



ワンルームマンション賃貸実績レポート

(2024年7月～9月)

2024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、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

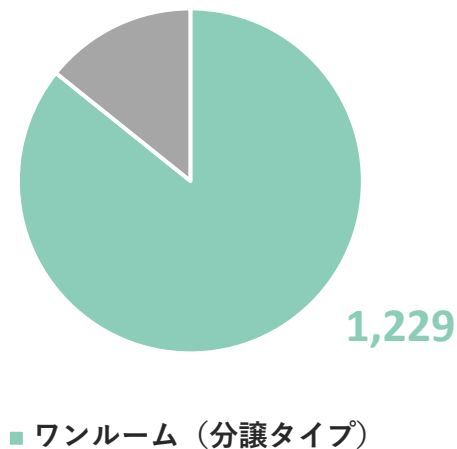
調査項目：成約件数、成約賃料、平均築年数、解約から賃料発生までの期間をエリア、物件種別ごとに集計

調査結果サマリー

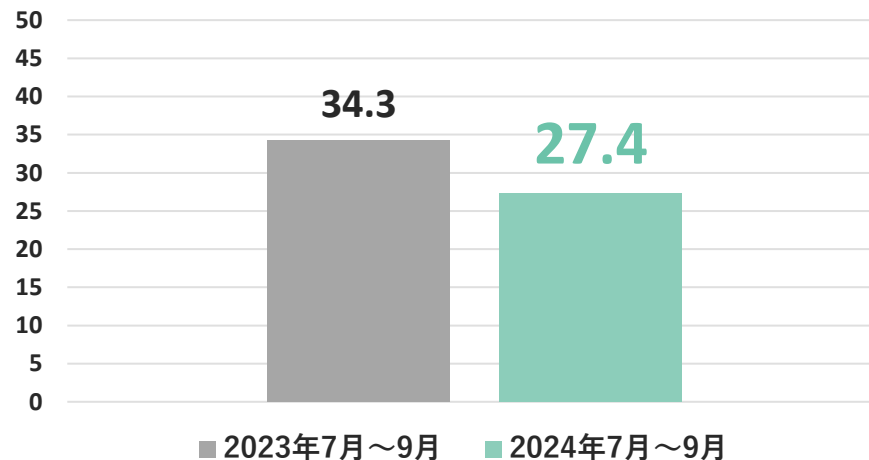
2024年7月～9月までの総契約件数は1,433件で、そのうち30平米未満のワンルームの総契約件数は1,229件。
 解約日から賃料発生までの日数は東京23区平均で27.4日。前年同四半期（2023年7月～9月）と比較して6.9日の短縮。
 東京23区のワンルーム（分譲タイプ）の平均成約賃料は81,220円で2,538円のプラス。外国籍契約者数は444件で全契約の31%。

都内の好調な賃貸ニーズを受けて「貸し手市場」の傾向が強まっており、本格的な閑散期に突入しても、賃貸市場は好調を継続。
 東京23区全体の空室日数は、昨年同時期と比較して6.9日短くなった。
 また、市場の動向に合わせた賃料設定により、ワンルーム（分譲タイプ）の成約賃料は増額傾向。

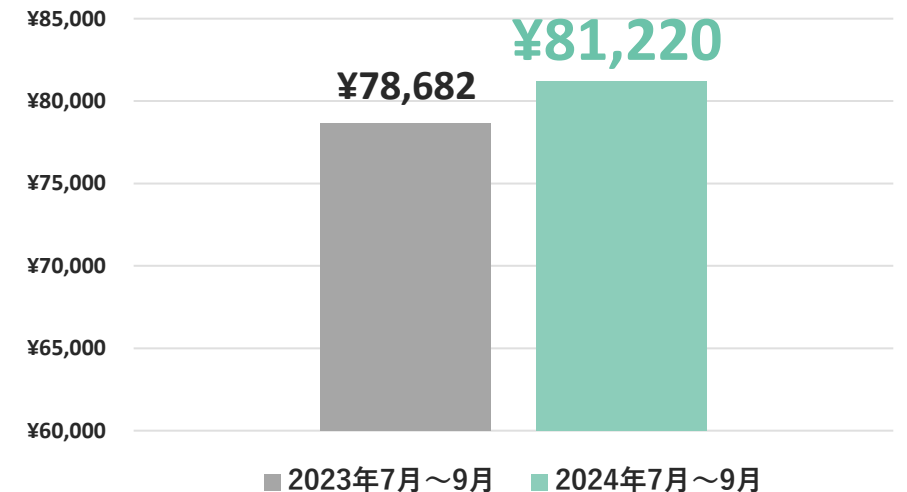
契約件数内訳



東京23区：賃料発生までの日数

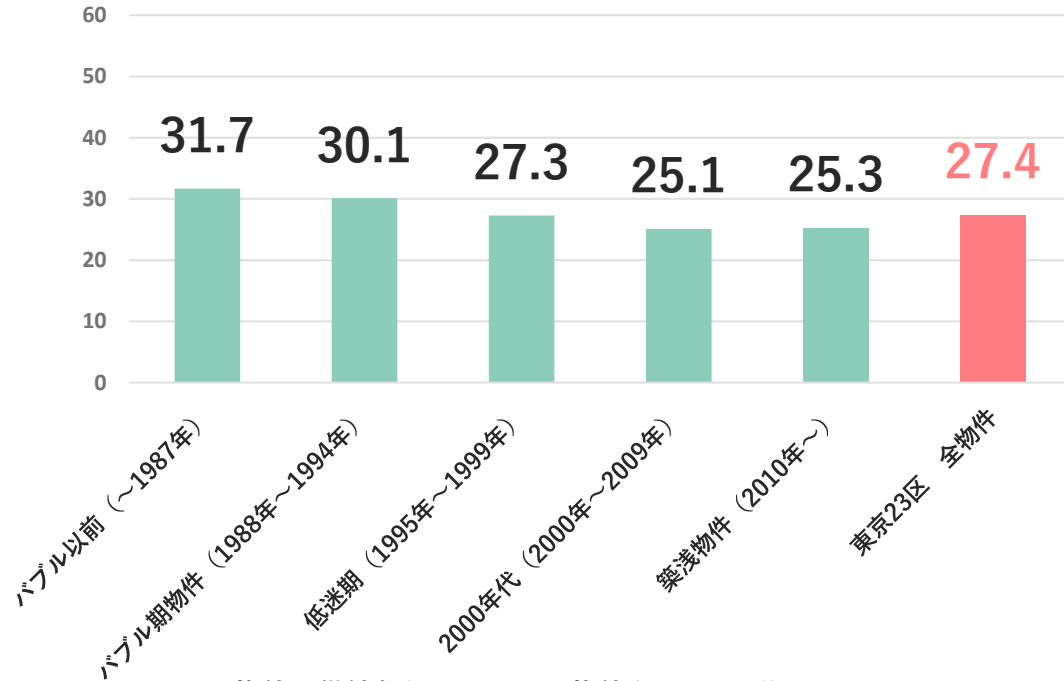


東京23区：平均成約賃料（分譲タイプ）



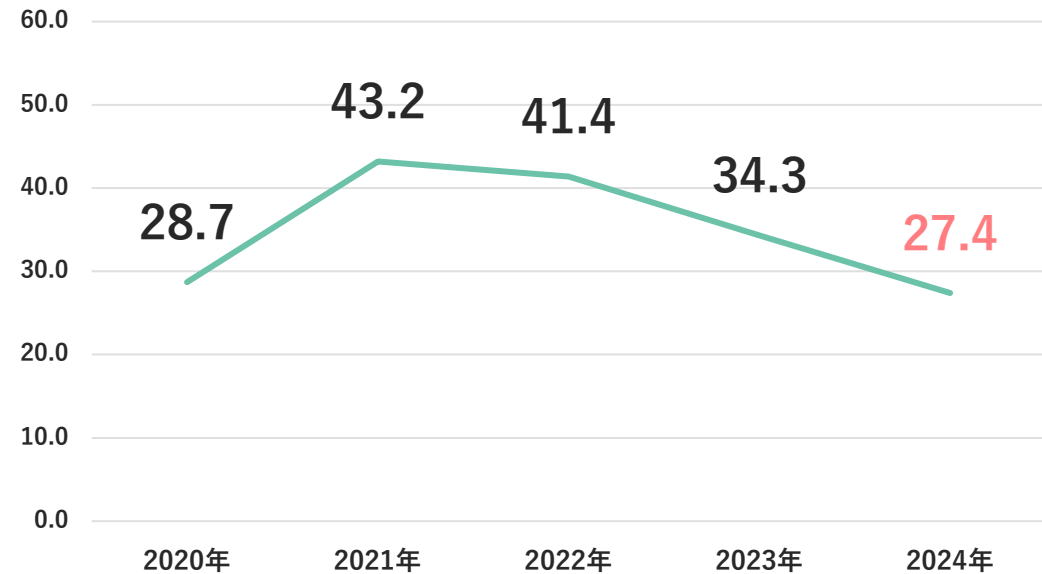
東京23区 〈空室日数〉の内訳と年次推移

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

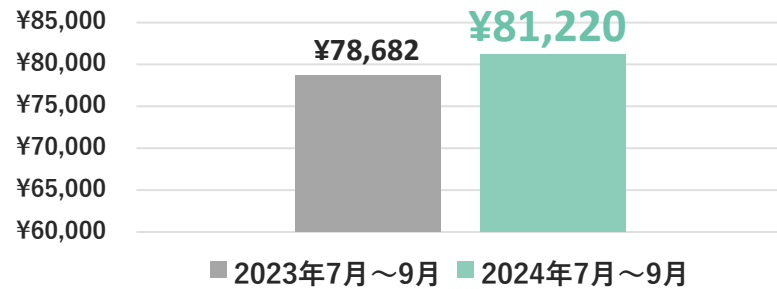
東京23区 〈解約日から賃料発生までの平均日数〉
 7-9月期・年次推移



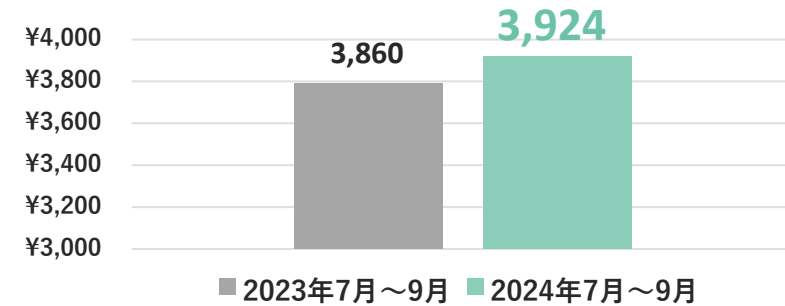
※2 解約日が不明な物件（管理受託物件、仕入時空室物件）については、集計から除外しています。

東京23区ワンルーム(分譲タイプ)調査サマリー

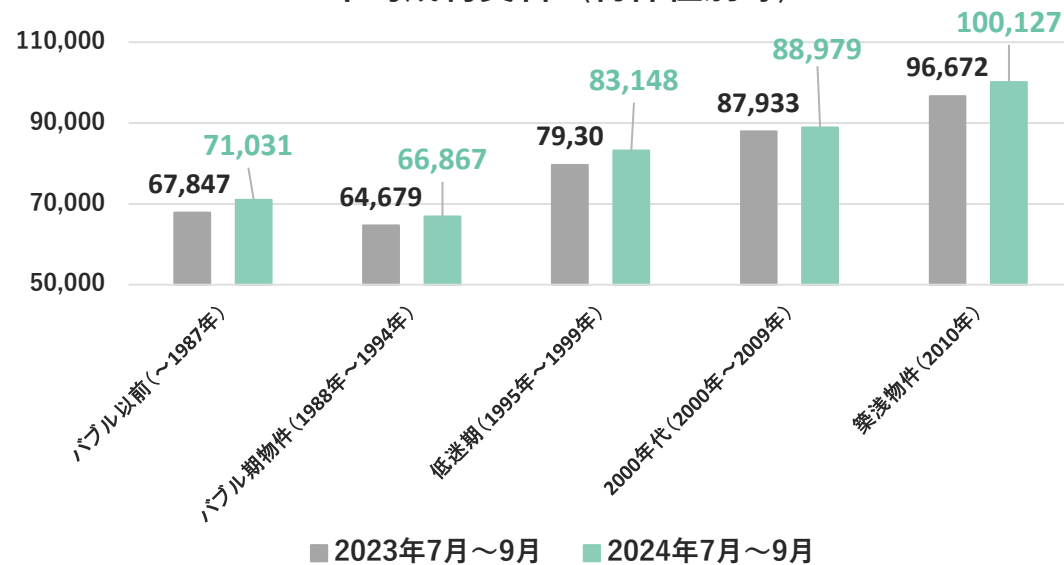
平均成約賃料



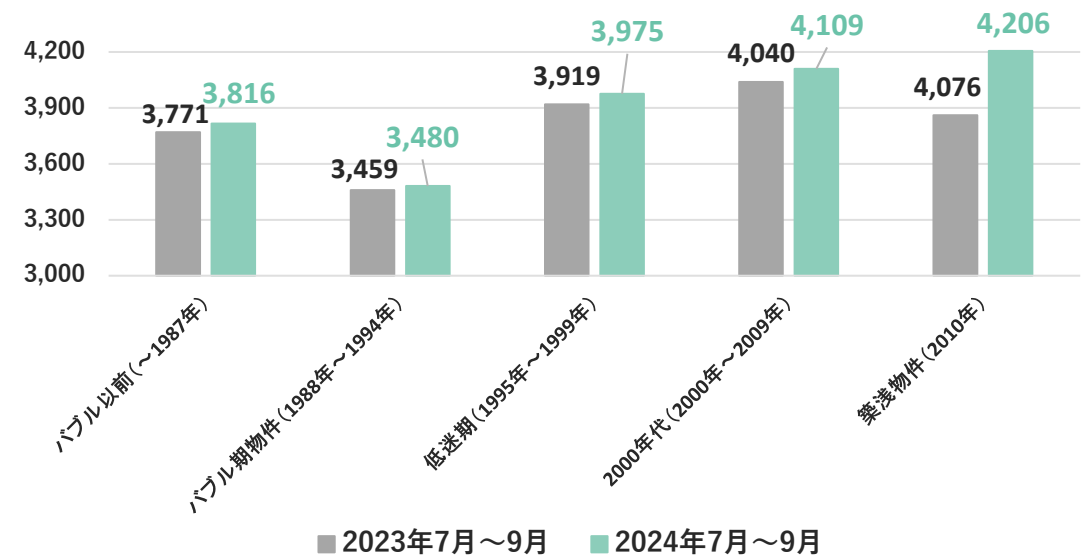
平均平米単価



平均成約賃料 〈物件種別毎〉



平均平米単価 〈物件種別毎〉



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

- 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
- 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7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

1. 水回り特化の新リノベーションプラン『ふろリノ』

3点式ユニットバスのリノベーション施策として、16万円（税抜）の新プラン『ふろリノ』を開発。ユニットバス特化型のプランであるため、浴室の見栄えを大きく変化することができる。

浴室壁のアクセントシートやメタル調シャワー付きサーモ水栓、ミラー交換、浴室床のシート張りなど、水回りの計6か所をリノベーション。設備のグレードを上げ、高級感を演出することで、賃料の増額や空室日数の短縮を期待できる。

リノベーションを施工した2つの物件では、相場より3,000円高い賃料で成約することができた。



2024年7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

2. 仲介会社向けの独自のインセンティブ制度の構築

当社では、管理物件に入居希望者を送客いただいた賃貸仲介会社に対してポイントを付与する当社独自のインセンティブ施策を実施している。ポイントは商品券に交換でき、貯めていくことで大きな特典が獲得可能となる。

ただ、一部仲介会社によっては規定によりポイント制度を活用できない場合があるため、送客数の向上を目的に、こうした仲介会社に向けて新たなインセンティブ制度を設計、8月から試験運用を開始。

運用開始月である8月において、当該仲介会社では、送客数が前年同期比で倍以上となる。



2024年7月～9月 入居者募集の取り組みと効果

3. 感謝状の贈呈による、外国籍仲介会社からの成約数向上

10月は日本語学校の入学シーズンであるため、8月中旬から9月は、外国籍の入居希望者が増加する。

そこで送客数向上施策として、2023年10月～2024年3月に成約を生んだ上位10社に、オリジナルの感謝状を贈呈。感謝状を掲示することで、来店されたお客様からの信頼を獲得しやすくなり、成約率も高まりやすくなる。

また、感謝状の贈呈が仲介担当者のモチベーションアップにもなるので、当社管理物件への送客数向上も期待できる。

取り組みの結果、8月～9月において、感謝状を贈呈した10社からの総成約数の増加がみられた。



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）	-	-	-	-	-
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	1	1997	93,000	22.54	18.0
	2000年代（2000年～2009年）	8	2003	98,000	23.11	24.4
	築浅物件（2010年～）	1	2012	117,000	25.91	22.0
	小計	10	2003	99,400	23.33	23.5
中央区	バブル以前（～1987年）	10	1984	78,400	17.59	20.7
	バブル期物件（1988年～1994年）	1	1989	86,000	28.01	20.0
	低迷期（1995年～1999年）	10	1998	89,600	22.77	28.5
	2000年代（2000年～2009年）	24	2003	92,146	21.60	24.3
	築浅物件（2010年～）	2	2018	132,500	25.30	26.0
	小計	47	1998	90,266	21.29	24.4
港区	バブル以前（～1987年）	17	1981	85,294	19.34	26.5
	バブル期物件（1988年～1994年）	-	-	-	-	-
	低迷期（1995年～1999年）	15	1998	105,733	23.46	24.1
	2000年代（2000年～2009年）	44	2003	98,466	21.72	27.2
	築浅物件（2010年～）	5	2013	124,000	24.90	26.0
	小計	81	1998	98,623	21.74	26.4

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
新宿区	バブル以前 (～1987年)	12	1981	74,083	19.64	21.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1991	71,000	18.42	27.8
	低迷期 (1995年～1999年)	23	1998	79,848	19.61	25.3
	2000年代 (2000年～2009年)	43	2003	92,698	21.48	27.2
	築浅物件 (2010年～)	10	2015	85,850	15.96	24.4
	小計	102	1999	83,961	19.88	25.9
渋谷区	バブル以前 (～1987年)	5	1981	86,200	19.53	25.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1990	73,500	22.54	33.5
	低迷期 (1995年～1999年)	7	1998	98,571	22.12	38.3
	2000年代 (2000年～2009年)	13	2003	91,308	20.54	25.6
	築浅物件 (2010年～)	6	2016	102,667	21.09	21.5
	小計	33	2000	93,061	20.94	28.1
豊島区	バブル以前 (～1987年)	7	1985	67,714	19.03	38.4
	バブル期物件 (1988年～1994年)	11	1991	67,273	18.26	24.8
	低迷期 (1995年～1999年)	17	1998	82,235	21.55	22.7
	2000年代 (2000年～2009年)	18	2003	83,111	21.49	26.1
	築浅物件 (2010年～)	11	2014	91,455	21.50	23.3
	小計	64	2000	79,906	20.68	25.8
品川区	バブル以前 (～1987年)	12	1984	70,833	19.56	32.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1991	70,286	19.31	24.6
	低迷期 (1995年～1999年)	13	1997	79,692	20.65	28.2
	2000年代 (2000年～2009年)	25	2003	88,280	22.00	22.0
	築浅物件 (2010年～)	7	2021	101,000	20.36	34.4
	小計	71	1998	81,465	20.65	26.7

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
目黒区	バブル以前 (～1987年)	15	1983	65,067	16.98	43.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1991	70,333	16.80	35.3
	低迷期 (1995年～1999年)	7	1998	95,143	20.58	30.6
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2003	92,600	20.68	27.6
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	35	1992	79,400	18.74	34.8
大田区	バブル以前 (～1987年)	6	1986	65,333	19.09	19.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	32	1990	62,531	18.09	38.3
	低迷期 (1995年～1999年)	7	1997	70,643	20.72	22.1
	2000年代 (2000年～2009年)	22	2005	79,714	20.80	21.2
	築浅物件 (2010年～)	18	2019	80,278	18.75	29.8
	小計	85	2000	71,602	19.22	29.4
世田谷区	バブル以前 (～1987年)	9	1985	55,778	17.32	39.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	22	1990	67,636	17.84	33.7
	低迷期 (1995年～1999年)	16	1998	78,813	20.38	34.5
	2000年代 (2000年～2009年)	11	2003	91,227	22.48	34.3
	築浅物件 (2010年～)	6	2021	82,000	19.90	22.0
	小計	64	1997	74,164	19.39	34.5
中野区	バブル以前 (～1987年)	10	1983	67,800	18.40	32.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	3	1989	66,000	16.53	27.0
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1996	72,500	20.30	24.0
	2000年代 (2000年～2009年)	19	2003	82,184	21.24	26.4
	築浅物件 (2010年～)	9	2018	93,222	22.17	22.6
	小計	45	2000	79,256	20.40	26.7

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
杉並区	バブル以前 (～1987年)	10	1986	61,300	17.19	31.8
	バブル期物件 (1988年～1994年)	25	1990	62,640	17.49	26.3
	低迷期 (1995年～1999年)	17	1998	77,353	20.29	25.9
	2000年代 (2000年～2009年)	25	2004	83,080	20.14	24.6
	築浅物件 (2010年～)	3	2017	72,000	15.08	41.7
	小計	80	1997	72,338	18.79	26.9
板橋区	バブル以前 (～1987年)	5	1986	59,200	21.36	39.6
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1991	66,333	19.86	26.8
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1995	64,000	18.63	16.0
	2000年代 (2000年～2009年)	7	2006	79,714	22.65	24.9
	築浅物件 (2010年～)	21	2021	94,524	22.35	32.4
	小計	46	2007	80,413	21.56	29.4
練馬区	バブル以前 (～1987年)	6	1987	54,750	17.99	46.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	30	1991	59,967	19.24	32.6
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1997	74,800	23.05	30.0
	2000年代 (2000年～2009年)	15	2006	79,433	22.23	26.2
	築浅物件 (2010年～)	6	2015	80,667	21.89	25.8
	小計	62	1997	67,371	20.41	31.5
北区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	7	1991	64,429	18.94	26.1
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1996	65,500	18.88	31.5
	2000年代 (2000年～2009年)	15	2006	77,333	20.21	27.5
	築浅物件 (2010年～)	7	2014	85,000	22.48	25.4
	小計	31	2004	75,387	20.35	27.0

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)	1	1987	57,000	17.50	85.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	12	1991	66,500	18.71	22.4
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1998	68,000	20.12	34.3
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2006	83,250	21.64	25.3
	築浅物件 (2010年～)	6	2015	101,383	25.11	23.8
	小計	35	2001	78,123	20.94	26.8
江東区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1990	72,500	22.90	19.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2007	91,750	23.42	18.0
	築浅物件 (2010年～)	11	2016	98,000	23.11	24.0
	小計	17	2011	93,529	23.16	22.1
江戸川区	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1992	56,500	17.33	23.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	1	2019	76,000	18.40	17.0
	小計	3	2001	63,000	17.68	21.3
荒川区	バブル以前 (～1987年)	2	1984	73,000	24.76	35.5
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1989	64,000	24.00	45.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2005	77,800	21.36	22.6
	築浅物件 (2010年～)	5	2019	78,400	20.15	31.0
	小計	14	2005	75,357	21.79	30.6

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
足立区	バブル以前 (～1987年)	1	1987	46,000	17.37	1.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1991	69,000	20.95	21.5
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2006	79,000	24.52	21.5
	築浅物件 (2010年～)	15	2022	66,500	18.22	25.3
	小計	22	2014	68,068	19.58	21.9
葛飾区	バブル以前 (～1987年)	3	1986	48,333	16.21	29.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	6	1990	63,333	20.62	23.8
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	1	2009	75,000	22.11	22.0
	築浅物件 (2010年～)	9	2021	70,278	19.54	15.8
	小計	19	2005	64,868	19.49	20.7
台東区	バブル以前 (～1987年)	2	1984	80,500	22.68	40.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	14	1991	75,143	21.59	26.3
	低迷期 (1995年～1999年)	2	1997	78,000	23.22	19.5
	2000年代 (2000年～2009年)	10	2006	89,700	24.60	19.4
	築浅物件 (2010年～)	7	2014	94,571	25.29	18.3
	小計	35	2000	83,657	23.35	23.1
文京区	バブル以前 (～1987年)	4	1984	65,750	17.41	29.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	5	1991	73,800	20.07	56.8
	低迷期 (1995年～1999年)	8	1997	76,750	19.68	26.5
	2000年代 (2000年～2009年)	35	2002	88,129	21.25	22.5
	築浅物件 (2010年～)	2	2016	124,000	26.92	25.5
	小計	54	2000	84,787	20.83	26.6

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)	137	1984	69,208	18.61	31.7
	バブル期物件 (1988年～1994年)	221	1991	65,991	18.91	30.1
	低迷期 (1995年～1999年)	159	1998	82,849	21.01	27.3
	2000年代 (2000年～2009年)	370	2004	88,007	21.54	25.1
	築浅物件 (2010年～)	168	2018	88,927	21.01	25.3
	小計	1,055	2000	80,323	20.45	27.4
東京都下	バブル以前 (～1987年)	7	1986	58,286	17.20	39.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	4	1993	50,750	17.30	20.5
	低迷期 (1995年～1999年)	6	1996	62,500	18.68	46.5
	2000年代 (2000年～2009年)	2	2005	80,000	24.38	23.0
	築浅物件 (2010年～)	2	2013	87,500	24.65	23.0
	小計	21	1994	62,905	19.03	34.6
東京都平均	バブル以前 (～1987年)	144	1984	68,677	18.54	32.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	225	1991	65,720	18.89	29.9
	低迷期 (1995年～1999年)	165	1998	82,109	20.92	28.0
	2000年代 (2000年～2009年)	372	2004	87,964	21.56	25.1
	築浅物件 (2010年～)	170	2018	88,911	21.05	25.2
	小計	1,076	2000	79,983	20.42	27.6
横浜市	バブル以前 (～1987年)	9	1984	60,333	20.66	50.1
	バブル期物件 (1988年～1994年)	26	1990	56,500	19.19	38.1
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1998	67,475	20.31	33.8
	2000年代 (2000年～2009年)	5	2008	73,000	21.46	23.2
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	44	1992	60,157	19.85	37.9

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
川崎市	バブル以前 (～1987年)	4	1987	56,000	16.84	32.3
	バブル期物件 (1988年～1994年)	27	1990	60,111	19.82	31.0
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	3	2007	71,333	19.12	32.0
	築浅物件 (2010年～)	3	2019	77,333	16.88	21.0
	小計	37	1993	61,973	19.21	30.4
神奈川県	バブル以前 (～1987年)	15	1985	59,467	20.54	42.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	53	1990	58,340	19.51	34.5
	低迷期 (1995年～1999年)	4	1998	67,475	20.31	33.8
	2000年代 (2000年～2009年)	8	2007	72,375	20.58	26.5
	築浅物件 (2010年～)	3	2019	77,333	16.88	21.0
	小計	83	1992	61,023	19.75	34.4
埼玉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	2	1990	48,000	22.72	40.5
	低迷期 (1995年～1999年)	1	1998	59,000	28.43	1.0
	2000年代 (2000年～2009年)	4	2007	59,000	23.53	25.3
	築浅物件 (2010年～)	3	2019	65,333	19.97	19.7
	小計	10	2006	58,700	22.79	24.2
千葉県	バブル以前 (～1987年)	-	-	-	-	-
	バブル期物件 (1988年～1994年)	5	1993	48,200	16.57	35.2
	低迷期 (1995年～1999年)	-	-	-	-	-
	2000年代 (2000年～2009年)	-	-	-	-	-
	築浅物件 (2010年～)	-	-	-	-	-
	小計	5	1993	48,200	16.57	35.2

集計データ詳細

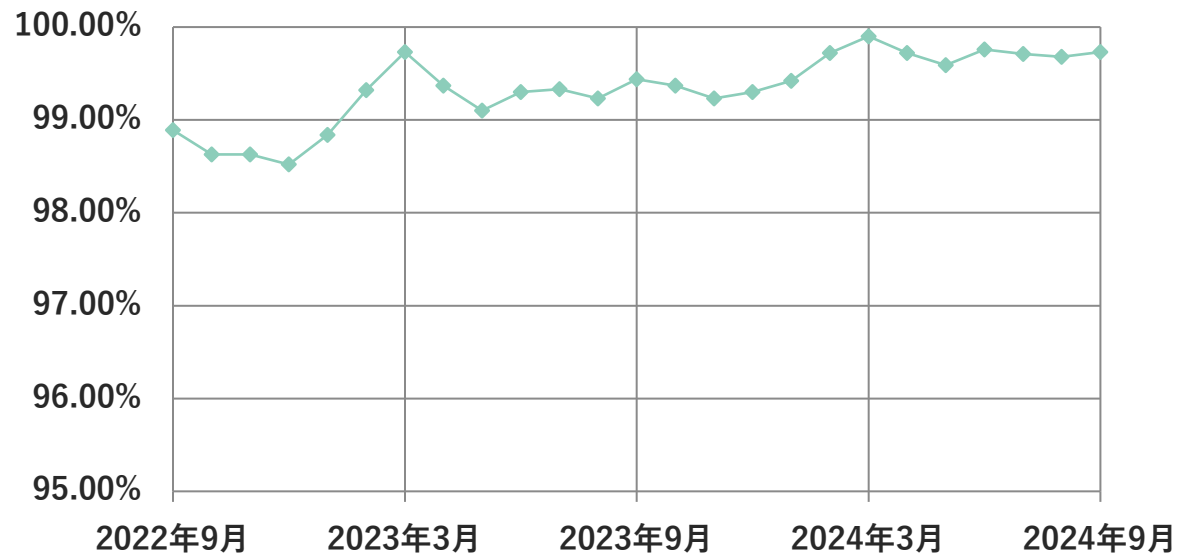
エリア	物件 ※1	成約件数	平均築年数	平均成約賃料	平均平米数 (㎡)	解約日から賃料発生までの平均日数 ※2
神奈川・埼玉・千葉 平均	バブル以前 (～1987年)	15	1985	58,000	20.25	42.0
	バブル期物件 (1988年～1994年)	60	1990	57,150	19.38	34.8
	低迷期 (1995年～1999年)	5	1998	65,780	21.93	27.2
	2000年代 (2000年～2009年)	12	2007	67,917	21.57	26.1
	築浅物件 (2010年～)	6	2019	71,333	18.43	20.3
	小計	98	1994	59,947	19.84	33.4

外国籍入居者 契約一覧表

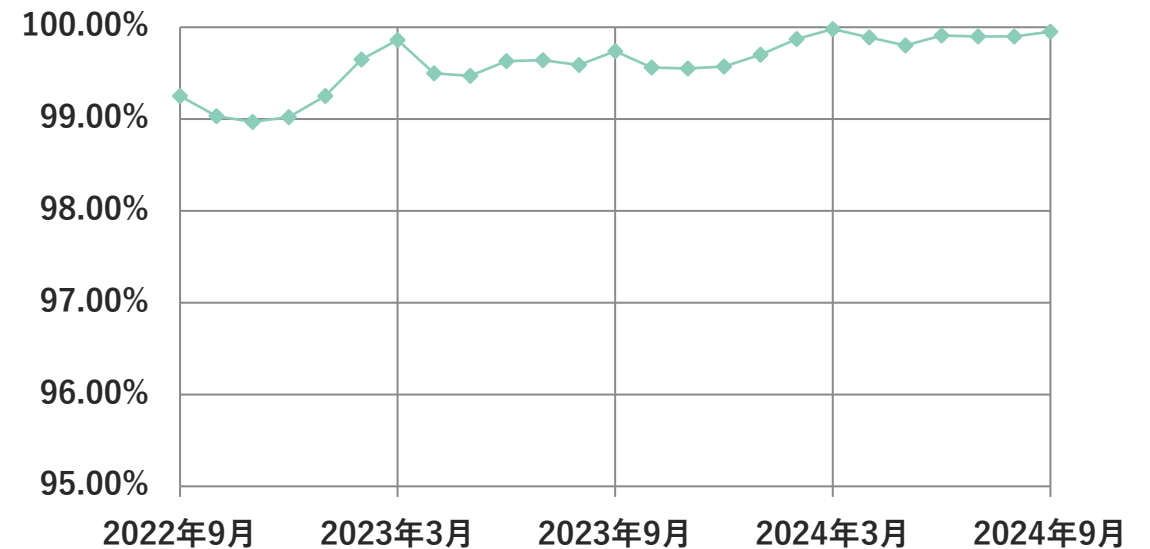
	中国	ベトナム	ミャンマー	台湾	韓国	その他 アジア	アメリカ	ヨーロッパ	その他	合計
7月	76	3	2	0	6	10	5	3	7	112
8月	94	2	3	4	7	7	4	2	14	137
9月	149	3	3	8	6	10	3	6	7	195
合計	319	8	8	12	19	27	12	11	28	444

入居率の推移

全体入居率 | **99.73%** (2024年9月末時点)
 (30,065戸)



販売分入居率 | **99.95%** (2024年9月末時点)
 (17,928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)

315名

(2024年10月1日時点)

30,065戸

(2024年9月末時点)

10,135名

(2024年9月末時点)

99.73%

(2024年9月末時点)

99.95%

(2024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**159**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。

