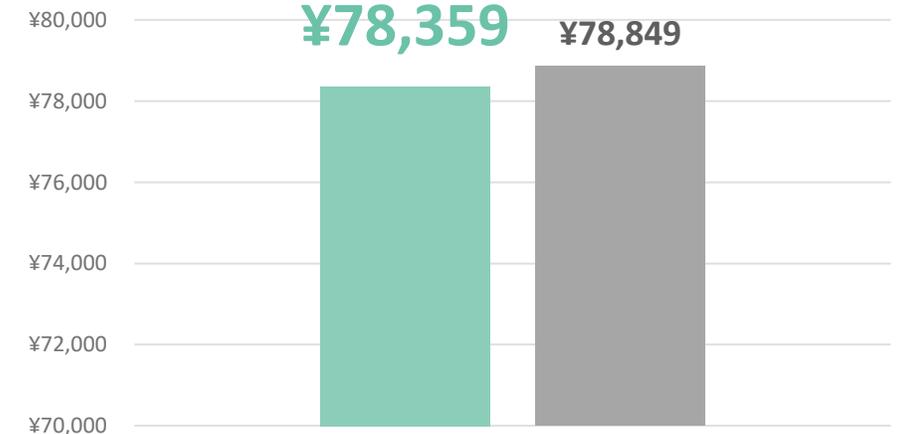
■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数



■ 2023年7月～9月 ■ 2022年7月～9月

東京23区：平均成約賃料

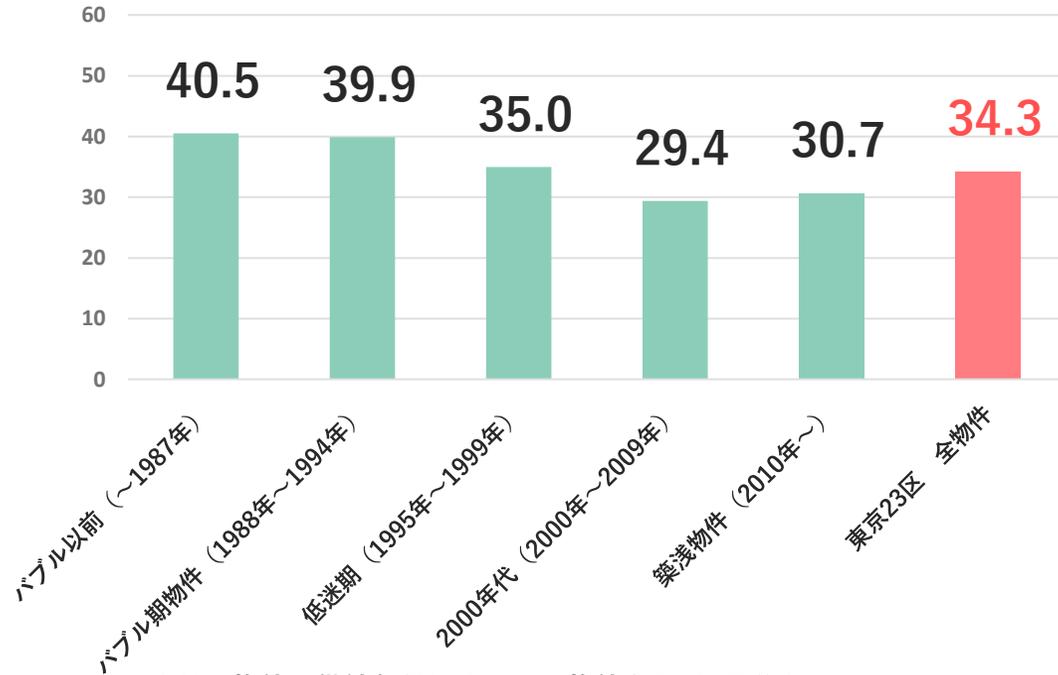


■ 2023年7月～9月 ■ 2022年7月～9月

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〉

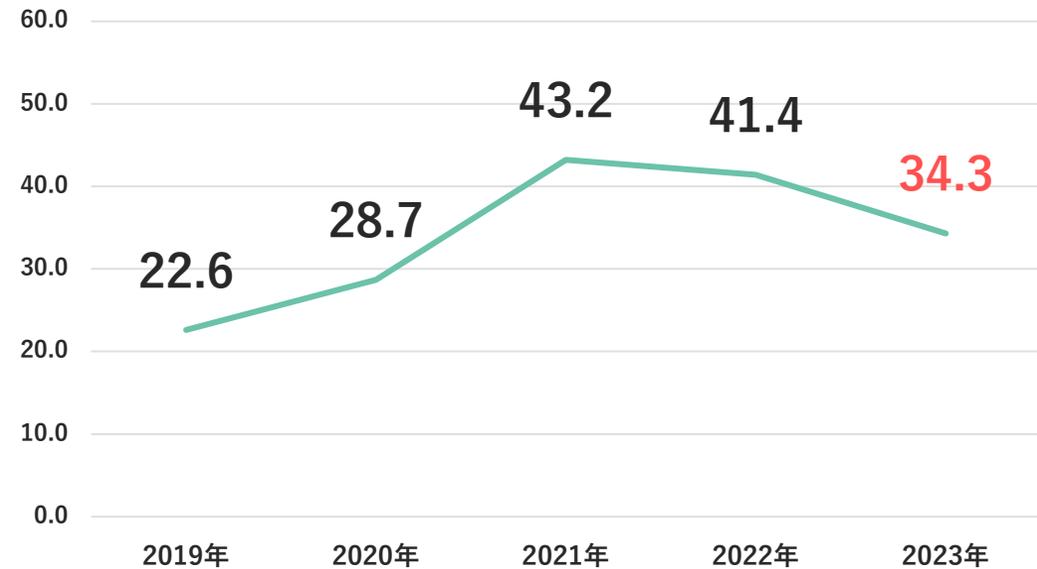
物件種別



※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〉

7-9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7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

1. 低価格の新リノベーションプラン『ユニDECO』

築古物件の競争力を高めるリノベーション施策として、
6.6万円の新プラン『ユニDECO』を開発。
安価な工事費用で投資効果を薄めずに、物件の差別化を図る。

特徴としては、タオル棚やペーパーホルダー、シャワーヘッド、
浴槽面シートにリノベーションを施し、
水回りをホテルライクな雰囲気に変更。

通常の内装リフォームと大差のない2週間程度の工事期間で
施工見込み。

今後、水洗ハンドルやシャワーヘッドなどのグレードを
予算に応じた形で選択できるようにバリエーションを
増やしていく予定。



2023年7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

2. リノベーションプラン『リノッタ・カラーズ』の配色変更

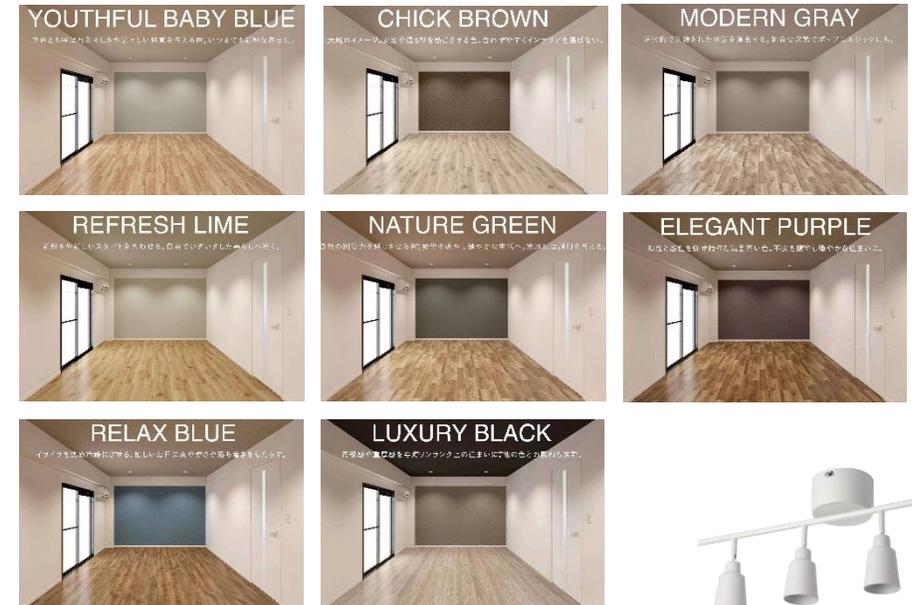
昨年の12月から展開を開始した
定額・低価格のリノベーションプラン『リノッタカラーズ』。

繁忙期は申込先行で賃貸市場が進んだため、
本格的な実施は4月以降となった。

閑散期ながら、4月～9月の間で当社査定家賃の上限から
平均で2,663円の家賃アップを実現。
入居率99%以上の維持にも貢献した。

色数も当初展開していた5色から市場の需要を分析し、
配色の入れ替えを実施。現在は8色で展開中。

入居者視点で選ばれるリノベーションを提案できるよう、
今後も反応を見ながら、柔軟にサービス内容を変更していく。



■4連スポット照明 (イケア参考)



2023年7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

3. SNSを活用した入居者募集施策の強化

SNSを活用した物件探しの需要が若者の間で高まっている。

そこで若者向けの入居者募集施策として、
SNSによる空室物件情報の配信を強化。

動画制作は不動産専門のSNS運用・動画制作会社と提携し、
9月から本格運用を開始。

弊社のTikTok、Instagram、Youtubeアカウントに加え、
協力会社のフォロワー数1万人超えのTikTokアカウントでも
空室情報を発信していく。

今後、ワンルームの入居者層である20・30代のリーチ数を
伸ばしていく予定。



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	1982	73,000	18.01	42.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	-	-	-	-	-
	2000年代（2000年～2009年）	17	2003	98,206	23.17	25.8
	築浅物件（2010年～）	1	2013	120,000	25.01	18.0
	小計	22	1999	94,614	22.31	28.6
中央区	バブル以前（～1987年）	12	1984	76,333	17.93	46.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1991	80,000	23.20	30.0
	低迷期（1995年～1999年）	10	1998	89,200	23.30	25.0
	2000年代（2000年～2009年）	18	2003	95,472	22.24	32.2
	築浅物件（2010年～）	-	-	-	-	-
	小計	41	1996	87,963	21.26	34.4
港区	バブル以前（～1987年）	12	1981	77,500	18.58	31.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1992	77,000	21.56	59.0
	低迷期（1995年～1999年）	12	1998	93,000	21.37	46.8
	2000年代（2000年～2009年）	47	2003	94,713	21.39	39.6
	築浅物件（2010年～）	3	2014	115,333	23.79	18.7
	小計	75	1999	92,273	21.04	38.9

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
新宿区	バブル以前 (～1987年)	14	1981	69,929	19.60	41.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	20	1990	70,750	18.39	32.2
	低迷期 (1995年～1999年)	22	1997	77,432	19.25	26.9
	2000年代 (2000年～2009年)	35	2003	89,500	21.12	25.8
	築浅物件 (2010年～)	26	2020	91,692	18.77	37.2
	小計	117	2001	82,171	19.60	31.1
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	10	1984	73,500	17.90	43.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1989	69,667	17.11	34.3
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1998	93,000	21.07	48.4
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2003	98,500	21.43	35.2
	築浅物件 (2010年～)	1	2023	85,000	11.28	-
	小計	31	1995	86,323	19.49	40.0
豊島区	バブル以前 (～1987年)	6	1985	65,667	19.10	24.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1990	66,067	19.30	28.9
	低迷期 (1995年～1999年)	7	1998	77,000	20.75	29.6
	2000年代 (2000年～2009年)	17	2004	80,647	21.08	20.4
	築浅物件 (2010年～)	11	2015	89,909	21.38	30.9
	小計	56	2000	76,500	20.41	26.3
品川区	バブル以前 (～1987年)	3	1984	66,000	19.18	57.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1991	67,867	19.95	36.1
	低迷期 (1995年～1999年)	12	1997	79,833	20.52	45.3
	2000年代 (2000年～2009年)	26	2003	87,546	21.03	33.8
	築浅物件 (2010年～)	2	2018	107,000	20.20	27.0
	小計	58	1998	80,417	20.52	38.0

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
目黒区	バブル以前 (～1987年)	6	1981	74,000	19.15	49.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	8	1992	69,125	18.11	48.8
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1999	83,600	19.05	48.2
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2002	88,800	21.67	25.6
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	29	1994	79,414	19.72	40.9
大田区	バブル以前 (～1987年)	3	1985	57,667	16.02	85.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	31	1990	61,387	17.66	52.0
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1998	70,938	19.13	42.8
	2000年代 (2000年～2009年)	20	2005	77,435	21.28	26.1
	築浅物件 (2010年～)	12	2016	79,750	19.89	33.4
	小計	74	1999	69,584	19.09	42.8
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	10	1985	59,150	16.72	50.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	17	1990	63,176	17.74	53.3
	低迷期 (1995年～1999年)	12	1998	80,417	20.59	36.8
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2004	89,200	23.64	29.1
	築浅物件 (2010年～)	10	2015	92,000	22.89	34.4
	小計	59	1997	75,297	20.02	42.4
中野区	バブル以前 (～1987年)	9	1984	61,722	17.72	23.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1990	65,571	18.24	45.6
	低迷期 (1995年～1999年)	6	1996	66,667	18.76	26.0
	2000年代 (2000年～2009年)	15	2005	82,327	21.07	26.0
	築浅物件 (2010年～)	11	2019	92,636	20.38	24.8
	小計	48	2001	76,425	19.58	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 (㎡)	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)	17	1981	65,176	19.15	43.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	25	1990	58,760	17.53	48.1
	低迷期 (1995年～1999年)	9	1998	74,111	20.31	26.2
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2005	81,333	20.84	31.4
	築浅物件 (2010年～)	2	2020	80,500	22.19	54.5
	小計	71	1993	68,577	19.24	39.7
板橋区	バブル以前 (～1987年)	8	1987	52,500	17.98	25.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1991	66,600	21.47	30.5
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1999	62,000	18.95	48.8
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2006	75,571	22.66	46.0
	築浅物件 (2010年～)	5	2019	74,800	20.48	32.0
	小計	39	1997	65,897	20.58	34.5
練馬区	バブル以前 (～1987年)	3	1985	51,667	15.02	64.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	28	1991	61,554	19.17	31.9
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1998	76,000	23.37	15.0
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2005	78,000	21.32	22.3
	築浅物件 (2010年～)	3	2010	78,133	20.52	21.0
	小計	47	1996	66,487	19.63	30.5
北区	バブル以前 (～1987年)	3	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1991	66,214	20.37	-
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	6	2006	79,833	22.61	27.0
	築浅物件 (2010年～)	7	2017	81,929	23.97	27.0
	小計	23	2002	73,522	21.68	29.0

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
墨田区	バブル以前 (～1987年)	2	1983	67,500	19.42	29.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1991	65,929	19.79	36.2
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1997	73,000	19.76	34.7
	2000年代 (2000年～2009年)	17	2005	84,059	21.71	27.2
	築浅物件 (2010年～)	10	2016	97,090	25.33	29.9
	小計	46	2001	79,933	21.68	31.1
江東区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	74,000	21.07	16.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1991	68,500	20.33	26.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2006	82,820	22.17	22.2
	築浅物件 (2010年～)	9	2013	96,444	23.89	22.8
	小計	17	2007	87,829	22.80	22.6
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	1	1993	70,000	17.60	55.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2007	71,250	22.40	20.5
	築浅物件 (2010年～)	2	2017	91,000	27.94	37.0
	小計	7	2008	76,714	23.30	29.0
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)	1	1999	100,000	28.12	53.0
	2000年代 (2000年～2009年)	2	2006	83,000	23.39	23.5
	築浅物件 (2010年～)	3	2016	78,500	19.35	42.0
	小計	6	2010	83,583	22.16	36.8

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
足立区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1988	52,250	18.01	47.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2006	77,250	22.10	18.0
	築浅物件 (2010年～)	8	2018	65,563	18.15	27.3
	小計	16	2007	65,156	19.10	30.0
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	53,000	16.44	17.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1991	55,000	20.01	59.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2007	69,000	19.03	46.0
	築浅物件 (2010年～)	4	2019	60,000	15.93	17.3
	小計	9	2005	58,556	17.69	34.3
台東区	バブル以前 (～1987年)	1	1982	70,000	17.36	50.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	11	1990	72,727	20.44	37.2
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1996	77,333	23.12	25.3
	2000年代 (2000年～2009年)	14	2006	91,929	24.17	27.7
	築浅物件 (2010年～)	4	2015	94,250	24.08	44.3
	小計	33	2000	83,818	22.61	33.3
文京区	バブル以前 (～1987年)	6	1984	71,500	20.07	33.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	5	1991	71,400	18.92	20.2
	低迷期 (1995年～1999年)	10	1997	77,200	19.05	29.7
	2000年代 (2000年～2009年)	35	2003	86,429	21.40	26.2
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	56	1999	81,839	20.61	27.1

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
東京23区平均	バブル以前 (～1987年)	131	1983	67,382	18.37	40.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	233	1990	64,785	18.89	39.9
	低迷期 (1995年～1999年)	130	1998	79,523	20.36	35.0
	2000年代 (2000年～2009年)	352	2004	87,378	21.68	29.4
	築浅物件 (2010年～)	134	2017	87,872	21.09	30.7
	小計	980	1999	78,359	20.32	34.3
東京都下	バブル以前 (～1987年)	4	1983	66,750	18.65	37.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1991	53,750	18.31	61.8
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1997	71,625	21.64	58.8
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2006	87,000	21.84	64.0
	築浅物件 (2010年～)	4	2015	90,000	26.44	30.5
	小計	21	1997	71,524	21.36	50.8
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	135	1983	67,363	18.38	40.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	237	1990	64,599	18.88	40.2
	低迷期 (1995年～1999年)	138	1998	79,065	20.43	36.4
	2000年代 (2000年～2009年)	353	2004	87,376	21.68	29.5
	築浅物件 (2010年～)	138	2017	87,933	21.25	30.7
	小計	1,001	1999	78,215	20.34	34.7
横浜市	バブル以前 (～1987年)	10	1985	50,800	18.36	34.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	16	1991	56,188	20.06	33.7
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1998	73,175	22.92	27.0
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2005	72,600	22.13	20.9
	築浅物件 (2010年～)	1	2015	68,000	25.40	29.0
	小計	38	1993	59,892	20.44	30.7

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
川崎市	バブル以前 (～1987年)	3	1987	61,000	18.11	38.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1989	58,500	18.54	43.1
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1996	69,500	18.52	35.0
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2006	67,000	18.88	40.8
	築浅物件 (2010年～)	7	2016	78,900	19.69	40.7
	小計	30	1998	65,377	18.81	41.2
神奈川県	バブル以前 (～1987年)	14	1986	53,786	18.94	35.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	30	1990	57,267	19.35	38.1
	低迷期 (1995年～1999年)	6	1997	71,950	21.45	29.7
	2000年代 (2000年～2009年)	11	2005	70,564	20.95	28.1
	築浅物件 (2010年～)	8	2016	77,538	20.41	39.0
	小計	69	1995	62,307	19.83	35.3
埼玉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1988	44,000	16.16	38.0
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1995	58,000	16.80	13.0
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2007	54,000	25.75	30.0
	築浅物件 (2010年～)	15	2022	72,400	23.78	20.0
	小計	20	2015	66,500	22.38	26.5
千葉県	バブル以前 (～1987年)	5	1986	60,200	23.31	75.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1992	50,333	16.34	34.7
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	8	1988	56,500	20.69	60.0

集計データ詳細

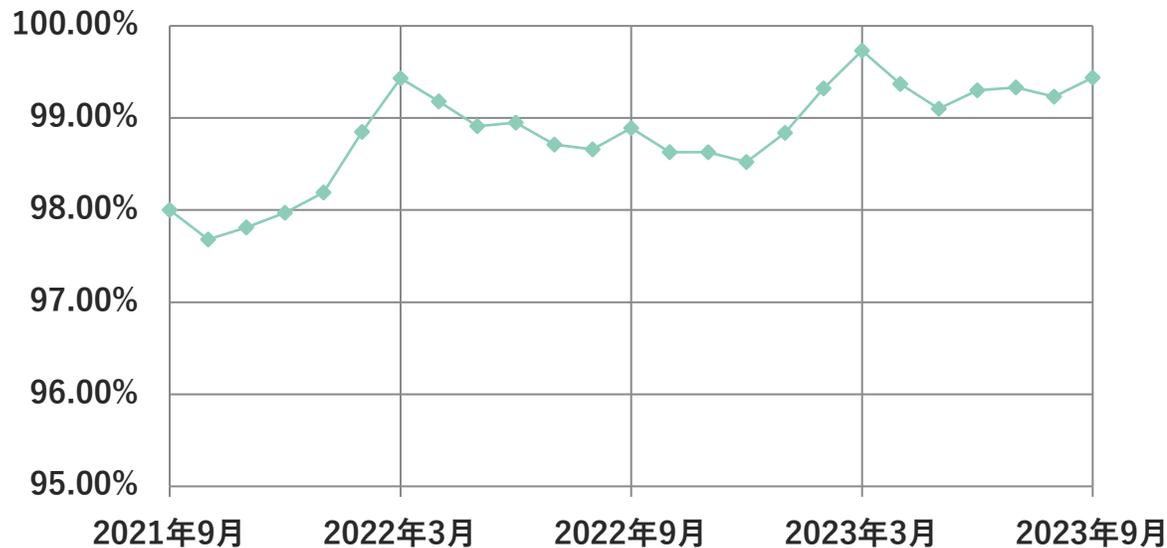
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前 (～1987年)	19	1986	55,474	20.09	45.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	36	1990	55,514	18.89	37.8
	低迷期 (1995年～1999年)	7	1997	69,957	20.78	27.3
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2006	69,183	21.35	28.3
	築浅物件 (2010年～)	23	2015	72,978	19.74	34.8
	小計	97	1995	60,655	19.78	37.1

外国籍入居者 契約一覧表

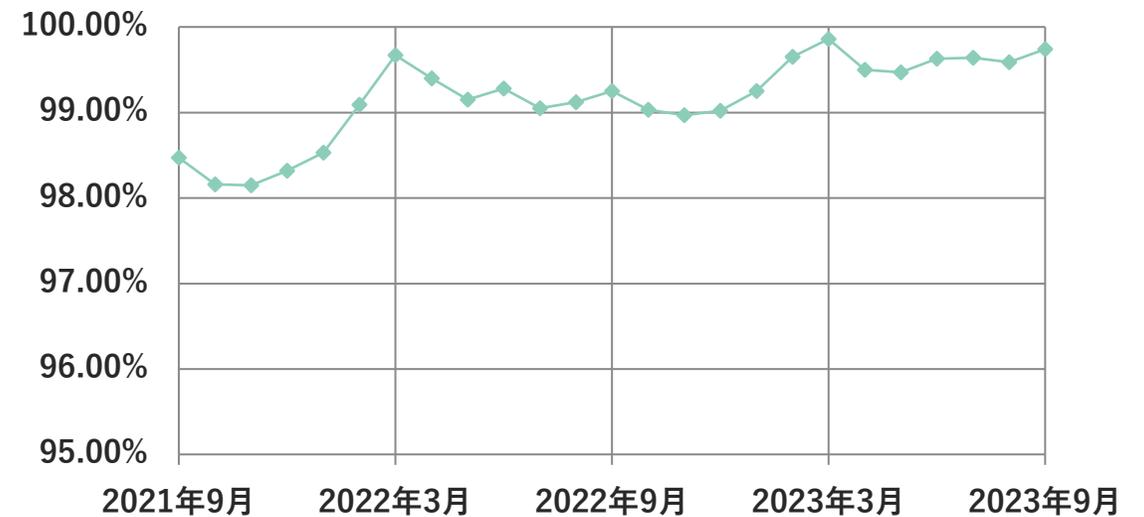
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッ パ	その他	合計
7月	68	7	13	5	0	8	1	4	2	108
8月	97	4	5	4	3	5	5	4	2	129
9月	176	3	7	5	7	5	0	3	1	207
合計	341	14	25	14	10	18	6	11	5	444

入居率の推移

全体入居率 | **99.44%** (2023年9月末時点)
 (27,953戸)



販売分入居率 | **99.74%** (2023年9月末時点)
 (16,772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

342億円

(2023年9月期決算)

297名

(2023年10月1日時点)

27,953戸

(2023年9月末時点)

9,661名

(2023年9月末時点)

99.44%

(2023年9月末時点)

99.74%

(2023年9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)

※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**145**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。

