



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件
入居率
96.92%
(2025年11月13日時点)

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集
発行



株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.106 専用
お問合せフォーム



今号のお題目

《特集》資産組み換えで相続税対策しませんか？ 賃貸用不動産への組み換えで大きな節税効果が！

- 【預かりくんリフォーム事例紹介】テナントから居住用！？大胆リノベーション！スタジオタイプおしゃれ1ROOMのユニーク物件に！
- 【今後の賃貸事情動向予測！】家賃が上がる物件 下がる物件 明暗を分ける3つの条件とは？

不動産の相続は、評価額の減額や特例措置によって高い節税効果を得られるため、基本的には「現金」よりも「不動産」を相続した方がお得と言えます。なぜなら現金は相続税がその総額に対して、そのままの金額で課税されますが、一方で、不動産の場合は土地については路線価価格で相続税が課せられるため、実際の時価の約80%となり相続税を抑えることができます。さらに建物は固定資産税の評価額をもとに算出されるため

資産の組み換えとは、現在保有している資産を別の資産に変更することを指します。例えば、現金を不動産に変える、株式を売却して不動産にするなどの行為が含まれます。



時価の約70%で評価され、土地よりも相続税の負担を抑えることが可能です。そしてその建物を賃貸用不動産に組み換えると「貸家評価減」が適用され、相続税評価額がさらに下がります。具体的には、収益不動産は土地と建物に分離され、次頁のように評価額が算出されます。



資産組み換えで
相続税対策しませんか？
賃貸用不動産への組み換えで大きな節税効果が！

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 2007 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
■飯田店 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

〔本社〕 長野県長野市栗田 2007 レ・コンフォーティ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

土地：路線価と面積

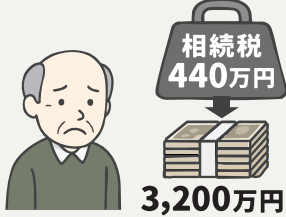
その上に賃貸不動産があるとのことで「貸家建付地」に該当し、自用地価格×(1-借地権割合×借家権割合(一律30%)×賃貸割合)で評価され、賃貸割合100%の場合、約9～27%評価が減額されます。

建物：固定資産税評価額

建物の固定資産税評価額は、一般的には市場価格より非常に低くなります。そのうえ貸家は借家権割合に該当するため、評価額は30%減額され、
建物の固定資産税評価額×(1-借家権割合(一律30%)×賃貸割合)となります。

例えば、3,200万円の収益用中古分譲マンションを相続税対策資産組換えで購入したところ、現金が土地と建物に変わり、その評価額が1,000万円以下になることもあります。

現金のままでは重い相続税・・・



不動産に組み替えて節税&安定収益!



土地と建物で
評価額 1,000万円

相続税が 100万円に
相続税が大きく削減!

単純に計算すれば評価が1,000万円であれば、それに対する相続税は100万円です。から、3,200万円の相続税440万円が大きく減額され、収益不動産を購入することで大きな節税を行うことができます。しかも収益用ファミリー向けの分譲マンションは利回りこ

■相続税の早見表

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超から3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超から5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超から1億円以下	30%	700万円
1億円超から2億円以下	40%	1,700万円
2億円超から3億円以下	45%	2,700万円
3億円超から6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

若干弱くなりますが、固定的な人気があり、長期にわたり安定収益を確保することが可能です。実際にレントライフで売り出し中の中古ファミリー向け分譲マンションで相続対策としての資産圧縮効果と収益性をご覧ください。

※2025年11月の情報です。

ライオンズマンション淵野辺鹿沼公園 | 神奈川県相模原市中央区 | フルリノベーション済

■交通：横浜線 淵野辺駅 徒歩9分 ■間取：2LDK ■専有面積：53.48㎡ ■構造：鉄筋コンクリート造5階建
■築年数：1987年3月 ■総戸数：30戸

物件価格		満室想定賃料		
19,800,000		月間	年間	利回り
		95,000	1140000	5.8%
建物情報		土地情報		
建物区分	区分マンション	※区分マンションの場合		
建物面積	49.68	土地面積	951.83	持ち分分子
固定資産税評価額	2,916,588	固定資産税評価額	123,194,404	持ち分分母
		倍率地域の場合		
		相続税路線価	185,000	倍率地域
		借地権割合	60%	倍率
固定資産税評価額		相続税評価額		
建物評価額	2,916,588	自家用の場合	賃貸用の場合	
土地評価額	3,741,134	建物評価額	2,916,588	2,041,612
合計	6,657,722	土地評価額	5,347,409	4,384,876
		合計	8,263,997	6,426,487
		資産圧縮効果	11,536,003	13,373,513
			42%に圧縮	32%に圧縮



現金を不動産に換え
資産を圧縮できる

想定
利回り **5.8%**

このように、物件価格と評価の間にかなりの差があり、相続税対策として有効です。しかも、レントライフの再販物件はすべてフルリノベーション済みですから、新築物件に比べ低額な価格でありながら、最新設備を備え長期にわたり安定収益が約束されます。現金で購入して資産圧縮効果を得ることも、又ローンで購入すれば負債の分だけ相続財産が減額され、且つ評価も下がることからWの効果で相続税も僅かとなります。

また、各相続人やその家族などに贈与する場合も、資産が圧縮され評価額が下がっていますから110万円の贈与税基礎控除により数年で贈与することが可能となります。

例えば、ライオンズマンション淵野辺鹿沼公園、物件価格1980万円の場合、現金贈与なら

ワンルームマンション投資で相続税対策



よく、ワンルーム投資が儲からないと言われるのは、期待賃料の割に高額な販売価格で利回りの低さ、高頻度な空室リスク、高額な維持費

ワンルームの賃貸マンションを購入し相続税対策

レントライフが提供する、安心の1Rマンション投資

18年のところ、中古分譲マンション贈与なら、賃貸用の場合相続税評価額は約640万円で、すから、なんと僅か6年で贈与が完了します。

また、ご案内のようなファミリー向けの中古マンションは、賃貸で運用した場合、家族での居住が中心となりますから、長期入居が主体とな

(管理費、修繕積立金、ローン返済)、そして出口戦略の難しさといった複合的な理由からです。特に、単身者をターゲットとするため入居者の入れ替わりが早く、不動産会社の営業トークに惑わされがちな初心者には収支計算が難しい、といった点も失敗を招く原因となります。そこで、レントライフではオーナー様に安心

り安定した収入を長期にわたり確保できるという利点がありますが、片や物件価格の割に賃料収入が少なく、高利回りが期待できないという弱点もあります。

そこで、そんなお考えの方に是非お勧めしたいのが、レントライフが借上げる単身向けの賃貸マンションです。

単身者向け



- ×入居期間が短い
- 入居者を見付けやすい
- 利回りが高い
- リフォーム費用が安い

WIN!

ファミリー向け



- 入居期間が長い
- 駅郊外でも需要がある
- ×広さの割に賃料収入が少ない
- ×原状回復費用が高い

LOSE!

利回りも高くリフォーム費用も安く済む、単身向け物件のほうが有利!

ターゲットを変えるだけで、同じ物件でも家賃アップ&安定収入!

一般的な長期賃貸



家賃相場: 5万円台
入居者: 日本人長期入居者
空室リスク: あり

収入



月5万円前後

外国人賃貸・マンスリー



家賃相場: 6万円(高め)
入居者: 短期・外国人等多様
空室リスク: サブリース契約でなし

収入



月6万円(固定)

つという計画設計の基、オーナー様が相続対策で安心して購入していただける単身向けの賃貸マンションです。具体的にはご購入頂いた単身向けマンションを、他社に客付けを任せるのではなく、家賃保証付きで自社にて借上げ、レントライフ横浜支店の事業の柱である、外国人専門賃貸とマンスリー物件として、家具家電をセットした上で運用します。安定した賃料収入が約束されます。しかも、一般の投資向けサ

ブリースワンルームマンションと違い、保証家賃も減額なしの賃料相場にて借上げることができ、長期にわたり安定した賃料収入を維持できます。このように運用方法がはっきりとしているレントライフのワンルームマンションは、市場が安定していますので安心です。しかもレントライフの投資向けマンションは、基本的に新築ではなく中古マンションをリフォームし、ご提供しますので比較的

数の相続人がいても各相続人に1戸ずつの分配で、円満相続にもつながります。さらに換金する場合も初期投資価格が安価な分、早期の売却が期待できます。もちろん相続税対策だけでなく、収益目的での投資としても将来の収入確保が約束されます。最近では若い人たちも、ワンルーム投資で積極的に将来の備えをしているよう、銀行の融資先ターゲットも若い人たちに向いているようです。

人生で初めての
ワンルームマンション

おすすめワンルーム収益物件のご紹介

※2025年11月の情報です。

1 神奈川県
横浜市南区

ルセアン白妙 204

駅近
環境良好



1R
21.64㎡

価格 **890** 万円
想定利回り **7.1** %
横浜市営地下鉄ブルーライン /
坂東橋駅 徒歩 4 分

2 神奈川県
横浜市神奈川区

日興パレス横浜 407

駅近
2面採光



1R
19.57㎡

価格 **1,480** 万円
想定利回り **6.1** %
JR 各線 / 横浜駅 徒歩 6 分

3 神奈川県
横浜市中区

ダイカンプラザ
横浜シティ 903

駅近
眺望良好



1R
22.8㎡

価格 **1,330** 万円
想定利回り **6.49** %
横浜市営地下鉄ブルーライン /
伊勢佐木長者町駅 徒歩 6 分

4 神奈川県
横浜市西区

ライオンズマンション
平沼第 3 714

駅近
日当良好



1R
23.19㎡

価格 **1,390** 万円
想定利回り **6.0** %
相鉄本線 / 平沼橋駅 徒歩 5 分

ルセアン白妙 | 神奈川県横浜市

■交通：横浜市営地下鉄 坂東橋駅 徒歩 4 分 ■間取：1R ■専有面積：21.64 ㎡
■構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建 ■築年数：1981 年 3 月 ■総戸数：23 戸

物件価格	8,900,000	満室想定賃料	月間	年間	利回り
			53,000	636,000	7.1%
建物情報		土地情報	※区分マンションの場合		
建物区分	区分マンション	土地面積	306.49	持ち分分子	244
建物面積	25.81	固定資産税評価額	61,910,980	持ち分分母	10,000
固定資産税評価額	1,168,860	倍率地域の場合			
		相続税路線価	240,000	倍率地域	
		借地権割合	70%	倍率	
固定資産税評価額		相続税評価額	自家用の場合	賃貸用の場合	
建物評価額	1,168,860	建物評価額	1,168,860	818,202	
土地評価額	1,510,628	土地評価額	1,794,805	1,417,896	
合計	2,679,488	合計	2,963,665	2,236,098	
		資産圧縮効果	5,936,335	6,663,902	現金を不動産に換え 資産を圧縮できる
			33%に圧縮	25%に圧縮	



想定
利回り **7.1** %

日興パレス横浜 | 神奈川県横浜市

■交通：みなとみらい線 横浜駅 徒歩 5 分 ■間取：1R ■専有面積：19.57 ㎡
■構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建 ■築年：1981 年 3 月 ■総戸数：103 戸

物件価格	14,800,000	満室想定賃料	月間	年間	利回り
			75,000	900,000	6.1%
建物情報		土地情報	※区分マンションの場合		
建物区分	区分マンション	土地面積	820.39	持ち分分子	74
建物面積	23.45	固定資産税評価額	319,711,725	持ち分分母	10,000
固定資産税評価額	1,228,679	倍率地域の場合			
		相続税路線価	760,000	倍率地域	
		借地権割合	70%	倍率	
固定資産税評価額		相続税評価額	自家用の場合	賃貸用の場合	
建物評価額	1,228,679	建物評価額	1,228,679	860,075	
土地評価額	2,365,867	土地評価額	4,613,873	3,644,960	
合計	3,594,546	合計	5,842,552	4,505,035	
		資産圧縮効果	8,957,448	10,294,965	現金を不動産に換え 資産を圧縮できる
			39%に圧縮	30%に圧縮	



想定
利回り **6.1** %

いつでも 気軽に!簡単に! **オーナー公式LINEにご登録ください!**



LINE レントライフ
公式アカウント

〈オーナー様の御用聞き〉



〔登録の仕方〕

- ①スマホでQRコードを読み取る
- ②お近くの店舗をタップ
- ③友だち追加 をお願いします。



操作が不安な場合は私たちがサポート致します。お気軽にご連絡ください。

《参考》

資産の組み換えの

具体的な方法

資産の組み換えは前述の現金から不動産への組み換えの他に、以下のような事情で行われます。

現金を賃貸不動産へ組み換える

相続税の計算では、現金そのものを保有して

いるよりも不動産を購入した方が低い相続税評価額になります。不動産は土地なら路線価価格が相続税評価額となりますから時価の約80%、建物は固定資産税評価額が相続税評価額となりますが、固定資産税評価額は建物を実際に購入した額よりかなり低くなるが多くなります。また建築年数が経過するほど固定資産税評価額は下がりますので、必然的に相続

税評価額も減少していきます。そのため、財産の現金預金の占める割合が大きく、相続税の納税資金を十分に確保できている場合には不動産を購入することで相続税評価額を3割ほど下げることが可能です。

また、貸付用の賃貸

不動産を

購入する

ことで建

物が貸家

の相続税

評価にな

り、さらに

30%程

度の相続

税評価額

を下げる

ことが可

能になり

ます。

【例参照】

【例】5,000万円の賃貸用建物を購入した場合

5,000万円の賃貸の建物を購入すると、建物の相続税評価額は70%程になり、

$$5,000 \text{ 万円} \times 70\% = 3,500 \text{ 万円}$$

の評価額になります。

さらに、貸家の評価により70%に減額されるので、

$$3,500 \text{ 万円} \times 70\% = 2,450 \text{ 万円}$$

となり、現金で財産を保有する場合に比べて約半分に相続税評価額を減額することができます。

所有不動産が更地なら、その上に賃貸の建物を建てる

更地を所有している

場合は、賃貸の建物を更地の上に建てることで

更地自体の相続税評価額を下げるができます。

通常、更地は自用

地として相続税評価

されるため、減額する

ことができます。

しかし、更地に賃貸

用の建物を建設すると

貸家建付地として評

価す

ることが

できます。

貸家建付地の相続税

評価額は

自用地の評価額×(1

―借地権割合×借家権

割合×賃貸割合)

借地権割合は、国

税

庁が公表している路

線

価で確認することが

で

きます。地域によ

っ

て30%～90%の間

で

設定されていますが、

一

般的にはC/D/E

の

地域が多く50%

～

70%になります。

地

域によって違いが

あ

り、長野市の場合はD

/

E

地域がほとんどで、

50%

～60%になっ

て

います。

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

更地

収益不動産を

建築

評価額が下がる

収益性・市場価値の低い資産を処分

老朽化したアパートや地形が悪い土地、賃貸需要が少ない不動産、使っていない地方の別荘地などは、相続税評価額が高いのに市場価値や収益力が低い場合があります。こうした資産をそのまま持ち続けると、相続時に不利になりやすいので資産の組換えが必要で、このような資産を売却し、収益性や市場価値の高い不動産や現金、有価証券に組み換えることで、相続税評価額を下げたり納税資金を確保したりできます。相続税評価額よりも市場価格が低い不動産は、相続税が高くなってしまうことになりかねませんので、積極的に売却や買い替えをお勧めします。

地方から大都市、マイホームなど不動産の買い替え

収益性が低い不動産

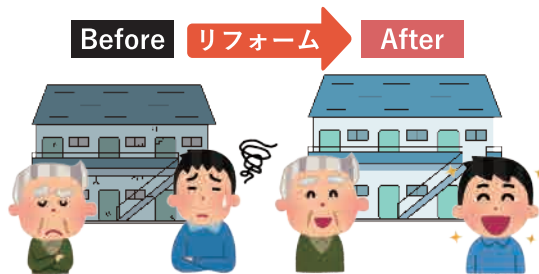
を売却し、東京・横浜などの大都市や賃貸需要が高いエリアの収益不動産に組み換える方法もあります。これによって安定した家賃収入が得られ、資産価値の維持や向上も期待できます。またマイホームについては買い替え特例を利用すれば、譲渡所得税の負担を抑えながら資産を移行できる場合もあります。



古いアパートなどは生前にリフォームする

老朽化した賃貸物件などは、いくら古くなっても賃料収入が上がっていないからと言っても、相続税評価額は建物については固定資産税評価額で評価され、(建物

の固定資産税評価額は市場価格とは連動していないため、古くなっても固定資産税評価額がゼロ円にはなりません。又賃貸物件のついた土地は路線価価格で評価され、結果実際の価値より高く設定されています。但し、市場価格は賃貸収入の投資利回りによって評価されるため市場での価値はほとんどありません。そのため、放っておいても評価に対する税金は発生します。リフォームして賃貸収入があり、市場価

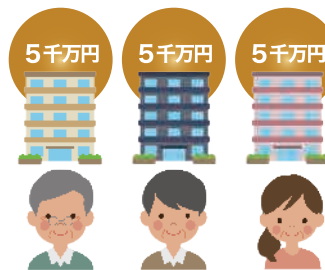


値のある物件に変え、子孫に負担をかけないよう、早急な対策が必要になります。

相続人の数だけ収益不動産を買う

計画的に複数の不動産を所有することで、相続人間の希望に合わせた分割を行うことが可能になります。例えば、相続人が3人いるのに相続財産が不動産ひとつしかない場合、スムーズな分割は難しいでしょう。しかし、この不動産を3つの不動産に組み換えれば、トラブルを事前に防ぐことができます。また、高すぎる物件は、売りに出しても買ってくれる人がいないため「換金力」「流動性」の低い不動産になります。例えば相続人が3人いる場合、1.5億円の物件を1つ購入して3人で共有させるよりも、5千万円の物件を3つ

購入してそれぞれに相続させるほうが、相続人としては自由に売却ができる「換金力」「流動性」の高い優良不動産となります。



このように、計画的に複数の不動産を所有することで、相続人間の希望に合わせた分割を行うことが可能になり、トラブルを回避しやすくなります。

妻や子の名義を使って賃貸物件を建てる

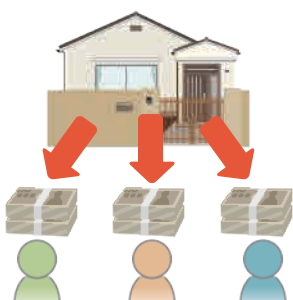
被相続人が現役で活躍しており所得税率が高い場合には、新たに発生する家賃収入にも高い所得税が課せられます。そのような場合、建物を妻や子の名義、ある

いは資産管理会社を設立して建築することで、被相続人以外の人の家賃収入となり、節税になります。



不動産から現金への組み換え

分割しにくい不動産を現金化することで、相続人同士の分割トラブルを防ぐことができます。現金化すれば納税資金も確保しやすくなり、遺産分割もスムーズに進みます。



Before

テナント

新規玄関造作。キッチン・浴室・洗濯機置場・洗面化粧台・温水洗浄便座・エアコン等新設。ダウンライトへ変更。etc

After

居住用

預かりくんシミュレーション				
工事費用	《自己資金》	《募集家賃》	《保証家賃》	《保証期間》
350万円	38万円	6.5万円	5.2万円	5年で返済完了

連載 Vol.54 家賃保証付 自己資金0円リフォーム

アパートマンション 預かりくん 事例紹介

「テナント」→「居住用!」大胆リノベーション! スタジオタイプのおしゃれ1ROOMに。他物件と大差をつけたユニーク物件!

今回ご紹介するのは、とても個性的なリフォーム事例です。物件の窓にテナント募集の看板があり、お声

たが、そのままテナント募集を続けられるとのことでした。そこでオーナー様には、需要の減少からテナント募集は今後さらに厳しくなっていくため、居住用の賃貸に変えることをお勧めしました。さらに、最寄り駅から徒歩5分の好立地であるため、居住用の募集が最

適であることをご説明しました。さっそく私共から、居住賃貸物件へ变身させる大規模リフォームのご提案を行いました。ご相談の末、オーナー様にも「空いているよりは居住用にリフォームをして貸し出していきたい!」と決断していただきました。

1フロアの広々ワンルーム オシャレな個性部屋が誕生

いつも施工している、居住用の賃貸リフォームとは違い、まずは居住に適した室内になるように、設備を整えるところから始めました。

テナントの時には無かったシステムキッチンやユニットバスなど水回りの新設によりどうしても必要な配管スペースは、あえて室内に

段差をつけてステージのような空間を造作。さらに、キッチンはタイル調フロア、洋室はフローリングと、広々としたフロアが単調にならないよう変化をもたせました。

内装から用途まで大胆に一新した大規模リフォームではありませんが、建具や壁を極力排除することでコストを削減。まるでデザイン会社の事務所のような、洗練されたユニークな室内へと生まれ変わらせま

した。

リフォーム後、オーナー様と現地で完成したお部屋をご覧いただいたところ、大変気に入っていただき、自分で住みたいくらい!とお褒めの言葉をいただきました。他にはないスタジオタイプで、内装も個性を持たせたため、リフォーム中に入居が決まりました。

テナント転用で 税負担まで軽減できる?

今回のように、テナント(店舗)を賃貸のお部屋(共同住宅)に変更すると、条件によっては固定資産税や火災保険料が安くなる場合があります。詳細な条件については、各店舗の担当スタッフがしっかりと調査いたしますので、テナントやその他の不動産をお持ちのオーナー様は、ぜひ一度お気軽にご相談ください。お待ちしております。

《今後の賃貸市場動向予測!》

家賃が

上がる物件

下がる物件

明暗を分ける『3つの条件』とは?

日本の賃貸市場は、いま大きな分岐点に立っています。

人口減少が進む一方で、都市部の家賃は上昇。郊外や地方では下落傾向。つまり、「家賃が上がる物件」と「下がる物件」が明確に分

れ始めているのです。

では、その差を生み出す要因は何か。ここでは、賃貸経営の明暗を分ける“3つの条件”を整理してみましょう。

【条件①】エリアの人口動態と再開発の有無

最も大きな影響を与えるのが「立地」です。

都市圏では若年層の人口流入が続く、特に再開発が進む地域では家賃の上昇が顕著です。駅周辺の商業施設や公共インフラの整備によって、居住ニーズが高まり、築年数が多少古くても入居希望者が絶えません。

一方で、地方や郊外で

は人口減少と空室率の上昇が進み、家賃水準がじわじわと下がっています。まずは自分の物件エリアの「人口動態」と「再開発計画」をチェックすることが第一歩です。

■首都圏と地方 住宅費の比較



【条件②】物件の『価値を維持する工夫』

次に重要なのが、築年数ではなく「手入れの度合い」です。

入居者が求めるのは、清潔感と快適性。Wi-Fi無料、宅配ボックス、モニター付きインターホン、LED照明など、日常の使い勝



手を向上させる設備が選ばれるポイントになります。家賃を下げて入居を促すより、「住みたい」と思わせる工夫が家賃維持・上昇の決め手となります。時代のニーズに合ったリフォームや家具付き対応にするだけでも、印象は大きく変わります。

【条件③】時代に合わせた『ターゲット戦略』

最後に欠かせないのが、入居者層の変化を見極める視点です。

単身者の増加に加え、外国人労働者や留学生の需要も拡大しています。「日本語を離せない方への契約サポート」

「家電付き」「短期可」など柔軟な対応を取り入れることで、新しい需要を取り込むことが可能で。逆に、対応を怠れば空室リスクが高まります。



この3つの条件を押さえることで、家賃の将来は大きく変わります。全国平均で見れば家賃は横ばいですが、「勝ち組物件」は確実に存在します。

オーナーに求められるのは、過去の延長線ではなく、「変化に合わせて価値を創る姿勢」です。とはいえ、これら

すべて個人で判断・実行するのは容易ではありません。市場分析からリフォーム提案、入居者募集まで、幅広い知識と経験が求められます。

そんな時こそ、私共のような不動産のプロにご相談ください。地域の市場動向を熟知したスタッフが、オーナー様と共に最適な経営プランを考え、安定した賃貸経営をサポートいたします。

編集後記

2025年もあと1ヶ月で終わってしまいますね。1年間あったという間だったなあと毎年言っている気がします。

今年も本誌をお読みいただき、御礼申し上げます。来年も、賃貸経営に役立つ情報をお届け出来ればと思います。少し早いですが、よいお年をお迎えください。

お読みいただきありがとうございます。
レントライフ便りのバックナンバーも、
こちらから無料でご請求いただけます。

レントライフ便りを請求する 

