



# ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2021年4月～6月)

2021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2021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

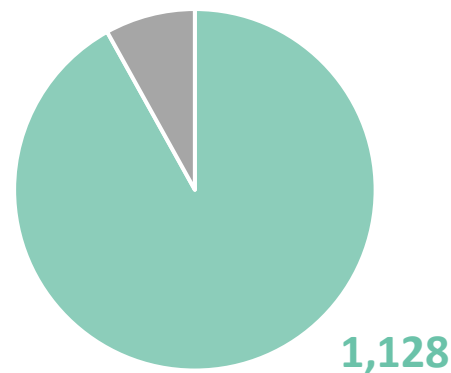
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

# 調査結果サマリー

2021年4月～6月までの総契約件数1,227件、そのうち、30平米未満のワンルームの総契約件数は1,128件。賃料発生までの日数は東京23区平均で33.7日。前年同四半期（2020年4月～6月）と比較して7.1日の増加。平均成約賃料は77,964円で229円のプラス。外国籍契約者数は194件で全契約の15.8%。

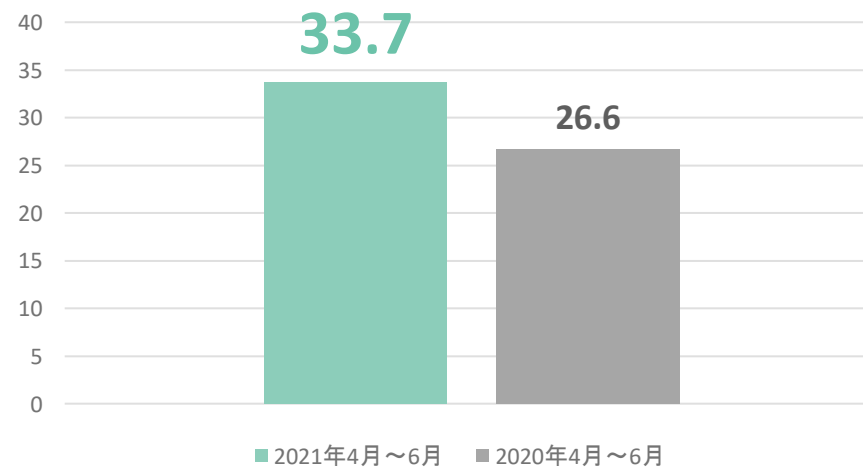
山手線沿線から離れたエリアが比較的堅調だったが、競合物件が多くなっている都心エリアの専有面積が狭めの物件を中心に、引き続き空室期間が長期化する傾向があった。一方で、三度目の緊急事態宣言下においても昨年ほどの需要の落ち込みはなく、各種入居者募集の取り組みによって、社会人を中心とした国内移動者の需要の獲得に注力した。その結果、契約数は昨年同期比18.4%増、6月末時点の入居率は98.25%と、98%以上を維持した。

契約件数内訳

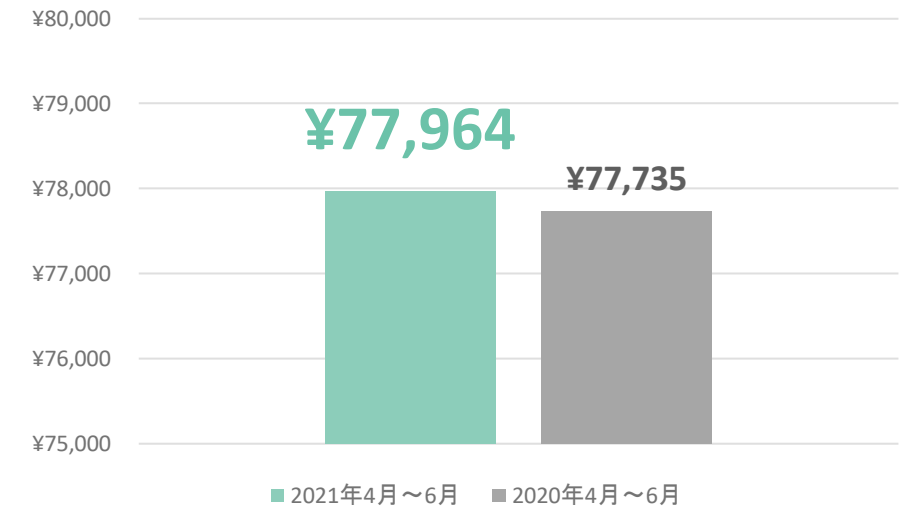


■ 30㎡未満のワンルーム契約件数

東京23区：賃料発生までの日数

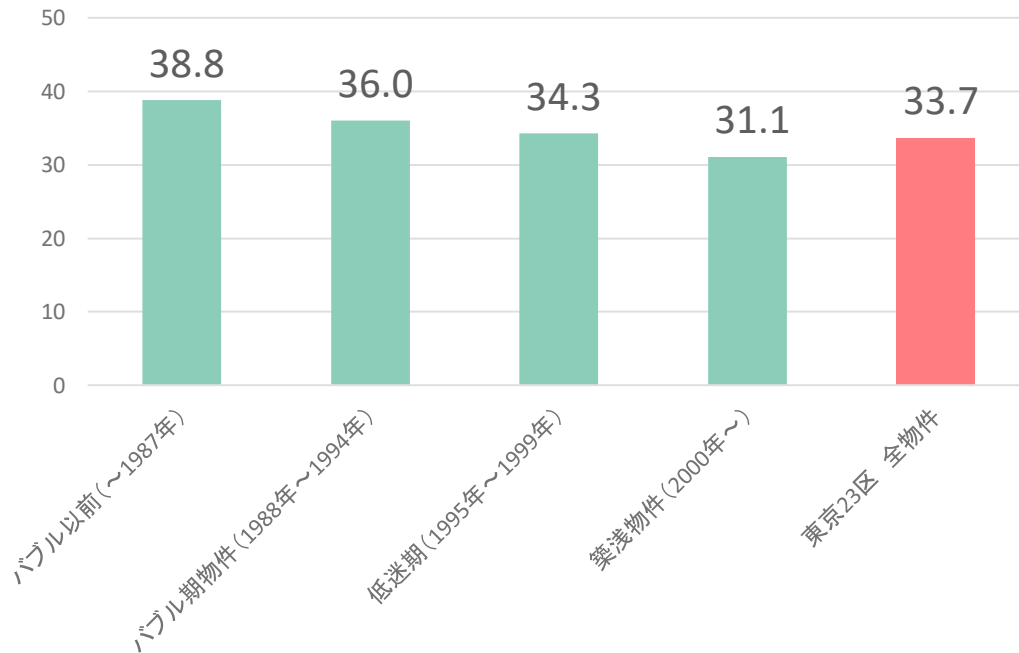


東京23区：平均成約賃料

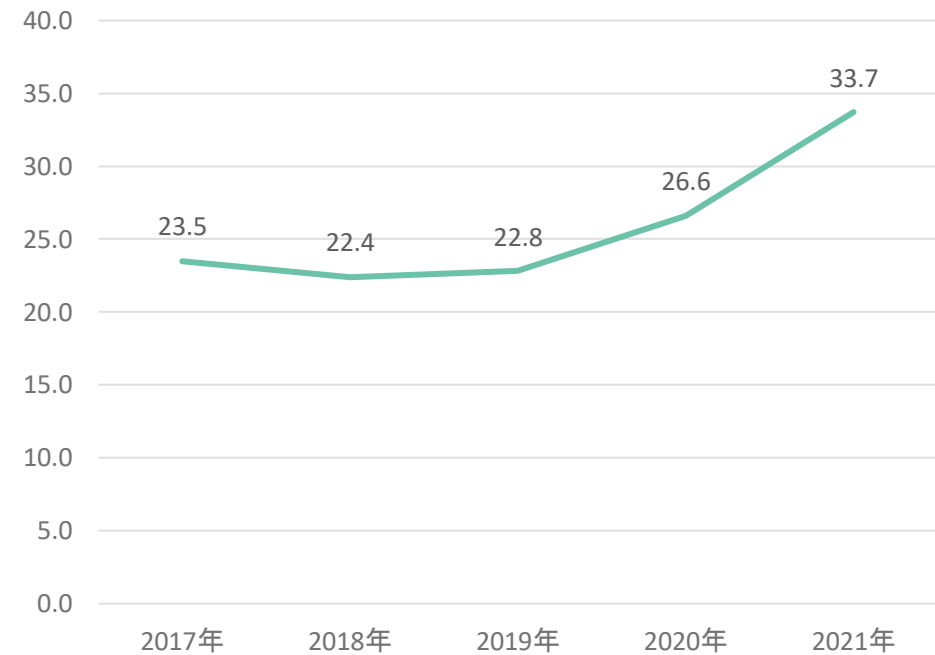


# 東京23区〈空室日数〉の内訳と年次推移

東京23区〈空室日数〉物件種別



東京23区〈空室日数〉4-6月期・年次推移



# 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。入居者募集は礼金を1ヶ月で行うケースが大半ですが、空室が長期にわたる場合、礼金を0ヶ月に下げて募集することがあります。

## ◆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
- 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
- 秋田サテライトオフィスによるフォローアップコール
- 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+』
- 定額リノベーションサービス『デザインリノベーション』

# 2021年4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

3度目の緊急事態宣言もあり、引き続き厳しい市場環境のなか、早期の入居者付けを目指し、募集体制の強化を行った。

## 1. 入居者への直接アプローチの強化

4月より管理物件入居者へのアプローチを強化するチームを立ち上げ。管理物件専門の賃貸仲介と解約防止提案を行う。賃貸ポータルサイト(AT HOME)への掲載や現入居者からの紹介を受けて、賃貸仲介会社を介さない直接の新規入居者の契約数が増加。また、契約更新の4か月前のタイミングで入居者アンケートを実施し、解約・更新の意向を調査。住み替え検討者に対してアプローチしてヒアリングを行い、当社入居者専用お部屋探しサイトへ誘導。管理物件内での住み替えを促進した。

## 2. ポイント会員制度による販促推進

ポイント会員制度のポイント会員からの入居者あっせんが伸長。賃貸仲介会社からの案内が入居につながりやすい外国籍入居者の契約を対象としたポイントアップキャンペーンを含め、ポイント会員へ昨年比2倍となる還元を行い、当社物件の優先的な案内と空室解消につながった。

※ポイント会員制度は、当社の管理物件に客付するとポイントが貯まる当社独自のインセンティブ施策。会員の仲介会社担当が1人入居者を斡旋すると1ポイント付与、ポイントが貯まると商品券や旅行券と交換できる。

## 3. 仲介会社担当者向けLINEの立ち上げ

従来からあった物件情報を自動botで案内できるアカウントに加えて、賃貸仲介会社担当者とダイレクトに質問や室内写真の提供を行うLINEアカウントを新たに立ち上げ。従来メールやFAXで行っていたやり取りをLINEを介して行えるようになり、コミュニケーションの頻度とスピードが向上。賃貸仲介会社の現場レベルの使い勝手を改善して当社物件の紹介数の増加につなげる。

# 集計データ詳細

※1 物件の供給年代によって、物件を4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  
 築浅物件・・・2000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 (m <sup>2</sup> )	解約日から賃料発生までの平均日数
千代田区	バブル以前(～1987年)	1	1985	90,000	27.81	22.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	89,000	22.71	44.5
	築浅物件(2000年～)	8	2003	94,500	23.21	20.0
	小計	11	2001	93,091	23.54	24.6
中央区	バブル以前(～1987年)	5	1986	79,200	17.35	21.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	-	-	-	-	-
	低迷期(1995年～1999年)	6	1998	87,417	22.04	41.0
	築浅物件(2000年～)	31	2004	92,048	22.54	32.2
	小計	42	2001	89,857	21.85	32.2
港区	バブル以前(～1987年)	9	1980	86,667	19.88	64.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1992	83,000	20.79	17.0
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	103,333	24.21	39.0
	築浅物件(2000年～)	28	2003	96,457	21.60	36.9
	小計	50	1998	96,076	21.90	41.4

# 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 (m <sup>2</sup> )	解約日から賃料発生までの平均日数
新宿区	バブル以前(～1987年)	12	1985	70,833	18.68	38.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	17	1991	69,618	18.67	49.3
	低迷期(1995年～1999年)	17	1997	78,765	20.72	27.2
	築浅物件(2000年～)	53	2005	87,632	20.37	32.2
	小計	99	1999	80,980	19.93	35.0
渋谷区	バブル以前(～1987年)	3	1985	72,000	20.35	23.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1990	70,000	18.59	12.0
	低迷期(1995年～1999年)	6	1997	91,833	20.92	48.8
	築浅物件(2000年～)	19	2003	93,684	21.96	30.1
	小計	30	1999	89,567	21.36	31.9
豊島区	バブル以前(～1987年)	13	1984	68,000	21.03	26.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	24	1990	66,208	19.26	35.0
	低迷期(1995年～1999年)	14	1998	77,071	21.34	31.6
	築浅物件(2000年～)	26	2007	85,192	22.55	27.5
	小計	77	1996	74,896	21.05	30.4
品川区	バブル以前(～1987年)	6	1984	61,833	17.09	38.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	70,500	20.29	40.3
	低迷期(1995年～1999年)	3	1997	80,667	19.74	41.7
	築浅物件(2000年～)	32	2005	86,941	20.86	31.4
	小計	51	1999	80,394	20.24	34.7
目黒区	バブル以前(～1987年)	5	1985	70,000	19.54	44.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1992	72,000	17.41	24.5
	低迷期(1995年～1999年)	4	1999	85,750	19.94	42.5
	築浅物件(2000年～)	17	2003	94,588	21.88	36.5
	小計	28	1998	87,321	20.87	38.0
大田区	バブル以前(～1987年)	1	1984	69,000	21.05	31.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	19	1991	60,368	18.22	34.3
	低迷期(1995年～1999年)	5	1998	73,600	21.39	23.6
	築浅物件(2000年～)	24	2010	78,771	20.68	35.6
	小計	49	2001	70,908	19.81	33.6



# 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
世田谷区	バブル以前(～1987年)	3	1985	70,000	20.95	35.3
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1990	62,600	17.64	29.6
	低迷期(1995年～1999年)	12	1998	78,250	20.18	31.0
	築浅物件(2000年～)	13	2006	96,785	24.91	32.2
	小計	38	1998	79,821	21.19	31.4
中野区	バブル以前(～1987年)	10	1983	62,900	18.59	38.9
	バブル期物件(1988年～1994年)	10	1991	69,600	20.71	28.7
	低迷期(1995年～1999年)	7	1995	69,714	19.63	42.3
	築浅物件(2000年～)	24	2006	80,667	20.01	31.6
	小計	51	1997	73,510	19.82	34.1
杉並区	バブル以前(～1987年)	11	1986	59,727	18.62	46.4
	バブル期物件(1988年～1994年)	15	1991	60,867	17.30	29.9
	低迷期(1995年～1999年)	16	1997	75,813	20.95	29.9
	築浅物件(2000年～)	28	2006	80,571	21.11	29.0
	小計	70	1998	71,986	19.87	32.1
板橋区	バブル以前(～1987年)	2	1985	45,500	16.11	38.5
	バブル期物件(1988年～1994年)	23	1990	60,957	20.05	32.4
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	70,000	25.20	-
	築浅物件(2000年～)	17	2008	75,676	21.59	24.9
	小計	43	1997	66,267	20.59	29.9
練馬区	バブル以前(～1987年)	3	1986	56,000	18.49	31.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	30	1991	62,467	19.33	45.0
	低迷期(1995年～1999年)	4	1997	68,750	21.68	25.8
	築浅物件(2000年～)	15	2007	77,333	21.53	26.3
	小計	52	1996	66,865	20.10	37.3
北区	バブル以前(～1987年)	3	1986	55,333	16.34	60.7
	バブル期物件(1988年～1994年)	7	1991	63,857	21.62	43.1
	低迷期(1995年～1999年)	1	1996	68,000	20.97	61.0
	築浅物件(2000年～)	8	2011	76,125	21.09	35.0
	小計	19	1999	67,895	20.53	43.4

# 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
墨田区	バブル以前(～1987年)	1	1986	63,000	22.43	59.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1991	66,125	18.76	36.0
	低迷期(1995年～1999年)	3	1998	70,000	20.63	26.3
	築浅物件(2000年～)	21	2006	85,619	23.48	26.4
	小計	33	2001	78,788	22.05	29.7
江東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1990	68,500	20.26	21.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	10	2006	85,660	22.47	31.0
	小計	14	2002	80,757	21.84	28.1
江戸川区	バブル以前(～1987年)	1	1987	47,000	13.57	43.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	2	1989	57,000	22.85	28.5
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	2	2013	75,500	21.92	30.5
	小計	5	1998	62,400	20.62	32.2
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)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2015	88,125	23.91	23.1
	小計	8	2015	88,125	23.91	23.1
足立区	バブル以前(～1987年)	1	1987	43,000	15.73	22.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	3	1989	58,667	22.75	25.7
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2015	61,000	18.00	35.0
	小計	12	2006	58,917	19.00	31.3
葛飾区	バブル以前(～1987年)	3	1987	47,667	16.34	34.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1989	73,000	24.17	19.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	7	2016	54,571	13.95	47.7
	小計	11	2006	54,364	15.53	41.4

# 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
台東区	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	13	1990	68,769	19.55	36.9
	低迷期(1995年～1999年)	2	1997	79,000	23.06	22.0
	築浅物件(2000年～)	15	2006	94,400	25.36	25.7
	小計	30	1999	82,267	22.69	30.3
文京区	バブル以前(～1987年)	5	1984	74,400	23.95	36.2
	バブル期物件(1988年～1994年)	8	1992	71,625	18.22	33.8
	低迷期(1995年～1999年)	9	1997	75,222	18.25	41.6
	築浅物件(2000年～)	16	2004	86,656	21.66	33.3
	小計	38	1997	79,171	20.43	35.6
東京23区平均	バブル以前(～1987年)	98	1984	67,296	19.23	38.8
	バブル期物件(1988年～1994年)	209	1991	64,988	19.26	36.0
	低迷期(1995年～1999年)	124	1997	80,343	21.05	34.3
	築浅物件(2000年～)	429	2006	86,035	21.64	31.1
	小計	860	1999	77,964	20.70	33.7
東京都下	バブル以前(～1987年)	7	1985	58,143	17.52	42.6
	バブル期物件(1988年～1994年)	4	1991	49,000	17.86	33.5
	低迷期(1995年～1999年)	8	1997	73,125	23.67	30.5
	築浅物件(2000年～)	7	2014	91,143	24.67	27.5
	小計	26	1998	70,231	21.39	34.2
東京都平均	バブル以前(～1987年)	105	1984	66,686	19.11	39.1
	バブル期物件(1988年～1994年)	213	1991	64,688	19.24	36.0
	低迷期(1995年～1999年)	132	1997	79,905	21.21	34.0
	築浅物件(2000年～)	436	2006	86,117	21.69	31.1
	小計	886	1999	77,737	20.72	33.7

# 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
横浜市	バブル以前(～1987年)	4	1987	57,000	19.89	32.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	20	1990	54,850	18.35	35.1
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2010	67,775	21.37	24.0
	小計	32	1995	58,350	19.30	31.7
川崎市	バブル以前(～1987年)	2	1987	58,000	19.86	29.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	11	1990	59,727	20.20	54.1
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	8	2008	76,125	20.49	26.9
	小計	21	1997	65,810	20.28	41.3
神奈川県	バブル以前(～1987年)	6	1987	57,333	19.88	31.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	31	1990	56,581	19.01	42.3
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	16	2009	71,950	20.93	25.4
	小計	53	1995	61,306	19.69	35.7
埼玉県	バブル以前(～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件(1988年～1994年)	6	1992	49,833	17.67	21.3
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	58,000	16.80	21.0
	築浅物件(2000年～)	4	2010	66,250	21.10	26.3
	小計	11	1999	56,545	18.83	23.1
千葉県	バブル以前(～1987年)	2	1986	63,500	29.17	23.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	1	1990	56,000	16.86	50.0
	低迷期(1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	築浅物件(2000年～)	-	-	-	-	-
	小計	3	1987	61,000	25.07	32.0
神奈川・埼玉・千葉・平均	バブル以前(～1987年)	8	1986	58,875	22.20	29.0
	バブル期物件(1988年～1994年)	38	1991	54,417	18.72	39.0
	低迷期(1995年～1999年)	1	1995	58,000	16.80	21.0
	築浅物件(2000年～)	20	2009	70,810	20.96	25.6
	小計	67	1996	60,065	19.81	33.4

# 外国籍入居者 契約一覧表

	中国	ベトナム	韓国	台湾	その他 東南アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
4月	65	2	1	0	0	1	0	2	71
5月	51	3	3	2	3	1	1	0	64
6月	44	6	3	3	2	1	0	0	59
合計	160	11	7	5	5	3	1	2	194

# 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

**240億円** (2020年9月期決算)

**253名** (2021年6月末時点)

**24,052戸** (2021年6月末時点)

**8,602名** (2021年6月末時点)

**98.25%** (2021年6月末時点)

**98.68%** (2021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**127**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**126**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。

