

家賃を上げたいと 思ったときに考えること 【既存入居者編】

建物を守り、長く住み続けてもらう
ための賃料改定ガイドブック





物価・材料費の高騰

設備交換や修繕にかかる
部品代の上昇



修繕費・人件費の上昇

工事を行う職人の労務費アップ



現在の家賃（据え置き）



金利の上昇

ローン利用時の利息負担増
(数百万～一千万円単位の影響も)

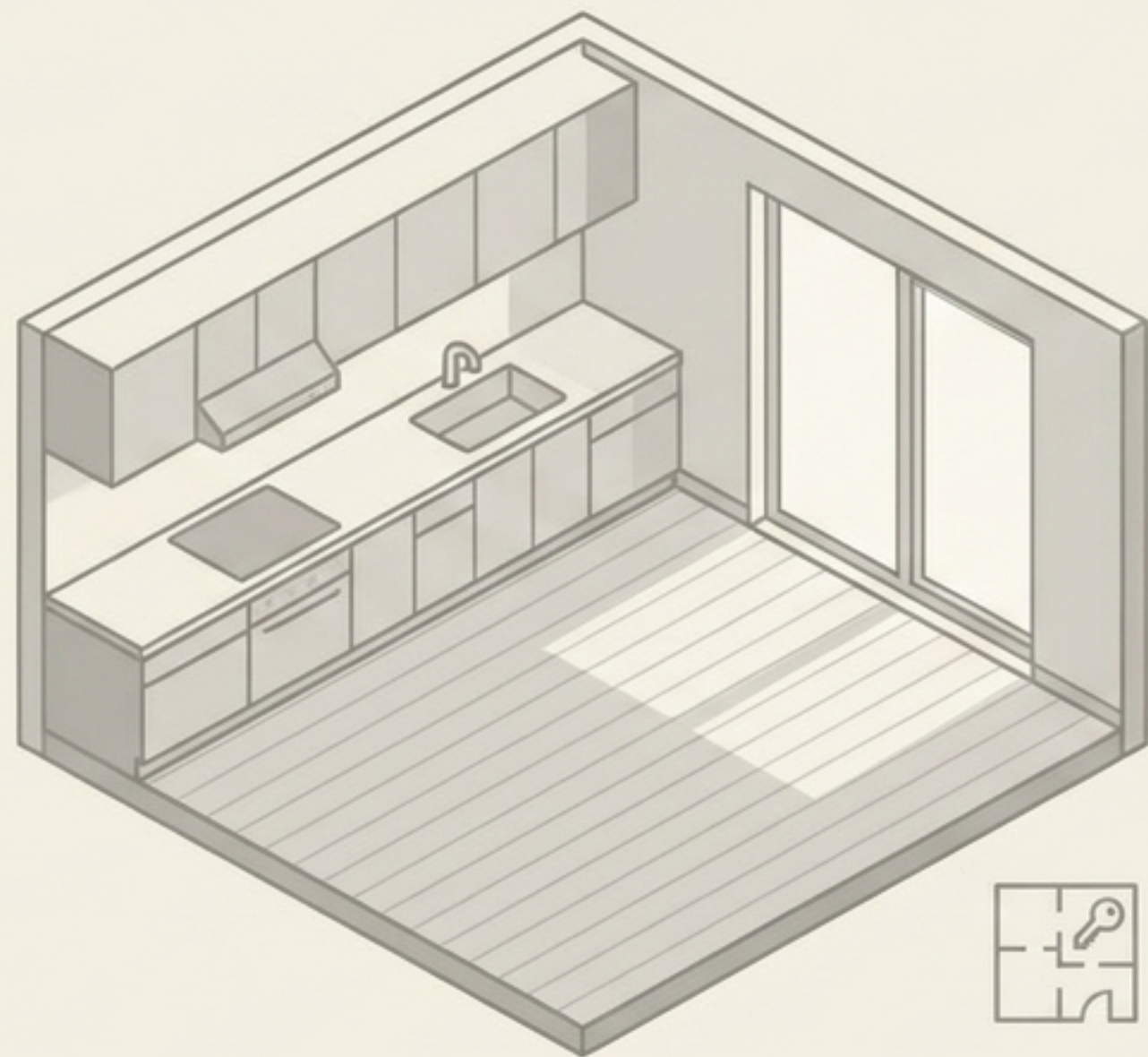


固定資産税

評価額の変動による
維持コスト増

今の家賃のままで、本当にこの先も
建物を維持していけるのか？

退去後の「新規募集」での賃料アップ






相場に合わせた設定が容易。
※次回解説

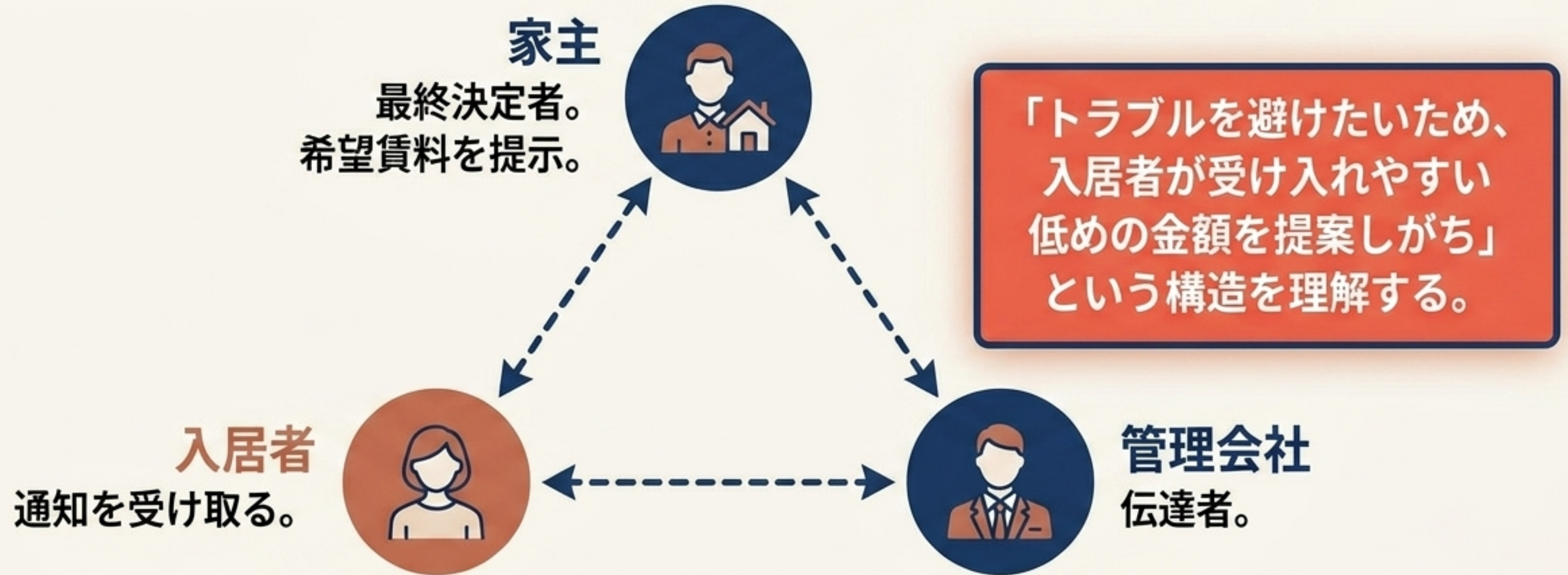
入居中の「既存入居者」の賃料アップ



今回のテーマ。
継続賃料の改定には、配慮と戦略が必要。

比較項目	新規募集の賃料	継続賃料
 部屋の状態	クロスや床、設備が 新調されている	入居当時のまま (経年変化あり)
 相場の適用	今の募集相場を そのまま適用可能	そのまま適用するのは 「乱暴」
 決定要因	市場原理	居住年数・部屋の状態・ 現在の家賃・相場の総合判断

通知のタイミング



× NGな伝え方：

「近隣相場が上がっているため」



入居者には自分事として伝わらない。
単なる利益追求に見えてしまう。

○ OKな伝え方：

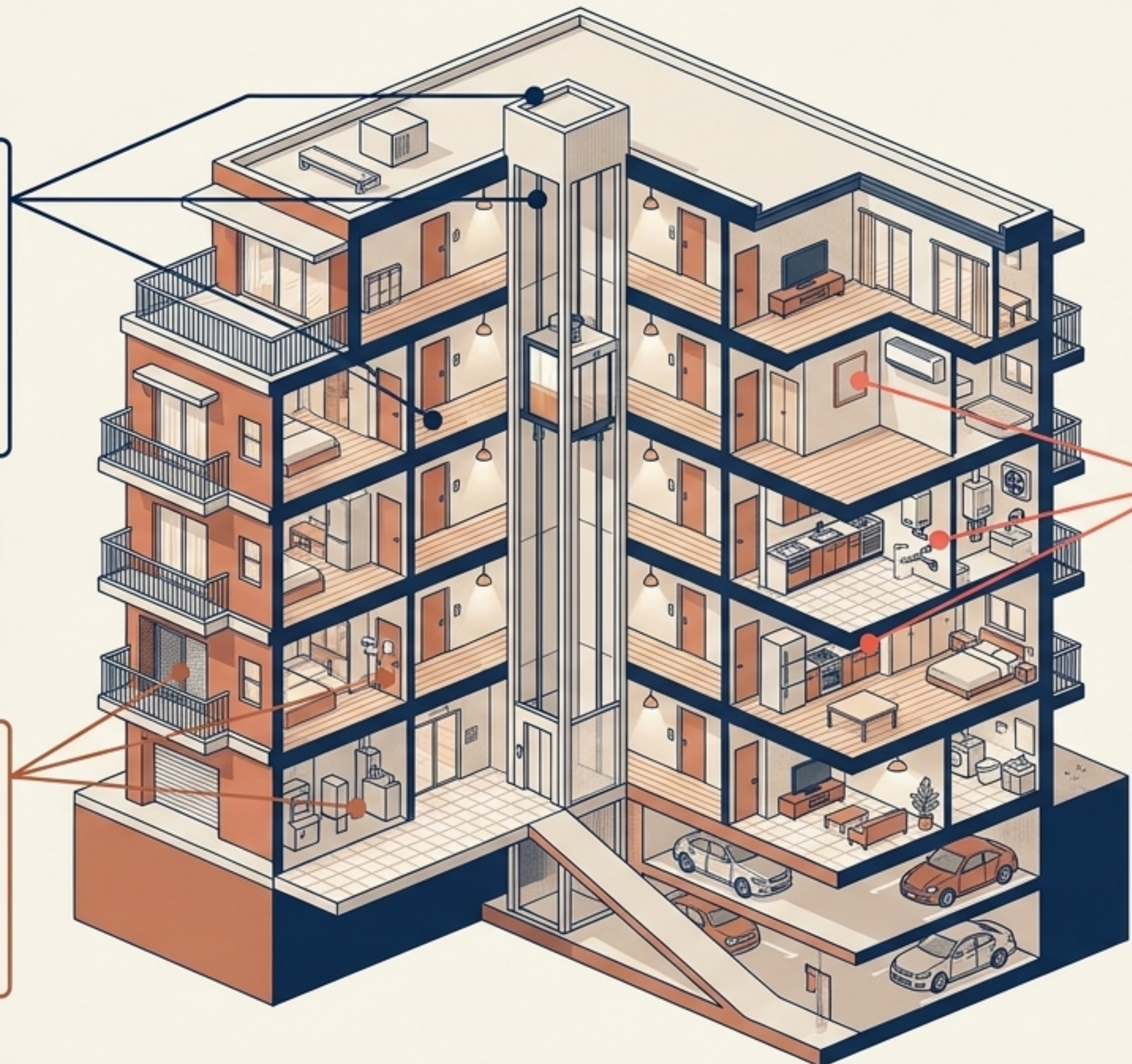
「建物を安全・清潔に維持するための
具体的なコスト増のため」



感情的にならず、
丁寧な理由説明が不可欠。

共用部

エレベーター保守、
立体駐車場の保守、
消防・給水設備、
日常清掃



専有部・設備

エアコン、給湯器、
換気扇、水栓の交換
(品物・工事費の高騰)

小修繕

鍵の不具合、網戸の破
れ、共用部の照明切れ、
排水不良

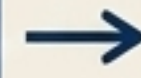
建物は放っておいても維持されない。これらの「小さな積み重ね」が家主の負担となっている

借地借家法の現実と「鑑定の壁」

家主からの値上げ要求



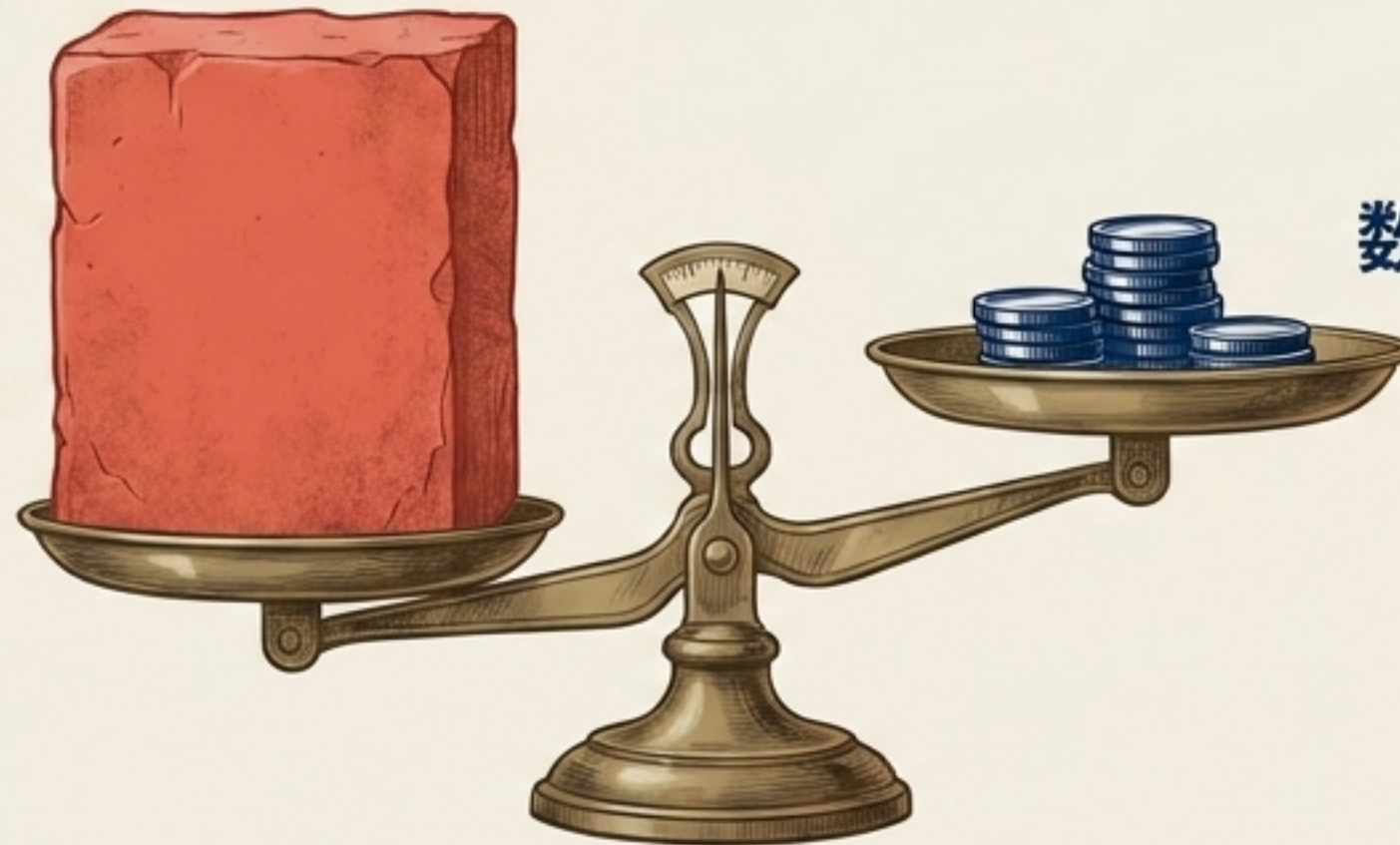
双方の合意が必要



決裂した場合



不動産鑑定費用
+
法的争いの時間



数千円の家賃アップ分

現実問題として、「上げたいけど上げられない」事態も起こり得ることを理解しておく。

月1,000円~3,000円の持つ意味



毎月の支出増は入居者にとっても嫌なもの。しかし、コンビニのお弁当1~2回分の「少しの協力」が、建物の現在を保つための生命線になる。

値上げは「お願い」ではなく「共同作業」



- ① 相場だけでなく、今の部屋の状態と居住歴を考慮する。
- ② なぜ必要なのか、具体的な維持コストを明示して伝える。
- ③ 最終目標は利益追求ではなく「建物の価値と生活環境の維持」。



次回予告：退去後の「新規募集時」の賃料設定

新しい入居者を迎える際、市場相場をどう読み解き、最適化するかについて解説します。