

ア ス パ 通 信

February
2026

2

「サステナビリティ」の視点で考える
賃貸経営とは？

レントロールの見方を徹底解説
チェックすべきポイントは？



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

「サステナビリティ」の視点で考える 賃貸経営とは？



賃貸経営におけるサステナビリティとは？

サステナブルな賃貸住宅とは、環境や社会に配慮し、長期的に持続可能な設計と運用を備えた住居を指します。サステナビリティとは日本語で「持続可能性」と訳され、自然環境・社会・健康・経済などが、将来にわたって現在の価値を損なわず維持されることを目指す考えです。賃貸経営においては、省エネルギー性能が高い設備の導入、リサイクル素材を活用した建築、自然環境との調和を考慮したデザインなどが該当するでしょう。

サステナビリティを意識した賃貸住宅が 経営面で評価される理由

サステナビリティを意識した賃貸住宅は環境負荷の軽減や省エネルギー性能の高さが評価され、注目されています。地球温暖化や資源の枯渇といった社会的課題を背景に住宅分野でもSDGs（持続可能な開発目標）への関心が高まっているためです。

また、入居者にとっても「健康や家計に優しい」「快適な住環境を維持しやすい」「災害の備えもできる」などのメリットがあり、入居者が物件を選ぶ際の重要な判断材料にもなります。サステナブルな賃貸経営を実践することで、環境・健康意識の高い入居者層や企業のSDGsへの取り組みに関心を持つ層に対しての強いアピールポイントとなり、物件のブランドイメージ向上や安定した収益が期待できるでしょう。

サステナブル賃貸住宅で実践される対策例

①エネルギー効率のよい設備の導入

サステナビリティを意識したエネルギー効率のよい設備にはさまざまな種類があります。

| 設備 | 特徴 | メリット |
|---------|-------------------------|--------------------------|
| 高性能な断熱材 | 外気の影響を受けにくく、室内の温度を保ちやすい | 冷暖房効率が向上し、光熱費削減と快適性の向上 |
| 太陽光発電設備 | 太陽エネルギーを活用して自家発電できる | 電力コスト削減や環境配慮型物件としての評価向上 |
| 樹脂サッシ | 断熱性・気密性が高く、結露が発生しにくい | 室内環境が安定し、入居者満足度や物件価値の向上 |
| LED照明 | 消費電力が少なく長寿命 | 電気代や交換頻度を抑え、維持管理コスト削減に寄与 |

②リサイクル素材の活用

サステナブルな賃貸住宅では、環境負荷を抑える取り組みとしてリサイクル素材を活用した建材の導入が進められており、廃材や再利用可能な資源を用いたフローリングや壁材、断熱材などの採用は資源の有効活用と廃棄物削減につながります。

リサイクル素材を適切に取り入れることで、資源循環型社会への貢献を意識した賃貸住宅の整備が可能となるでしょう。

③住民が関われる環境配慮の取り組み

サステナビリティを意識した賃貸住宅では、入居者自身も環境配慮に関われる仕組みを整えているケースもあります。シェアガーデンや屋上緑化スペースの提供は、住民同士や地域との交流を促しながら自然環境への関心を高めるという効果が期待できるでしょう。

また、ごみの分別がしやすい動線や表示の工夫、食品廃棄物をコンポスト化する設備の導入など、日常生活の中で参加できる仕組みも有効です。

サステナブル賃貸住宅を運営する際に 注意すべきポイント

サステナブルな賃貸住宅を運営する際は、高性能設備の導入などによる初期費用の高額化は考慮すべき点です。省エネルギー化や環境配慮で光熱費の削減や入居者からの評価向上が期待できる一方で、建築費や設備投資額が経営判断に影響するケースも少なくありません。目先のコストだけで判断せず、運用段階のランニングコストや維持管理費まで含めた長期的な収支シミュレーションを行い、投資回収の見直しを確認することが重要です。

賃貸住宅を対象とした 省エネ補助金の活用も検討しましょう

国や自治体は、住宅のエネルギー効率向上を支援するための補助金制度を設けており、これらを上手に活用することで省エネ設備導入の負担を軽減できるでしょう。賃貸住宅も対象となる国の制度には、子育てグリーン住宅支援事業・先進的窓リノベ2025事業・集合住宅の省CO2化促進事業・長期優良住宅化リフォーム推進事業などが挙げられます。

また、一部の自治体では補助金制度や自治体主導のプロジェクトが進行しているケースもあります。

ただし、補助金制度を利用するには一定の条件を満たす必要があります。自治体によって制度の有無や内容が異なることから、事前に詳細を確認することが重要です。

サステナビリティを意識した賃貸経営は、物件価値の向上や長期的な安定経営につながる可能性があります。

一方で、初期投資や家賃水準とのバランスを誤ると逆効果になる場合もあるため、立地や入居者ニーズを踏まえ、回収の可能性を見据えた対策選びを行いましょう。

レントロールの見方を徹底解説！ チェックすべきポイントは？

レントロールとは？

ハイソコ レントロール(想定資料)

| 住居 | 階層 | 用途 | 契約状況 | 階数 | 賃料(想定) | 利益(想定) | 自費(外借) | 敷金 | 備考 |
|----|-----|----|------|----|---------|--------|---------|---------|----|
| 1 | 101 | 住居 | 契約中 | 1F | 52,000 | 2,000 | 54,000 | 52,000 | |
| 2 | 102 | 住居 | 契約中 | 1F | 52,000 | 2,000 | 54,000 | 52,000 | |
| 3 | 103 | 住居 | 契約中 | 1F | 51,000 | 2,000 | 53,000 | 51,000 | |
| 4 | 105 | 住居 | 契約中 | 1F | 65,000 | 2,000 | 67,000 | 116,000 | |
| 5 | 106 | 住居 | 空室 | 1F | 17,000 | 3,000 | 20,000 | 0 | |
| 6 | 201 | 住居 | 契約中 | 1F | 52,000 | 2,000 | 54,000 | 52,000 | |
| 7 | 202 | 住居 | 契約中 | 1F | 54,000 | 2,000 | 56,000 | 54,000 | |
| 8 | 203 | 住居 | 契約中 | 1F | 54,000 | 2,000 | 56,000 | 54,000 | |
| 9 | 205 | 住居 | 契約中 | 1F | 54,000 | 2,000 | 56,000 | 54,000 | |
| 10 | 206 | 住居 | 契約中 | 1F | 53,000 | 2,000 | 55,000 | 53,000 | |
| 11 | 301 | 住居 | 契約中 | 1F | 73,000 | 2,000 | 75,000 | 73,000 | |
| 12 | 302 | 住居 | 契約中 | 1F | 81,000 | 2,000 | 83,000 | 152,000 | |
| 13 | 303 | 住居 | 契約中 | 1F | 56,000 | 2,000 | 58,000 | 56,000 | |
| 14 | 305 | 住居 | 契約中 | 1F | 65,000 | 2,000 | 67,000 | 130,000 | |
| 合計 | | | | | 892,000 | 30,000 | 922,000 | 867,000 | |

レントロールは物件の各部屋・区画の契約状況を表にしてまとめた資料のことで家賃明細表とも呼ばれ、その物件が実際にどれくらいの収益を上げているのかを判断するための重要な手がかりになります。

レントロールに記載されている内容

レントロールには、以下のように物件の状況を把握するための重要な情報が記載されています。

| 項目 | 内容 |
|----------|------------------------------------|
| 階数 | 物件の階数 |
| 号室 | 物件の部屋番号 |
| 現況 | 各部屋の入居状態 |
| 入居者 | 各部屋（区画）の入居者名 |
| 面積 | 各部屋（区画）の専有面積 |
| 用途 | 各部屋（区画）が何に使われているかを示す「住居」「店舗」「倉庫」など |
| 賃借人の属性 | 各入居者・テナントの属性（個人/法人） |
| 間取り | 各部屋（区画）の間取り |
| 賃料 | 各入居者・テナントの家賃 |
| 共益費（管理費） | 共用部の設備維持費として徴収している費用 |
| 敷金 | 入居者から退去時の修繕費・滞納家賃に備えて契約時に預かっている金額 |
| 契約開始日 | 各入居者の賃貸借契約を結んだ日付 |
| 備考・その他 | 契約形態や告知事項、特約事項などの記載欄 |

レントロールでチェックすべきポイント

✓同じタイプの部屋で新しい入居者の家賃が下がっていないか

同じ間取りの部屋で新しい入居者の家賃が過去の入居者よりも安いのは、物件の価値が低下しているサインです。契約の長い入居者が退去した場合、次に貸し出す家賃を下げる必要に迫られることも懸念され、将来的に収益が減少するリスクを考える必要があるでしょう。

✓契約開始日が直近の日付に偏っていないか

契約開始日（入居日）が直近の日付に固まっている場合は入居率偽装の可能性も考えられ、購入した途端に入居者が一斉退去し、想定収益が見込めなくなる危険性があります。

入居日に不自然な偏りがある場合には理由の説明を売主に求めましょう。

③同じ法人等がまとめて借りていないか

満室の物件のなかには、特定の1社が多くの部屋を一括で借り上げていることがあり、その法人が撤退した場合に大量の空室が出て経営破綻するリスクがあります。

入居率100%であっても借主が分散されていない物件はリスクが高いので、一斉退去後の対策を含めた見極めが肝心です。

④敷金はあるか

敷金は入居者の退去時に精算するお金であり、賃貸人を引き継いだ後も返還義務は引き継がれます。

(※地域によって異なる場合もあります。)

仮に敷金がない場合、退去時の修繕費用は自分の持ち出しで負担しなくてはなりません。

物件価格とは別に敷金を確保しているのか、物件価格のなかに敷金が含まれているのか、不払い家賃の充当分があるのかなど、敷金の詳細をよく確認しましょう。

⑤入居率が低すぎないか

理想は入居率95%以上であり、70%を切っていると管理体制や立地などに何らかの問題を抱えているケースが考えられます。

そのため、空室が多い理由を明確にし、改善が見込めるのかどうかをシビアに判断する必要があります。

入居率が低い場合には、裏にある原因を突き止めてから購入の可否を決めることが大切です。

物件購入前にレントロール以外で確認すべきこと

①家賃の滞納はあるか

満室状態でも、家賃の滞納者がいると想定収益を得られません。家賃保証会社に入っていれば保証会社から滞納家賃分が支払われますが、そうでない場合には滞納により収入は減少します。想定収入との乖離が生まれないよう、家賃滞納者の有無を事前確認すると安心です。

②水道光熱費は誰が支払っているか

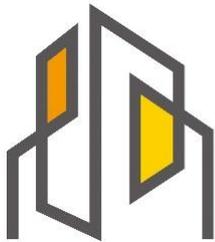
物件によっては家賃に水道代金を含んで賃貸人が一括で支払っているケースがあり、そうすると家賃収入から水道光熱費の支払いが差し引かれるため、実質的な利益が減少します。

レントロールの賃料は経費差し引き前の数字であることを理解し、手残りの額を正確に計算しておくことが大切です。

不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- 空室について
- 物件の売却について
- リフォームについて
- 土地活用について
- 家賃滞納について
- 相続対策について
- 物件の管理について
- その他
- 物件の購入について