



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2023年10月～12月)

2024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、1月～3月（繁忙期）、4月～6月、7月～9月、10月～12月と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

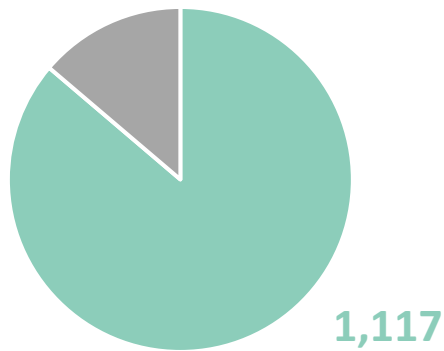
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

2023年10月～12月までの総契約件数は1,251件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,117件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で34.8日。前年同四半期（2022年10月～12月）と比較して5.5日の短縮。
 平均成約賃料は79,506円で300円のマイナス。外国籍契約者数は265件で全契約の21.18%。

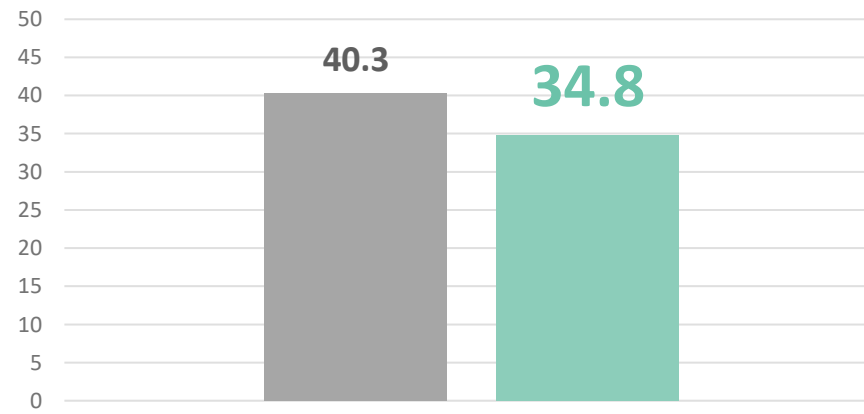
新型コロナウイルスが5類に移行し、オフィス回帰の動きが回復したことで、他都道府県から東京都への人口流入が賃貸需要を支えた。前年同時期と比較すると、空室日数が5.5日短縮している。エリアでは、都心5区全てが東京23区の平均を下回り、かつ昨年同期比で空室日数も短縮。「職住近接」の動きが戻りつつあることが読み取れる。

契約件数内訳



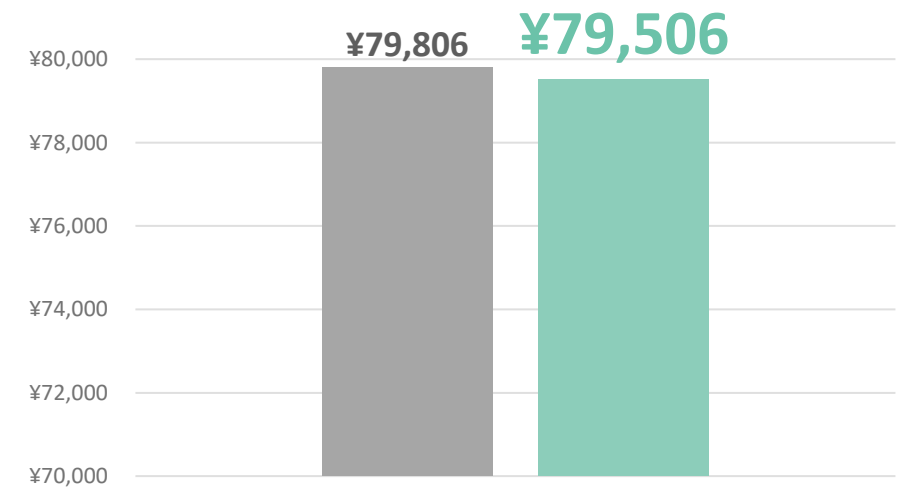
■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数



■ 2022年10月～12月 ■ 2023年10月～12月

東京23区：平均成約賃料

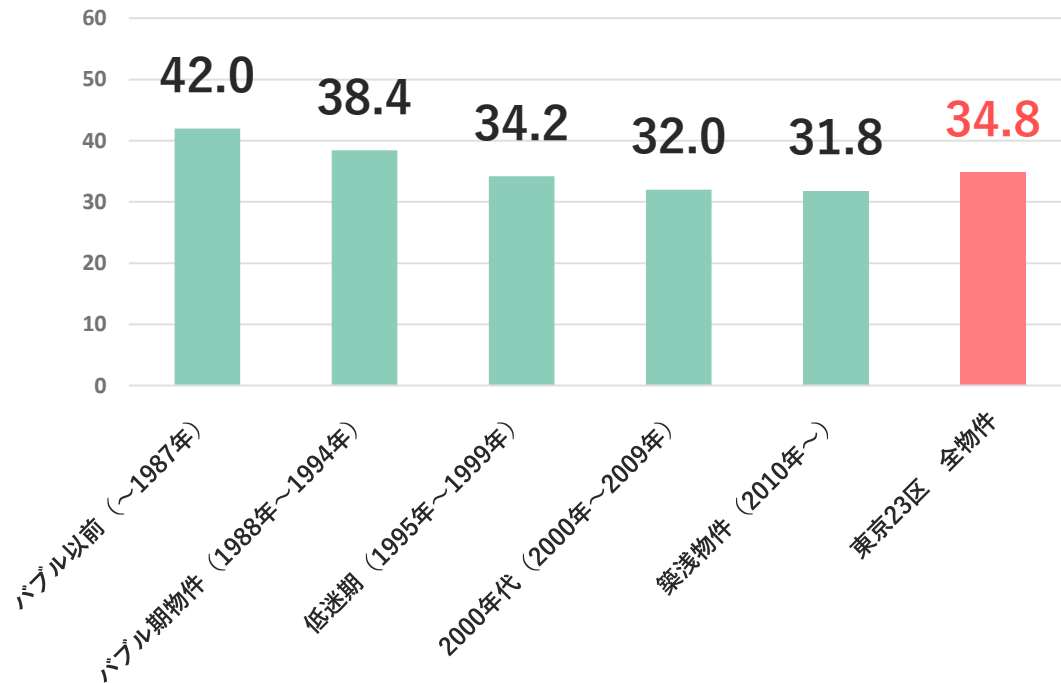


■ 2022年10月～12月 ■ 2023年10月～12月

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〉

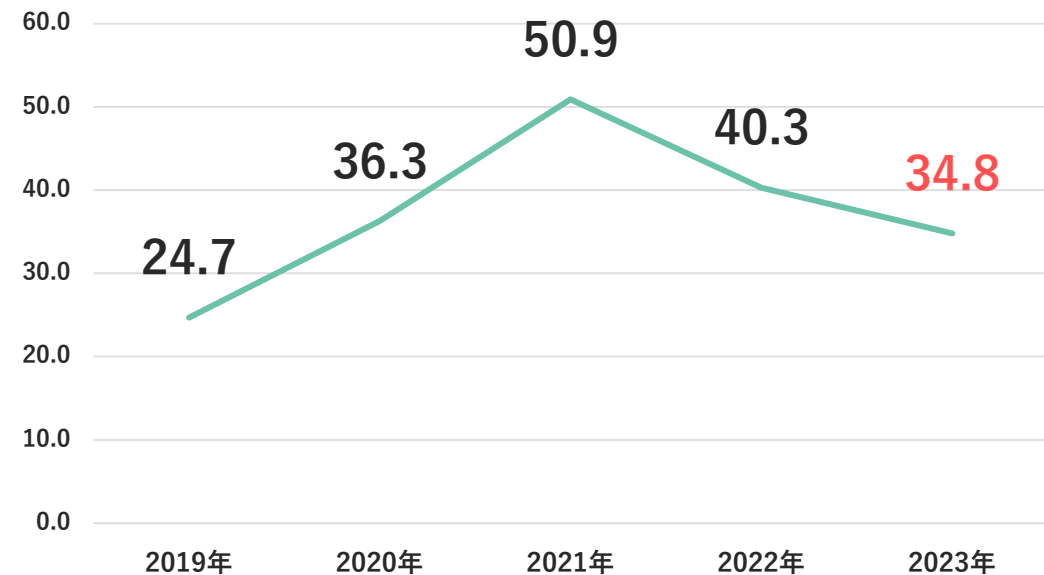
物件種別



※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〉

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、1日分でも多く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10月～12月 入居者募集の取り組みと効果

1. 新リノベーション『シャワーブースプラン』を導入

3点式ユニットバスのリノベーションプランとして、バス・トイレを分けるプランがあるが、浴室が狭い物件では、リノベーションを実施すると湯船が小さくなりすぎることもあり、実施が困難であった。

そこで今回、新たな施策として、3点式ユニットバスから湯船を無くし、シャワーブースを設置するプランを作成。

賃貸仲介会社への事前調査でも、シャワーのみで済ませる若者が増加傾向にあることも確認でき、同ブースの設置によって若者需要の取り込みを図る。

好立地の物件にシャワーブースを設置したところ、閑散期ながら、前回賃料から7,000円/月アップを実現。

カラー①ドラマ・ホワイト



カラー②ダーク・マーブル



設置物件の写真



2023年10月～12月 入居者募集の取り組みと効果

2. 人気ブランドのシャワーヘッドを活用した入居者募集施策

若者からの人気が高い、
美容ブランド『Refa（リファ）』のシャワーヘッドを取り付け、
収益力の維持・向上施策として活用。

Refa（リファ）のシャワーヘッドを
取り付けた部屋であることを募集図面上で入居特典としてPR。

類似条件の競合物件と差別化し、
当社物件へ引き込むための販促材料として活用していく。

同シャワーヘッドを取り付け、成約が出た物件について、
仲介担当者からは「シャワーヘッド特典が決め手になった」
という声も。



ReFa FINE BUBBLE PURE



美しさを引き出す泡で、肌と髪に磨きをかける。
ReFa FINE BUBBLE PURE



2023年10月～12月 入居者募集の取り組みと効果

3. 外国籍入居者を専門とする仲介会社との関係強化

コロナ禍で空室率が高くなり、入居者募集に苦戦する管理会社が増加。そこでコロナ禍が明け、外国人留学生の受け入れが再開してから、これまで受け入れてこなかった管理会社も外国籍入居者を取り込む動きが目立った。

こうした動きを受けて、外国籍入居者専門の仲介会社との関係をさらに強固なものにするための取り組みを実施。外国籍の入居希望者の送客が少ない会社からの送客数向上を狙い、訪問を強化。

初めて当社に送客件数が数件外国籍入居者をご紹介いただき、かつ毎月ので留まっていた仲介会社10社を選定し、訪問を強化。さらに仲介担当者とのSNS交換、物件情報のやり取りを密に行った結果、2023年10月～12月における外国人入居者の成約数に占める10社の割合を2%から10%まで引き上げることができた。



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）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	2	1997	89,000	22.46	21.0
	2000年代（2000年～2009年）	11	2003	97,364	23.56	26.3
	築浅物件（2010年～）	-	-	-	-	-
	小計	13	2002	96,077	23.39	25.5
中央区	バブル以前（～1987年）	5	1983	79,000	18.50	44.4
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1991	86,000	23.20	29.0
	低迷期（1995年～1999年）	6	1998	84,000	19.72	29.5
	2000年代（2000年～2009年）	28	2003	90,554	21.66	28.5
	築浅物件（2010年～）	1	2016	125,000	27.04	23.0
	小計	41	2000	88,915	21.16	30.5
港区	バブル以前（～1987年）	6	1980	83,667	19.59	39.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	9	1998	96,722	22.60	36.3
	2000年代（2000年～2009年）	40	2003	94,600	21.21	29.2
	築浅物件（2010年～）	9	2015	122,778	23.88	40.1
	小計	64	2002	97,836	21.63	32.6

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)	22	1983	76,591	19.33	46.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	22	1990	70,455	18.56	29.8
	低迷期 (1995年～1999年)	19	1997	81,579	20.42	30.7
	2000年代 (2000年～2009年)	47	2004	89,074	21.43	32.3
	築浅物件 (2010年～)	8	2016	97,313	20.31	31.0
	小計	118	1997	82,627	20.27	34.2
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	4	1984	74,500	18.31	24.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1998	93,875	22.36	35.8
	2000年代 (2000年～2009年)	11	2003	95,636	20.64	33.5
	築浅物件 (2010年～)	3	2017	120,667	18.89	17.5
	小計	26	2000	94,731	20.61	31.5
豊島区	バブル以前 (～1987年)	5	1985	69,000	20.16	25.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	16	1991	66,875	19.19	33.3
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1998	79,750	20.69	28.5
	2000年代 (2000年～2009年)	34	2004	84,838	20.88	31.8
	築浅物件 (2010年～)	4	2015	99,500	22.13	27.3
	小計	67	1999	79,634	20.47	31.0
品川区	バブル以前 (～1987年)	8	1983	64,750	17.63	44.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1990	69,167	19.70	49.3
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1997	79,250	19.76	46.5
	2000年代 (2000年～2009年)	19	2004	85,795	20.87	33.6
	築浅物件 (2010年～)	8	2015	95,688	21.82	33.5
	小計	54	1998	79,039	20.13	40.6

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
目黒区	バブル以前 (～1987年)	5	1984	63,400	15.89	43.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1991	68,714	17.57	45.7
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1998	82,625	20.16	38.1
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2001	90,143	20.77	43.0
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	27	1994	77,407	18.86	42.3
大田区	バブル以前 (～1987年)	5	1987	63,400	17.69	28.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	17	1990	60,706	18.52	41.9
	低迷期 (1995年～1999年)	10	1998	71,850	19.18	51.6
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2005	78,589	21.42	49.2
	築浅物件 (2010年～)	14	2015	77,843	20.06	22.4
	小計	64	2000	71,436	19.71	40.4
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	11	1985	59,818	16.10	41.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	17	1990	64,765	17.00	51.8
	低迷期 (1995年～1999年)	10	1998	75,800	19.38	26.7
	2000年代 (2000年～2009年)	13	2003	88,231	23.12	41.2
	築浅物件 (2010年～)	5	2018	107,600	25.38	28.0
	小計	56	1996	75,036	19.42	40.7
中野区	バブル以前 (～1987年)	2	1986	60,000	16.03	33.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1990	67,857	20.14	53.4
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1997	77,000	19.05	55.0
	2000年代 (2000年～2009年)	14	2004	81,786	20.89	31.9
	築浅物件 (2010年～)	11	2017	82,727	17.41	23.3
	小計	37	2004	77,865	19.30	36.4

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
杉並区	バブル以前 (～1987年)	15	1984	63,233	19.13	47.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	16	1991	62,000	16.70	30.6
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1998	73,500	20.26	37.0
	2000年代 (2000年～2009年)	20	2004	78,800	20.17	34.0
	築浅物件 (2010年～)	5	2015	88,600	23.63	40.2
	小計	64	1996	71,055	19.34	37.0
板橋区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	52,000	16.06	110.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	17	1991	67,824	20.96	41.6
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1998	73,500	23.69	24.0
	2000年代 (2000年～2009年)	17	2007	74,941	21.62	25.8
	築浅物件 (2010年～)	8	2016	81,938	23.89	23.4
	小計	45	2002	72,922	21.74	33.1
練馬区	バブル以前 (～1987年)	3	1985	55,333	17.81	52.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	24	1991	61,167	19.31	44.5
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1997	73,750	25.06	32.3
	2000年代 (2000年～2009年)	15	2006	76,600	21.58	41.6
	築浅物件 (2010年～)	5	2017	74,000	19.10	29.2
	小計	51	1998	67,608	20.32	41.6
北区	バブル以前 (～1987年)	5	-	-	-	27.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1992	65,571	18.61	27.0
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1995	83,000	25.56	27.0
	2000年代 (2000年～2009年)	6	2007	81,000	23.68	22.2
	築浅物件 (2010年～)	7	2016	82,186	21.19	41.6
	小計	26	2001	73,781	20.52	31.7

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
墨田区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	21	1991	67,143	19.59	27.8
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1997	65,333	20.07	29.7
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2006	83,139	21.58	25.7
	築浅物件 (2010年～)	6	2018	97,550	23.42	31.2
	小計	48	2000	76,829	20.84	27.5
江東区	バブル以前 (～1987年)	1	1986	61,000	19.66	34.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1990	76,500	24.76	67.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	9	2007	89,444	22.31	26.1
	築浅物件 (2010年～)	11	2016	92,091	21.84	39.1
	小計	23	2009	88,348	22.18	36.3
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	3	1987	43,000	13.07	48.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2007	82,000	25.44	27.0
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	4	1992	52,750	16.16	42.8
荒川区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	1	1989	60,000	20.93	83.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	6	2006	86,833	25.20	29.0
	築浅物件 (2010年～)	6	2018	83,667	21.31	36.3
	小計	13	2010	83,308	23.08	36.5

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
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)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	1	2019	66,000	19.70	25.0
	小計	1	2019	66,000	19.70	25.0
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	56,000	16.44	24.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1989	56,500	19.75	16.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	2	2007	76,500	22.05	21.5
	築浅物件 (2010年～)	3	2020	68,333	20.72	20.7
	小計	8	2005	65,875	20.28	20.7
台東区	バブル以前 (～1987年)	1	1985	82,000	21.45	37.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	11	1991	72,364	19.39	25.3
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1999	97,500	29.82	33.0
	2000年代 (2000年～2009年)	9	2006	88,889	24.10	33.6
	築浅物件 (2010年～)	5	2015	98,200	24.16	51.2
	小計	27	2001	83,944	22.31	33.6
文京区	バブル以前 (～1987年)	4	1985	68,750	17.89	44.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1991	72,333	17.96	30.0
	低迷期 (1995年～1999年)	9	1997	74,889	19.09	25.4
	2000年代 (2000年～2009年)	32	2003	87,594	21.38	29.1
	築浅物件 (2010年～)	3	2014	109,167	24.24	26.7
	小計	54	2000	83,583	20.52	29.6

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
東京23区平均	バブル以前 (～1987年)	107	1984	67,659	18.13	42.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	209	1991	66,366	18.96	38.4
	低迷期 (1995年～1999年)	115	1998	80,500	20.69	34.2
	2000年代 (2000年～2009年)	377	2004	86,543	21.56	32.0
	築浅物件 (2010年～)	123	2016	91,914	21.63	31.8
	小計	931	2000	79,806	20.48	34.8
東京都下	バブル以前 (～1987年)	3	1987	58,333	19.18	51.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1990	51,250	21.16	31.0
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1996	72,000	20.29	31.0
	2000年代 (2000年～2009年)	6	2005	69,917	21.91	32.7
	築浅物件 (2010年～)	2	2017	75,500	24.60	21.5
	小計	20	1998	65,525	21.22	33.6
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	110	1984	67,405	18.15	42.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	213	1991	66,082	19.00	38.3
	低迷期 (1995年～1999年)	120	1998	80,146	20.67	34.1
	2000年代 (2000年～2009年)	383	2004	86,283	21.56	32.0
	築浅物件 (2010年～)	125	2016	91,651	21.68	31.6
	小計	951	1999	79,506	20.50	34.8
横浜市	バブル以前 (～1987年)	4	1986	52,125	18.38	40.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	15	1990	56,467	19.82	40.9
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1998	69,333	20.61	45.3
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2008	73,000	20.96	34.6
	築浅物件 (2010年～)	3	2017	77,000	24.69	50.7
	小計	30	1996	61,983	20.38	41.2

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
川崎市	バブル以前 (～1987年)	1	1980	76,000	24.26	58.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	18	1990	57,778	18.21	50.3
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1997	73,000	20.36	89.0
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2007	73,500	21.04	50.8
	築浅物件 (2010年～)	8	2016	75,500	20.23	30.2
	小計	32	1999	65,219	19.33	47.9
神奈川県	バブル以前 (～1987年)	7	1985	58,786	22.07	37.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	33	1990	57,182	18.94	46.1
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1998	70,250	20.55	56.3
	2000年代 (2000年～2009年)	9	2007	73,222	21.00	41.8
	築浅物件 (2010年～)	11	2017	75,909	21.45	37.0
	小計	64	1997	63,648	20.11	43.9
埼玉県	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	2007	58,000	23.35	23.5
	築浅物件 (2010年～)	3	2019	69,333	21.51	28.5
	小計	5	2014	64,800	22.24	26.0
千葉県	バブル以前 (～1987年)	1	1986	59,000	19.82	45.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	1	1993	49,000	16.51	22.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	2	1989	54,000	18.17	33.5

集計データ詳細

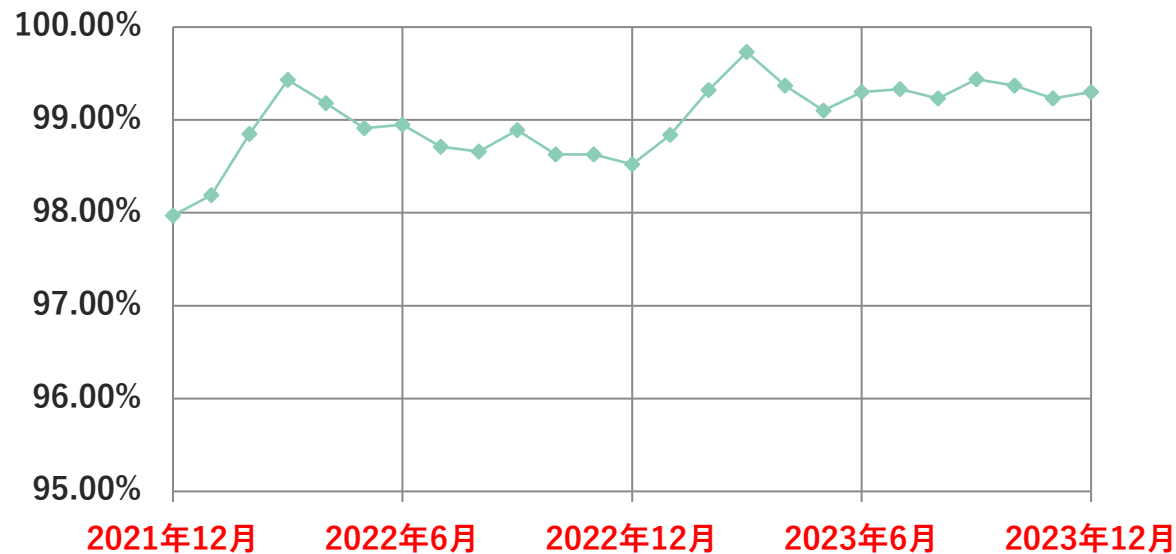
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前（～1987年）	8	1985	60,357	22.21	38.6
	バブル期物件（1988年～1994年）	34	1990	56,941	18.87	45.4
	低迷期（1995年～1999年）	4	1998	70,250	20.55	56.3
	2000年代（2000年～2009年）	11	2007	70,455	21.42	38.5
	築浅物件（2010年～）	14	2016	74,909	21.30	35.5
	小計	71	1997	63,261	20.14	42.5

外国籍入居者 契約一覧表

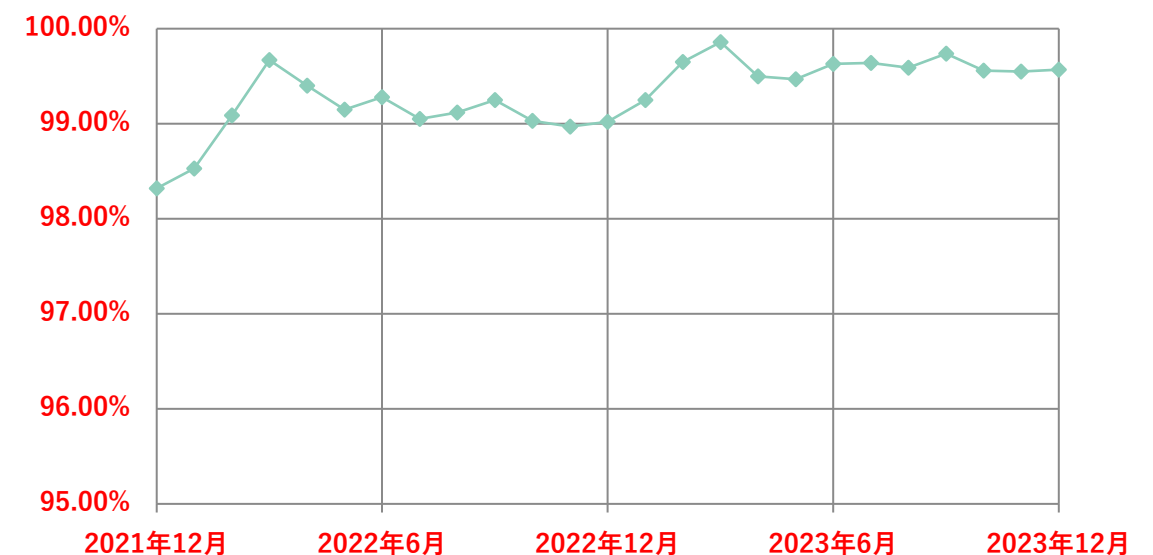
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
10月	64	7	13	5	0	8	1	4	2	87
11月	49	4	5	4	3	5	5	4	2	84
12月	59	3	7	5	7	5	0	3	1	94
合計	172	13	14	5	15	12	16	11	7	265

入居率の推移

全体入居率 | **99.30%** (2023年12月末時点)
(28,503戸)



販売分入居率 | **99.57%** (2023年12月末時点)
(17,120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)

301名

(2024年1月1日時点)

28,503戸

(2023年12月末時点)

9,758名

(2023年12月末時点)

99.30%

(2023年12月末時点)

99.57%

(2023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**154**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**147**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。

