

アスパ通信

September
2026

9

**家賃を下げる前にできる
「募集条件」の見直しと空室対策**

**知らないと損する「減価償却」
節税効果と将来の税負担**



株式会社アスパ

Asset value creation partners

家賃を下げる前にできる 「募集条件」の見直しと空室対策

【テーマ】
空室対策

空室が続くとまず家賃の引き下げが検討されがちですが、一度下げた家賃は次の入居者にも引き継がれ、物件の資産価値にも影響します。設備投資に頼らず、募集条件の見直しだけでもできる対策を整理しました。

フリーレント①

家賃を維持したまま差別化



フリーレントは、入居から一定期間の家賃を無料にする条件です。家賃自体は下げないため、次の入居者募集にも影響が残りません。1～2ヶ月の設定が一般的で、初期費用を抑えたい入居希望者への訴求力が高い対策です。家賃の値下げに比べ、収益への影響を限定しやすい点も特徴です。

フリーレント②

繁忙期と閑散期で使い分ける

1～3月の繁忙期は、進学や就職、転勤などで引っ越しをする人が多く、特別な対策をしなくても決まりやすい時期です。一方、4～8月にかけての閑散期は入居希望者自体が少なくなるため、同じ条件でも空室期間が伸びやすくなります。ある程度空室期間が長引いている物件では、この閑散期に重点的にフリーレントなどの対策を取り入れると、他の物件との差別化になり、効果を実感しやすくなります。反対に、繁忙期にフリーレントを導入してしまうと、通常の条件でも決まっていたはずの家賃収入を、みすみす手放す結果になりかねません。空室期間の長さや周辺の繁忙・閑散の傾向を踏まえ、導入するタイミングを見極めることが大切です。

初期費用 敷金・礼金も比較材料になる

初期費用の内訳（敷金・礼金・仲介手数料など）は、家賃と並んで比較検討の対象になりやすい項目です。礼金ゼロ物件が増えている近年は、敷金・礼金の設定次第で他物件との差別化にもつながります。ただし敷金をなくすと、退去時の原状回復費用や滞納が発生した際に確保できる資金が減るという側面もあるため、敷金は残しつつ礼金のみ見直す、といった組み合わせ方が現実的です。募集条件は一律ではなく、空室期間や物件の状況に応じて柔軟に調整する視点が求められます。



実施時の注意

条件変更は慎重に判断する

募集条件の緩和は、既に入居している方から見て「自分の契約時より有利な条件になった」と感じられ、家賃減額の相談につながる可能性もゼロではありません。また、空室になったばかりの物件でフリーレントを設定すると、本来なら通常条件でも決まっていたはずの家賃収入を無駄に失う結果になることもあります。空室期間や周辺の競合物件の動向を踏まえ、どのタイミングでどの条件を見直すか、管理会社とよく相談しながら進めることが、収益を守りながら空室を解消する近道になります。

知らないと損する「減価償却」 節税効果と将来の税負担

【テーマ】
税・相続

アパート・マンション経営では、建物の取得費用を耐用年数に応じて経費計上できる「減価償却」が代表的な節税策として知られています。ただし、この仕組みには効果が薄れていくタイミングがあり、事前に知っておくことでその後の資金計画が立てやすくなります。

基本の仕組み

実際の支出なく計上できる経費



減価償却費は、建物の取得費用を構造ごとに定められた耐用年数（木造22年、鉄骨鉄筋コンクリート造47年など）に配分し、毎年の経費として計上する会計処理です。

実際にお金が出ていく支出ではないため、家賃収入から差し引くことで、手元の資金を減らさずに課税所得を圧縮できる点が特徴です。

中古物件の特徴

中古は短期間で大きく計上できる

耐用年数を超えた中古物件は「法定耐用年数×20%」という簡便法で耐用年数を算出できます。たとえば築30年の木造アパートなら耐用年数は4年となり、短期間で多額の減価償却費を計上できるため、初年度からの節税効果は大きくなります。ただし、その分、償却が終わる時期も早く訪れます。



デッドクロス デッドクロスを招く要因とは

減価償却の期間が終わると、それまで経費にできていた金額がなくなり、家賃収入や実際のキャッシュフローは変わらないのに、帳簿上の利益だけが増えて税負担が重くなります。

とりわけローンの返済がまだ残っている場合、「ローンの元金返済額が減価償却費を上回る」状態（デッドクロス）に陥りやすく、帳簿上は黒字でも手元の資金が減っていくという事態が起こり得ます。

中古物件を短い耐用年数で購入した場合は、このタイミングが早く訪れやすい点に注意が必要です。

備えの視点

早めに知っておきたい備え方

デッドクロスへの備え方として、ローンの借入期間を耐用年数の範囲内に収める、繰上返済を活用して元金の減りを早める、減価償却が終わる前に売却や借り換えを検討する、といった方向性がよく挙げられます。

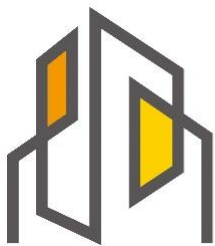
どの対策が合うかは物件の構造や築年数、ローンの残債状況によって異なります。

確定申告の際に減価償却の残り期間を確認し、早めに顧問税理士や金融機関に相談しておく、実際にデッドクロスを迎えた際の資金繰りへの影響を抑えやすくなります。

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！



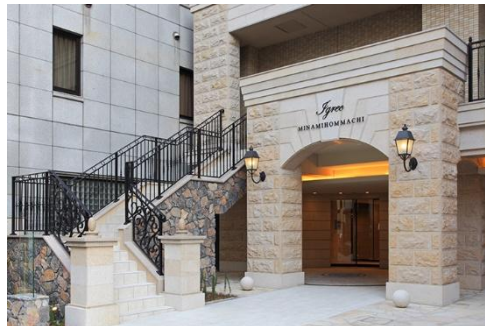
株式会社アスパ

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 | |