

全宅管理オーナー通信

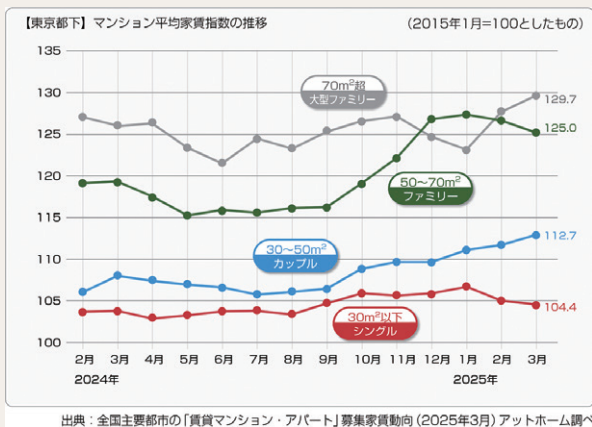
家賃を上げるためのポイント

家賃の値上げがトレンドに

あらゆる物価が上昇しつつある中で、家賃についても値上げが受け入れられやすい環境にあります。

全国賃貸住宅新聞が2025年6月に発表したアンケート調査によると、71.4%の管理会社が家賃の値上げを実施済みで、これから実施予定を含めると84.7%に上るとの結果が出ています。同調査では、家賃の値上げ割合は「家賃の3～5%」が42.7%と最も多く、平均額では「1,000～3,000円未満」が46.7%と最多になっています。エリア別にみると、関東地方、関西地方が多い傾向がありますが、全国的に実施されており、管理戸数規模別にも偏りはないようです。

下のグラフは全国主要都市の家賃動向。堅調に推移しているのがわかります。



値上げできない物件も

全ての管理物件を一律に値上げできる訳ではないのが現状です。入居者ニーズの引き合いの弱い物件、例えば築年数が古い、バストイレ別ではない、人気の間取りではない等は、現実的に家賃アップが難しい、との声が多く聞かれます。また、地方部では特に、人気物件と長期空室物件の二極化が顕著になっており、後者は家賃アップではなく、まず空室を埋めることが難しいのが実情のようです。

家賃アップを提案してくれる管理者を

オーナー様自ら、入居者に家賃アップを交渉するのは、難しいことです。そこで管理者に相談することをお勧めします。

多くの管理者は地域の家賃動向を調べ、適切な家賃なのかを調査してくれますので、もし周辺より低ければ、家賃交渉はしやすくなります。ご自分で不動産賃貸情報サイトなどを見て、似たような物件がどれくらいの家賃かを調べることも参考になります。

実際に家賃をアップするポイントは裏面で

不動産のご相談は
当社まで

家賃をアップするタイミングと方法

更新時が良いタイミング

空室が出て、新しい入居者を募集するタイミングでは、管理業者が新しい家賃を検討するはずですが、更新時はそのままの家賃を提示しがちです。

このタイミングで周辺の家賃相場との差などのデータを基に提示すると良いでしょう。まずは更新のお知らせのタイミングで、新家賃を提示してみましょう。

ほとんどの手続きは管理業者が行ってくれるので任せておけば良いのですが、あくまでオーナー様の値上げの意思を伝えることが役割です。入居者が難色を示した場合の、説得などを頼むことは控えましょう。そういった業務は、弁護士などの業務範囲になりますので、管理業者では行えないことが基本です。

また、更新時ではない、通常の期間で家賃の値上げを打診することは、かなり難しいと言えます。

どれくらいの値上げが妥当か

周辺の相場との大きな差があれば別ですが、今の入居者に値上げをお願いする場合は、一般的に3%から5%程度が多いようです。

あまり大きな値上げですと、入居者への負担も大きくなりますし、退去されるリスクも大きくなります。

退去が出たあと、新たに募集する場合は、値上げ幅は基本的に周辺の相場を見て行うことになります。

例えば10年以上前の家賃で長く住まれていたあとは、周辺の家賃が大きく上がっている場合もありますので、現在の家賃相場に合わせて新しい家賃を設定する必要があります。

管理業者が適正家賃を検討

賃貸管理業では、実際に周辺の家賃情報を収集し、最新の情報を蓄積しているケースが多いようです。膨大なデータからAIが適正家賃を計算するシステムを導入している管理業者もあるようですから、どのようにして家賃情報を収集しているのかを聞いてみるのも良いでしょう。



日頃からのサービスも大切

日頃から入居者満足度を高めておくことで、入居者は多少の家賃アップを受け入れやすくなります。

例えば日常の清掃業務が行き届いている。宅配ボックスや、モニター付きインターフォンの導入や、古くなったエアコンの入れ替えなど、常に入居者の利便性を高めておくことが、大切になります。

こういった入居者満足度を上げる工夫は、ぜひオーナー様からも管理業者に相談してみましょう。様々なノウハウをもっているため、オーナー様も入居者も満足できるサービスが見つかるはずです。

「住もう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



全宅管理

(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

検索

<https://chinkan.jp/>