



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2024年4月～6月)

2024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、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2024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

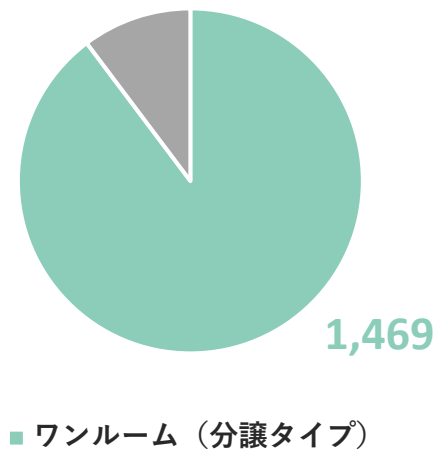
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

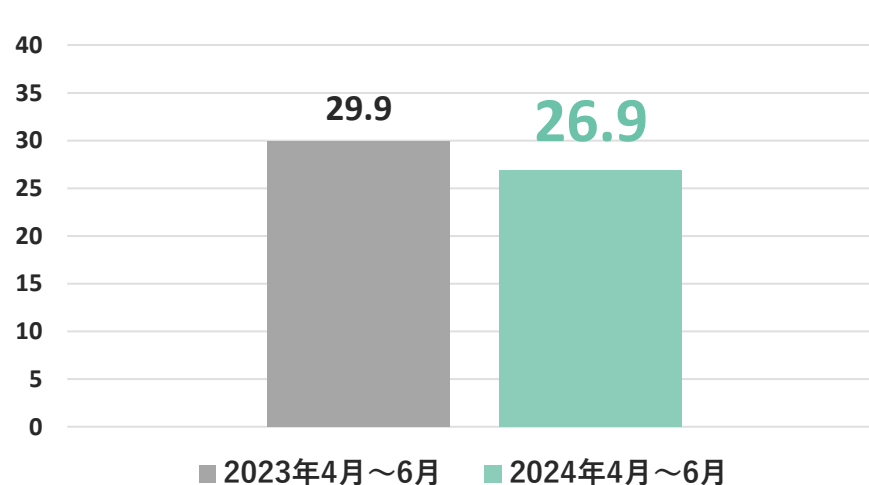
2024年4月～6月までの総契約件数は1,637件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,469件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で26.9日。前年同四半期（2023年4月～6月）と比較して3.0日の短縮。
 ワンルーム（分譲タイプ）の平均成約賃料は80,545円で2,760円のプラス。外国籍契約者数は504件で全契約の30.8%。

繁忙期に引き続き閑散期に差し掛かった4月以降も賃貸市場は好調を維持。
 都心5区以外のエリアでも空室日数の短縮が見られ、東京23区全体の空室日数は3.0日短くなった。
 また、昨今の物価上昇を受けて、周辺の家賃相場を見ながら賃料を設定。
 東京23区に分譲タイプマンションで、前年同四半期の平均成約賃料から2,760円家賃が増額した。

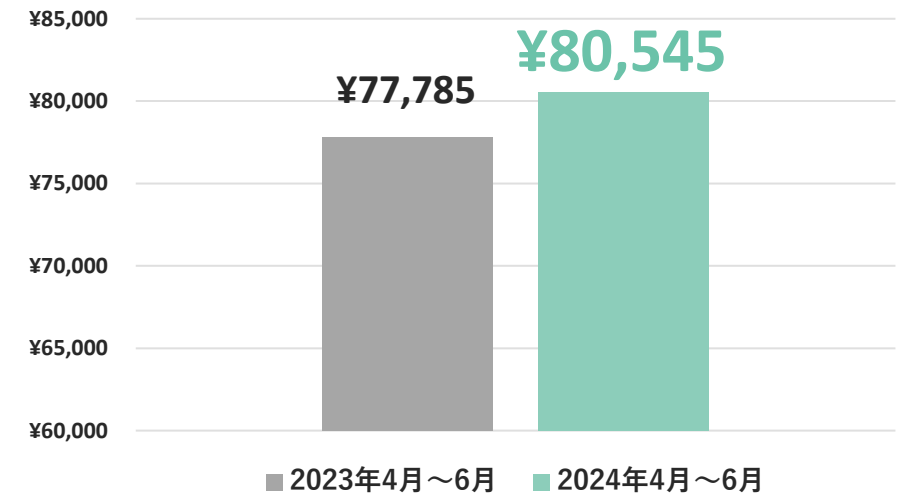
契約件数内訳



東京23区：賃料発生までの日数

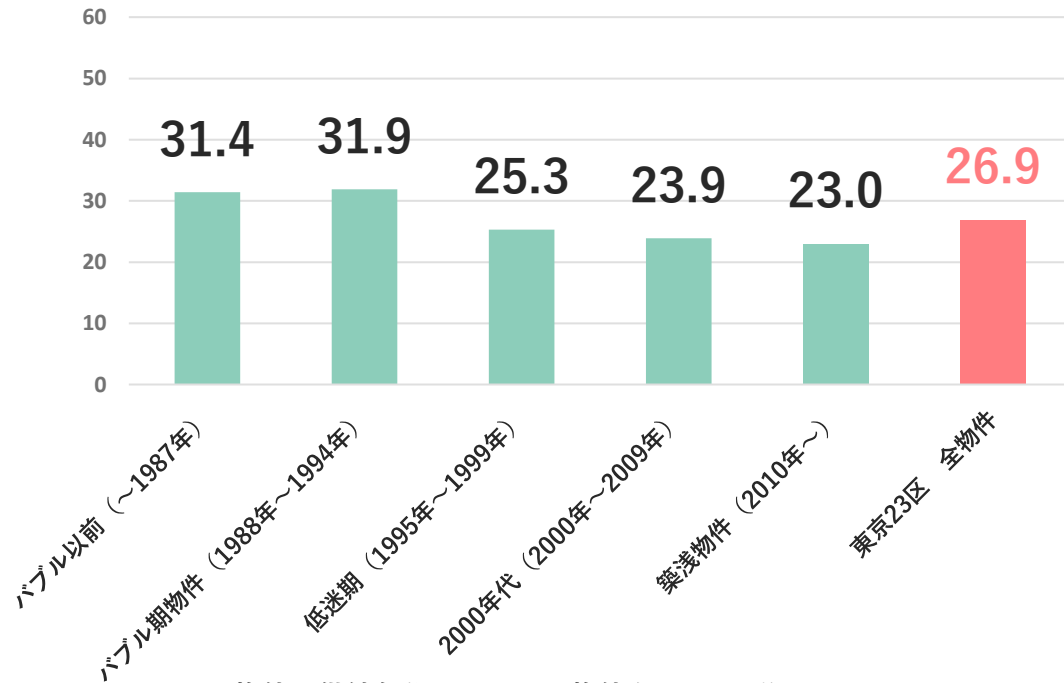


東京23区：平均成約賃料（分譲タイプ）



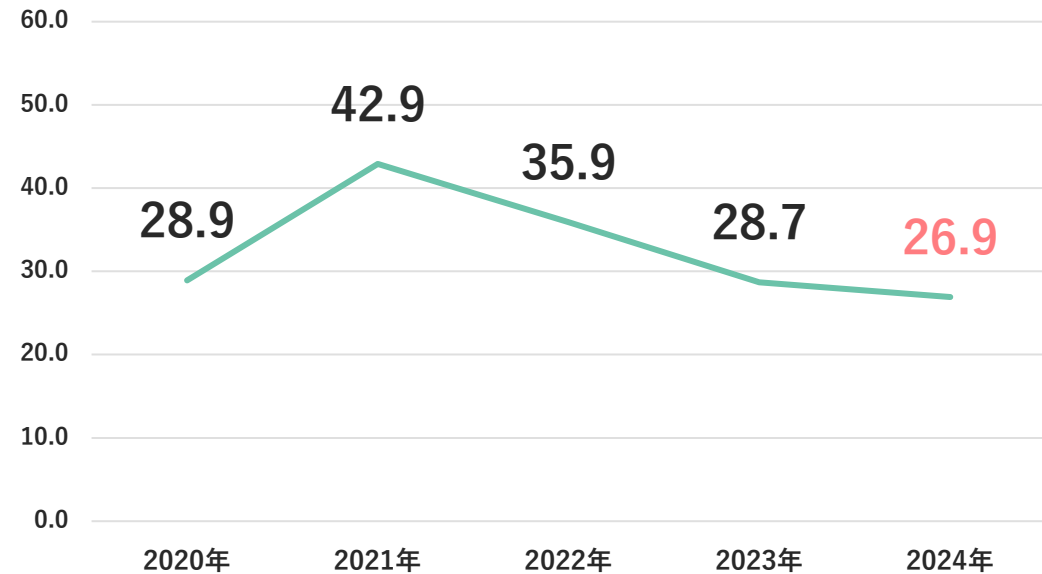
東京23区 〈空室日数〉の内訳と年次推移

東京23区 〈解約日から賃料発生までの平均日数〉
 物件の年代別区分 4-6月期



※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

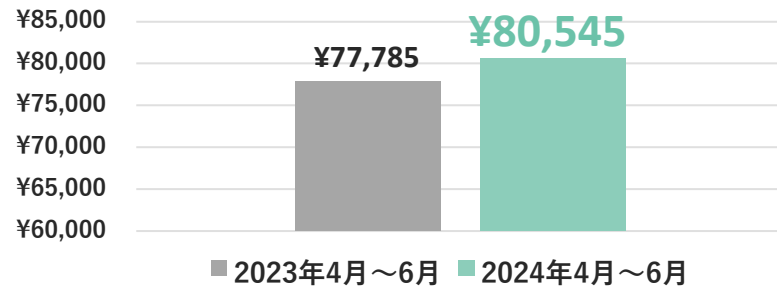
東京23区 〈解約日から賃料発生までの平均日数〉
 4-6月期・年次推移



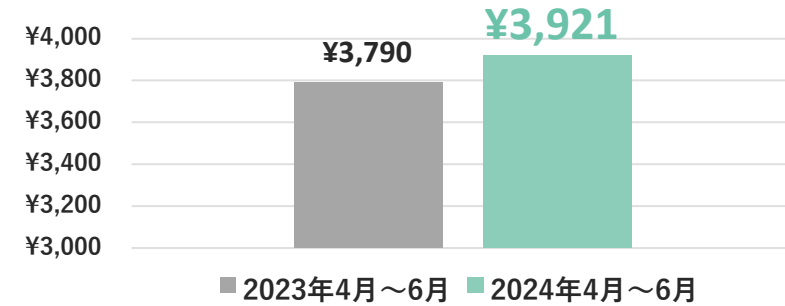
※2 解約日が不明な物件（管理受託物件、仕入時空室物件）については、集計から除外しています。

東京23区ワンルーム(分譲タイプ)調査サマリー

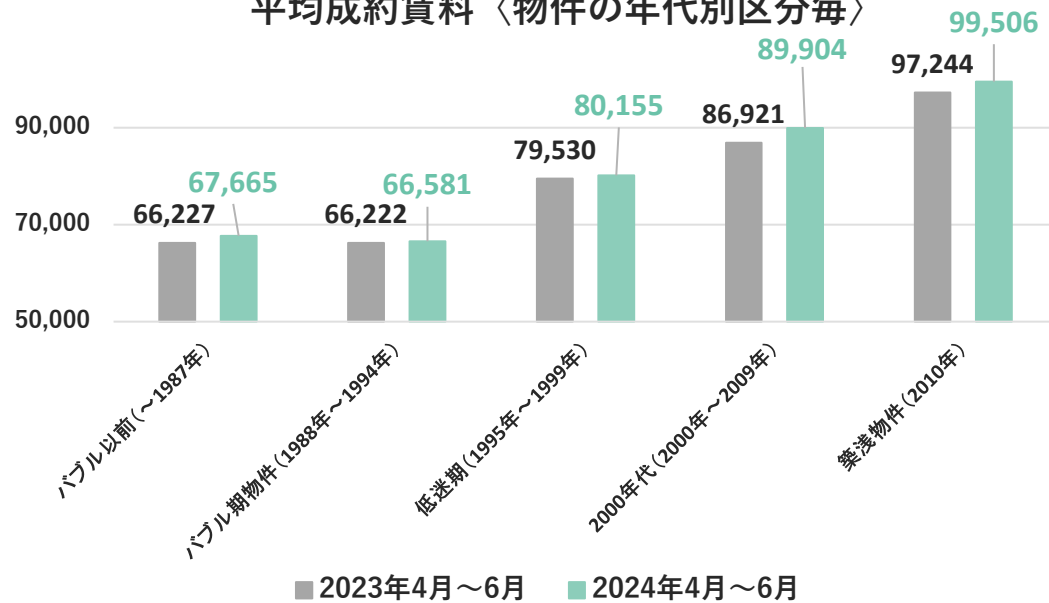
平均成約賃料



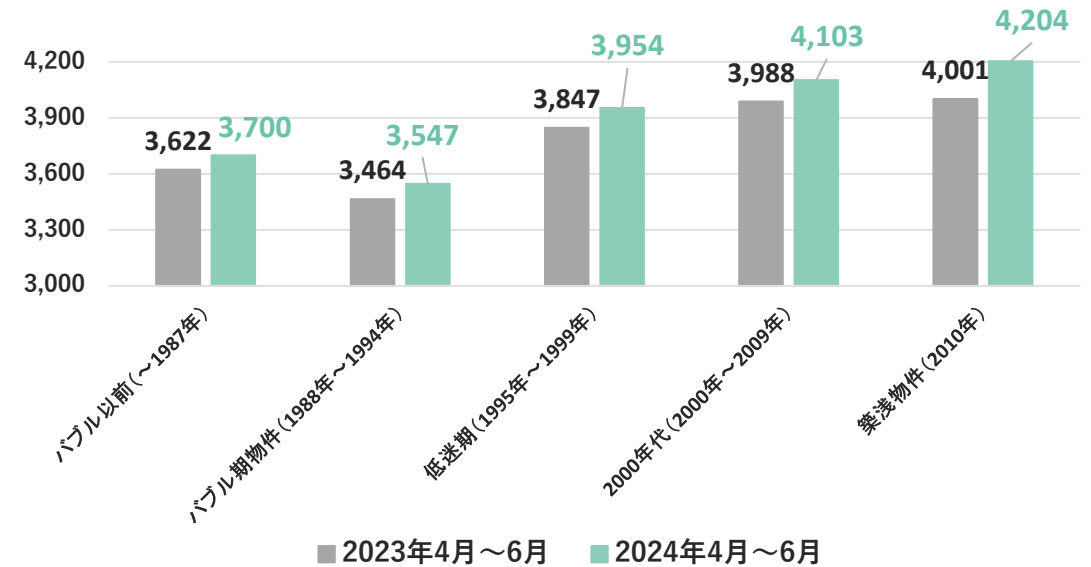
平均平米単価



平均成約賃料 〈物件の年代別区分毎〉



平均平米単価 〈物件の年代別区分毎〉



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

- 8000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+』
- 定額リノベーションプラン『リノッタ』
- 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

2024年4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

1. 家賃増額施策

昨今の物価上昇を受けて、
契約更新時に合わせて、オーナー様のご意向を確認の上、
家賃の増額打診を実施。

今年6月に契約更新される物件から、
借主への打診を開始したところ、
749戸の対象物件のうち、7割以上の552戸で
月額1,000円以上の家賃アップを
承諾いただくことができた。

家賃増額は貸主・借主双方の合意が必要になるため、
必ずしも家賃アップで契約更新できるとは限らないが、
周辺の賃料水準や入居者様のご意向も確認しながら、
今後も継続的に家賃増額の打診を実施する。



2024年4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

2. 仲介会社との関係性強化

閑散期においても、
入居希望者の集客数を安定化させるため、
集客数が減少傾向にある既存仲介会社を選定。

仲介会社ごとに専属担当者を決め、
挨拶回りや定期訪問を行うことで、関係性を強化した。

取り組みの結果、4月～6月の前四半期において、
前年同期比で50%以上（21人）の集客増を
実現した仲介会社もあった。



2024年4月～6月 入居者募集の取り組みと効果

3. 外国籍向けシェアハウス会社との送客施策

集客チャネルの拡大を図るべく、
欧米系外国人を対象にした仲介会社と
送客施策で提携を開始。

仲介会社が運営するシェアハウスから退去希望の
同居者に対し当社のワンルームマンションをご紹介。

また「家具家電付き」「仲間とのシェアハウス」に
魅力を感じ訪日するも、部屋の狭さや条件面で
折り合わなかった入居前の外国籍に対しても
当社のお部屋をご紹介いただいた。

2024年6月末までに51件の成約。
今後は先方担当者の増員に伴い、成約数は増加する見込み。



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z	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）	6	1982	76,667	18.97	35.8
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	1	1997	91,000	23.46	27.0
	2000年代（2000年～2009年）	8	2002	97,500	24.37	21.3
	築浅物件（2010年～）	1	2015	127,000	27.53	25.0
	小計	16	1995	91,125	22.48	27.3
中央区	バブル以前（～1987年）	5	1981	86,200	20.96	44.0
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	5	1998	89,000	22.86	21.2
	2000年代（2000年～2009年）	33	2003	94,545	22.23	23.2
	築浅物件（2010年～）	1	2013	111,000	26.05	23.0
	小計	44	2000	93,341	22.24	25.3
港区	バブル以前（～1987年）	10	1979	80,400	19.70	34.3
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	8	1998	99,625	22.06	22.0
	2000年代（2000年～2009年）	43	2003	100,349	22.30	24.0
	築浅物件（2010年～）	6	2015	131,667	25.16	22.5
	小計	67	2000	100,090	22.14	25.1

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
新宿区	バブル以前 (～1987年)	18	1984	71,944	19.35	26.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	27	1991	73,370	19.18	27.2
	低迷期 (1995年～1999年)	27	1997	79,037	19.41	24.0
	2000年代 (2000年～2009年)	60	2003	91,765	21.67	24.7
	築浅物件 (2010年～)	21	2018	90,214	18.11	26.7
	小計	153	2000	83,728	20.07	25.5
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	13	1983	82,154	21.37	31.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	1	1992	80,000	19.37	29.0
	低迷期 (1995年～1999年)	13	1997	90,962	21.15	24.0
	2000年代 (2000年～2009年)	22	2002	99,545	21.93	24.5
	築浅物件 (2010年～)	5	2013	113,000	22.64	22.8
	小計	54	1997	94,176	21.63	25.9
豊島区	バブル以前 (～1987年)	10	1984	66,500	18.09	32.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	28	1991	67,679	19.15	29.3
	低迷期 (1995年～1999年)	14	1998	80,464	21.26	23.6
	2000年代 (2000年～2009年)	37	2004	86,869	22.18	20.7
	築浅物件 (2010年～)	17	2013	94,853	22.03	20.5
	小計	106	1999	80,313	20.85	24.4
品川区	バブル以前 (～1987年)	7	1981	67,429	18.14	21.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	11	1991	73,545	22.25	32.5
	低迷期 (1995年～1999年)	13	1997	79,769	20.92	22.5
	2000年代 (2000年～2009年)	27	2003	86,611	20.40	25.4
	築浅物件 (2010年～)	9	2018	97,278	20.05	26.9
	小計	67	1999	82,567	20.52	25.8

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)	8	1985	66,375	17.61	27.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1991	71,250	17.65	33.0
	低迷期 (1995年～1999年)	6	1999	81,167	18.16	44.3
	2000年代 (2000年～2009年)	11	2002	93,818	21.66	23.9
	築浅物件 (2010年～)	1	2020	84,000	19.87	20.0
	小計	30	1996	80,633	19.29	30.0
大田区	バブル以前 (～1987年)	7	1986	61,857	18.21	39.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	28	1990	62,643	18.45	39.4
	低迷期 (1995年～1999年)	7	1997	73,286	20.51	30.4
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2004	81,444	20.93	29.8
	築浅物件 (2010年～)	28	2019	76,750	19.68	23.2
	小計	88	2002	71,761	19.49	33.1
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	17	1984	60,647	16.44	37.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	29	1991	64,552	16.93	35.8
	低迷期 (1995年～1999年)	15	1998	77,467	19.34	24.3
	2000年代 (2000年～2009年)	11	2003	87,273	22.45	25.9
	築浅物件 (2010年～)	3	2017	90,667	21.90	18.0
	小計	75	1994	70,627	18.31	31.6
中野区	バブル以前 (～1987年)	16	1984	62,375	16.49	30.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	10	1990	67,300	18.00	41.9
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1996	68,800	18.80	27.0
	2000年代 (2000年～2009年)	14	2003	84,071	21.10	22.2
	築浅物件 (2010年～)	17	2015	88,235	20.69	26.4
	小計	62	1999	75,677	19.11	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
杉並区	バブル以前 (～1987年)	26	1984	61,962	17.93	33.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	24	1990	60,125	17.16	33.2
	低迷期 (1995年～1999年)	16	1998	73,000	19.96	25.6
	2000年代 (2000年～2009年)	36	2004	83,711	21.38	23.1
	築浅物件 (2010年～)	4	2018	78,000	18.05	28.5
	小計	106	1995	71,204	19.24	28.4
板橋区	バブル以前 (～1987年)	4	1987	56,000	19.89	38.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	26	1990	64,346	19.71	30.8
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1999	71,500	19.25	59.0
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2008	77,000	20.96	22.0
	築浅物件 (2010年～)	9	2017	84,278	23.15	22.1
	小計	48	1998	69,531	20.53	30.0
練馬区	バブル以前 (～1987年)	5	1985	62,600	21.10	31.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	34	1991	62,471	18.74	29.8
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1997	65,500	18.50	22.0
	2000年代 (2000年～2009年)	14	2006	79,607	22.47	22.4
	築浅物件 (2010年～)	6	2015	79,500	21.09	20.4
	小計	61	1997	68,189	20.01	27.3
北区	バブル以前 (～1987年)	7	-	-	-	29.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	19	1991	64,842	17.18	30.1
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2006	77,350	21.22	24.1
	築浅物件 (2010年～)	19	2021	88,500	21.51	26.0
	小計	55	2004	74,509	19.31	28.1

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
墨田区	バブル以前 (～1987年)	1	1986	63,000	15.31	22.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	13	1991	70,000	19.74	32.1
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1995	67,000	18.42	29.0
	2000年代 (2000年～2009年)	15	2006	84,227	21.45	21.1
	築浅物件 (2010年～)	13	2016	99,685	25.05	21.6
	小計	43	2004	83,705	21.81	24.8
江東区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	1	1989	72,000	25.48	28.0
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1998	75,667	19.96	23.3
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2007	87,300	22.04	21.3
	築浅物件 (2010年～)	11	2016	95,500	23.70	21.5
	小計	25	2009	88,900	22.66	21.9
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	46,000	13.07	31.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1993	65,000	17.60	34.7
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	6	2007	80,833	24.02	28.7
	築浅物件 (2010年～)	9	2024	77,444	22.07	-
	小計	19	2012	74,895	21.50	30.7
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	20.0
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2006	85,000	23.53	35.8
	築浅物件 (2010年～)	7	2019	85,000	19.63	21.4
	小計	12	2013	86,250	21.64	26.1

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
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)	1	1995	64,000	18.63	49.0
	2000年代 (2000年～2009年)	3	2005	80,000	26.95	32.5
	築浅物件 (2010年～)	8	2018	65,250	18.05	17.8
	小計	12	2013	68,833	20.32	25.4
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	5	1987	49,600	16.22	24.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1990	58,167	21.05	35.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2004	72,000	23.97	33.0
	築浅物件 (2010年～)	3	2020	62,667	18.05	20.3
	小計	15	1996	57,133	19.04	29.0
台東区	バブル以前 (～1987年)	3	1985	78,333	21.42	31.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1990	71,200	19.75	25.9
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1995	80,000	20.73	20.0
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2007	92,722	24.81	22.8
	築浅物件 (2010年～)	6	2015	98,917	23.36	17.0
	小計	42	2001	85,102	22.58	23.5
文京区	バブル以前 (～1987年)	9	1984	70,222	19.31	22.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1993	73,833	19.19	26.3
	低迷期 (1995年～1999年)	7	1997	76,143	19.66	17.1
	2000年代 (2000年～2009年)	33	2003	87,242	21.11	23.8
	築浅物件 (2010年～)	6	2013	114,500	24.37	20.2
	小計	67	1999	83,836	20.67	23.0

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
東京23区平均	バブル以前 (～1987年)	178	1984	67,253	18.40	31.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	290	1991	66,310	18.73	31.9
	低迷期 (1995年～1999年)	148	1997	79,946	20.25	25.3
	2000年代 (2000年～2009年)	441	2004	89,253	21.93	23.9
	築浅物件 (2010年～)	210	2017	89,707	21.26	23.0
	小計	1,267	1999	79,899	20.39	26.9
東京都下	バブル以前 (～1987年)	10	1986	63,100	19.45	34.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	9	1990	60,333	19.49	40.9
	低迷期 (1995年～1999年)	7	1996	66,571	19.87	35.4
	2000年代 (2000年～2009年)	2	2005	82,000	20.94	17.5
	築浅物件 (2010年～)	6	2014	92,500	26.09	26.5
	小計	34	1995	69,382	20.81	33.9
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	188	1984	67,032	18.45	31.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	299	1991	66,130	18.75	32.2
	低迷期 (1995年～1999年)	155	1997	79,342	20.24	25.8
	2000年代 (2000年～2009年)	443	2004	89,220	21.92	23.9
	築浅物件 (2010年～)	216	2017	89,784	21.39	23.1
	小計	1,301	1999	79,624	20.40	27.1
横浜市	バブル以前 (～1987年)	11	1983	52,818	21.63	42.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	26	1990	57,769	20.02	35.5
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1997	64,333	19.69	23.7
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2005	76,571	22.11	17.9
	築浅物件 (2010年～)	1	2019	66,000	22.68	37.0
	小計	48	1992	59,958	20.73	33.8

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
川崎市	バブル以前 (～1987年)	4	1986	60,250	17.96	19.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	25	1990	63,220	20.37	31.6
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2007	73,200	20.53	31.2
	築浅物件 (2010年～)	6	2018	81,000	18.16	21.0
	小計	40	1996	66,838	19.82	28.8
神奈川県	バブル以前 (～1987年)	16	1984	55,375	21.15	35.9
	バブル期物件 (1988年～1994年)	51	1990	60,441	20.19	33.6
	低迷期 (1995年～1999年)	3	1997	64,333	19.69	23.7
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2006	75,167	21.45	23.4
	築浅物件 (2010年～)	7	2018	78,857	18.81	23.3
	小計	89	1994	63,096	20.41	31.5
埼玉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1990	52,333	20.04	23.0
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1996	55,000	18.00	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2007	64,000	21.69	19.0
	築浅物件 (2010年～)	2	2021	67,000	20.86	19.5
	小計	7	2002	58,571	20.22	21.2
千葉県	バブル以前 (～1987年)	2	1986	64,000	24.50	56.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	5	1991	50,200	16.53	33.2
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	7	1990	54,143	18.81	39.7

集計データ詳細

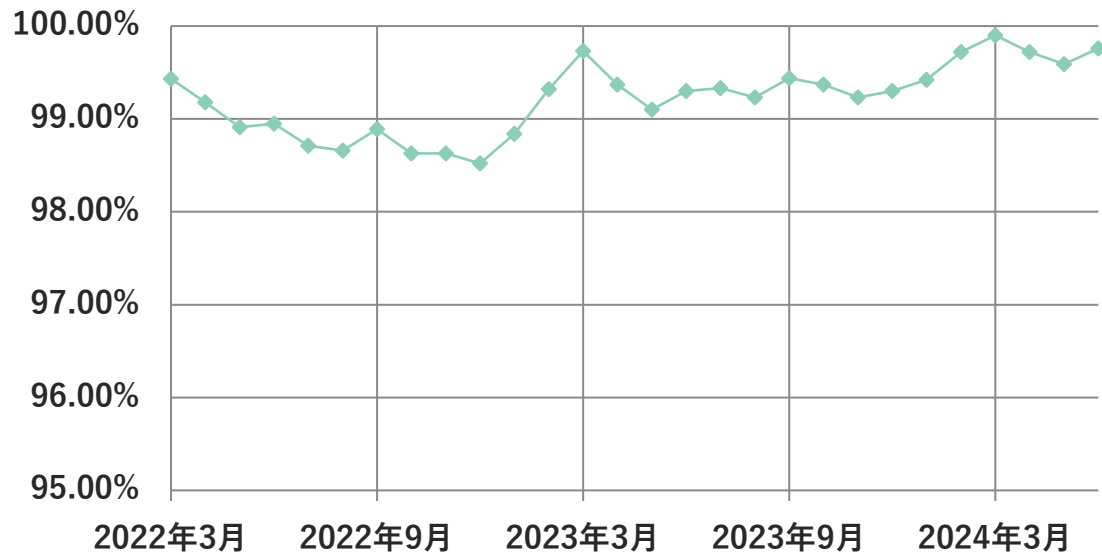
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前 (～1987年)	18	1984	56,333	21.52	38.2
	バブル期物件 (1988年～1994年)	59	1990	59,161	19.88	33.1
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1997	64,333	19.69	23.7
	2000年代 (2000年～2009年)	13	2006	74,308	21.47	23.1
	築浅物件 (2010年～)	9	2018	76,222	19.26	22.4
	小計	103	1994	62,250	20.31	31.5

外国籍入居者 契約一覧表

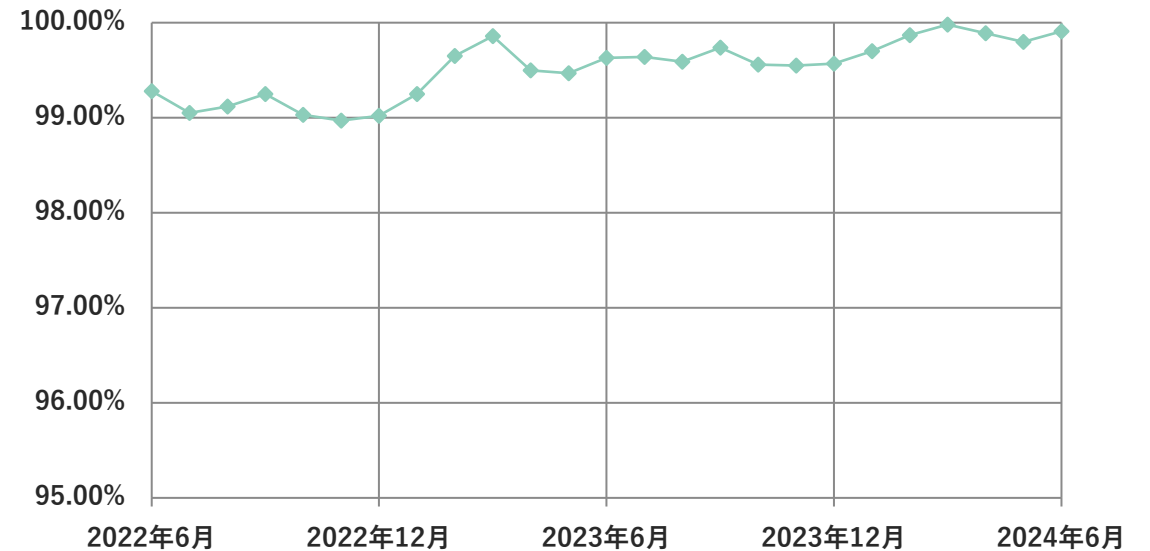
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッ パ	その他	合計
4月	120	6	7	4	6	4	1	0	13	161
5月	104	4	7	2	7	9	4	1	7	145
6月	170	1	4	4	2	3	4	2	8	198
合計	394	11	18	10	15	16	9	3	28	504

入居率の推移

全体入居率 | **99.76%** (2024年6月末時点)
 (29,598戸)



販売分入居率 | **99.91%** (2024年6月末時点)
 (17,607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)

314名

(2024年7月1日時点)

29,598戸

(2024年6月末時点)

10,003名

(2024年6月末時点)

99.76%

(2024年6月末時点)

99.91%

(2024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**158**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**156**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。

