

賃料増額の現場！ 最前線

賃料アップのための 実態・調査結果を解説！



講師：公益社団法人 東京共同住宅協会
谷崎 憲一

世の中でいう値上げをすること

- 賃金は人を守る
- 飲食店は味を守る
- 家賃は建物を守る



- 賃金値上げは、社員の生活・会社の未来を守る投資
- 飲食店の値上げは、味とサービスを守るための責任

建物にも“給料”が必要

修繕費・清掃費・保険料が栄養になる

家賃値上げは、住まいの品質を守る行為

家賃値上げは「値上げ」ではなく 「経営の健康診断」

この建物は、今の家賃で
将来も健全に運営できるのか



- 見るべきは、周辺相場と現行家賃との差
- 修繕費、固定資産税、保険料、金利、将来コスト
- 入居者満足度と空室リスク

**単に「もっと収入を増やしたい」
という話ではありません**

家賃値上げは「交渉」ではなく「経営改善」

家賃値上げは **強欲**
ではなく **適正化** です



- 固定資産税、修繕費、保険料、
管理コスト、人件費、金利が上がっている
- 家賃だけを据え置くことは、経営として危険
- 入居者から多く取ることではない

**建物を維持し、
安心して住み続けてもらうための経営改善**

数字で見る「上げないリスク」

**5,000円の値上げは、
10戸・10年で600万円の差**



- 家賃80,000円の部屋を5,000円上げると、
1戸あたり年間60,000円改善
 - 10戸なら年間600,000円
10年では6,000,000円
- コストが上がるのに家賃だけ変わらないと、
手残りは確実に減る

値上げしないことにも「静かなリスク」がある

家賃値上げの本当の効果は 「資産価値」に出る

家賃を上げるかどうかは、
毎月数千円ではなく出口戦略の話



- 収益還元法では、将来の売却価格にも影響する
- 相続人からの評価、金融機関からの見られ方にも影響
- 20世帯・1戸10万円・利回り4%で考えると差は大きい
- 毎年2%の適正化でも、
10年後の資産価値に大きな差が出る

物価上昇との比較

**安く据え置いた家賃が、
将来の立退き・移転リスクになる**



- 物価が年2%・5%上がる中で家賃据え置きは、
実質収入の目減り
- 10年後の資産価値を大きく下げる判断になり得る
- 移転先が高くなると、
入居者は移転に難色を示しやすい
- 「安く住める権利」と誤認されかねないリスクがある

値上げのベストタイミングは 「更新時」だけではない



値上げは、できるときではなく、
納得されやすい状態を作ってから

- 更新時・再契約時は重要なタイミング
- 大規模修繕後、設備交換後、
共用部や外観・エントランスのリノベーション後
- 周辺相場が明らかに上がったとき、
長期入居で相場より安いとき
- 設備不具合・クレーム・管理不満が残る時は慎重に

「相場家賃」ではなく「納得家賃」で考える

なぜこの物件がその家賃に値するのか

- 「近隣が9万円だから」だけでは弱い
- 相場だけでなく、物件の価値を説明する必要がある
- 設備、防犯性、清潔感、宅配ボックス、浴室乾燥機
高速ネット無料、ウオシュレット、システムキッチン
- 修繕の早さ、ゴミ置き場、外観・エントランスの印象

値上げ成功率を上げる「3点セット」

家賃値上げは、気持ちではなく資料で願います

- 周辺成約賃料・募集賃料データ
- 維持管理コスト上昇の資料
- 物件改善・管理状況の説明資料

通知書、近隣比較表、想定問答集、
段階改定案も用意する(手元資料)



値上げは、願いの強さではなく準備の厚さで決まる

戦略：家賃値上げマップを作る

家賃値上げは、一斉射撃ではなく、部屋ごとの戦略

- 物件全体を見て、部屋ごとに分類する
- 現行賃料、周辺相場、更新時期、設備状況を整理
- 値上げ可能性を高・中・低に分ける

今すぐ	次回更新時	次回更新時	今すぐ
設備改善後	今すぐ	設備改善後	退去後募集
次回更新時	退去後募集	次回更新時	退去後募集



感情ではなく、戦略で判断できるようにする

東京共同住宅協会の相談部の上手な活用

大家さんがひとりで悩む必要はありません

- そもそも値上げできそうか
- どのくらいの改定幅が現実的か
- 通知書の表現は適切か
- 管理会社はどう依頼すべきか
- 拒否された場合、専門家に相談すべき段階か



**今年の6月から、賛助会員様には
家賃値上げサポートサービスが会員特典となりました**



「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座（290本を収録）

**最後まで
ご視聴ありがとうございました**

**会員様
募集中**

**入会金なし
年会費
12,000円です**



**公益社団法人東京共同住宅協会は、
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

**相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

☎03-3400-8620