

## 第122回 物価高時代の賃貸経営に求められる 「適正賃料」への見直し

種々のコスト高が賃料にも影響を与えようとしている。ただし、賃料の増額交渉は書面1枚の送付で容易に済む話ではなく、賃借人の同意を得ることができただけのエビデンスが必要となる。単に「世間的にコスト高だから」という理由では、賃料の改定を実現することは難しい。賃料改定を前にオーナーが知っておくべき知識とは何か。

から諦めてしま  
うのも適切では  
ありません。土  
地建物の価格、  
税負担、維持管  
理費、近隣同種  
物件の賃料水準  
などを踏まえ、  
現在の賃料が明  
らかに低くなっ  
ている場合に  
は、適正賃料へ  
の見直しを検討  
することは、賃  
貸経営上、必要  
な判断といえま  
す。

大切なのは、  
単に「家賃を上  
げたい」と伝え  
るのではなく、  
なぜ改定が必要  
なのかを丁寧に説明す  
ることです。たとえば、  
周辺の募集事例、長年  
賃料を据え置いてきた  
経緯、修繕費や管理コ  
ストの上昇、設備更新  
や共用部管理の実施状  
況などを整理し、入居  
者にも理解してもらい  
やすい形で提示するこ  
とが重要です。

一方、定期借家契  
約の場合は、契約期間  
の満了により契約が終  
了するため、再契約を  
行う際に賃料条件を見  
直しやすいという特徴  
があります。あらかじめ  
契約期間を区切るこ  
とで、一定期間ごとに  
賃料水準や契約条件を  
見直す機会を持てる点  
は、賃貸経営上の大き  
なメリットといえま  
す。

近年は、将来の建替  
え、売却、自己使用、  
賃料見直しなどの選択  
肢を残すために、定期  
借家契約を活用してい  
ます。特に、築年数が  
経過した物件や、将来  
的に大規模修繕・建替  
えを検討している物件  
では、普通借家契約と  
定期借家契約の違いを  
理解したうえで、契約  
形態を選択することが  
重要です。

これからの賃貸経営  
では、「空室を埋める  
こと」だけでなく、  
「適正な賃料で貸せて  
いるか」という視点が  
ますます重要になりま  
す。普通借家契約では  
更新時の丁寧な協議  
を、定期借家契約では  
再契約時の条件見直し  
を意識することが、持  
続可能な賃貸経営につ  
ながります。

物件高が続く今こ  
そ、オーナーは自らの  
物件の賃料水準を点検  
し、必要に応じて適正  
賃料への見直しに向き  
合っていくべきでないで  
しょうか。

近年、賃貸経営を取  
り巻く環境は大きく変  
化しています。建築費、  
修繕費、原状回復費、  
火災保険料、管理委託  
費、人件費、金利負担  
など、オーナーが負担  
するコストは軒並み上  
昇しています。一方で、  
既存入居者の賃料につ  
いては、長年据え置か  
れたままになっている  
物件も少なくありませ  
ん。

日頃、個人の賃貸不  
動産オーナーや不動産  
投資家の相談を受ける  
中で、「入居率は悪く  
ないのに、なぜか手元  
にお金が残らない」と  
いう悩みを耳にしま  
す。原因を確認すると、  
支出の増加に対して賃  
料が追いついていない  
ことがあります。特に、  
長期入居者が多い物件  
では、周辺相場よりも  
低い賃料のまま、普通

### 今月の筆者

#### ●プロフィール

大手不動産流通会  
社、不動産投資顧問  
会社等を経て2013年  
に独立。主に個人向け  
に、不動産投資・賃  
貸経営に関する講  
座、セミナー講演、コ  
ンサルティングを提  
供。不動産オーナー  
の手取りキャッシュ  
フローを最大化する  
ことを得意とする。2  
024年より、収益不動産の売買仲介、買取再販、  
賃貸管理業にも進出。



リアル・スター・コラボレーション 代表取締役  
宅建業執事・公認不動産コンサルティングマスター  
相続診断士・FP  
**星 龍一朗**

四ツ谷大家学園勉強会、賃貸経営実践会を  
主宰。

### コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
http://www.fudosan-p  
ro.biz/