



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹



「更新料問題の解決には、めやす賃料表示！」

昨年来、賃貸住宅の更新料問題が不動産業界に
にぎわしています。

更新料という慣習は法的に有効なのか無効なの
かを裁判で争っているのですが、現時点では有効
が1、無効が3と家主側に不利な状況になってい
ます。しかし、裁判例では更新料が多大にかけら
れている地方、そうでない地方と地域によって違い
があるので、裁判所の判断が全国一律に有効か
ということには疑問があります。

実際に私の息子が大学進学で京都に行くこと
になり、京都は息子も不案内ということもあり、私
と一緒に京都の不動産業者をいくつかまわりました。
東京では契約期間2年で更新料1ヶ月という
のが一般的ですが、京都のワンルームマンション
では契約期間1年／更新料1ヶ月または2ヶ月、
契約期間2年／更新料2ヶ月と様々でした。更新
料が多い物件では当然賃料が安くなっています。
そこで、4年間住んだ場合の支払総額を48ヶ月
で割った実質支払い賃料を算出して物件を比較し
て物件を探しました。そのように考えないと物件
ごとの賃料比較ができないため、当然なのかな
と思っていましたので、更新料裁判で更新料が有
効か無効かという判断を裁判所が行うことに違和
感を覚えますが、賃貸人が訴訟をおこせば判断せ
ざるをえないので判決が下ることになります。

実質賃料の考え方は、多額な保証金を必要とす
るオフィスビルや店舗ビルでは一般的であり、情
報誌でも実質賃料が表示されているケースもある
くらいです。オフィスビルや店舗ビルでは、保証
金が最低でも6ヶ月多ければ20ヶ月という物件
も少なくありません。

実質賃料の算定方法は1ヶ月分の賃料に保証金
の運用益を4～6%として加算した金額を実質賃
料とするのです。

【月額賃料+保証金×4～6%÷12ヶ月】

このような考え方を日本賃貸住宅管理協会が
「めやす賃料表示制度」として10月から会員を
中心に不動産ポータルサイトや雑誌、店頭で表示
する物件図面等に賃料や一時金とは別に「めやす
賃料」の項目を設けることになりました。

当面は協会の会員店舗で実施し、他の不動産団
体と連携しながら業界全体に広げていくというこ
とです。

めやす賃料に含まれる項目	めやす賃料に含まれない項目
賃料 共益費/管理費 敷引金 礼金 更新料	仲介手数料/更新事務手数料 町会費 鍵交換費用 原状回復特約費用 定額の設備使用料 賃貸保証会社への保証委託料 家財保険等の保険料 など

めやす賃料の計算式

$$\text{めやす賃料} = (\text{4年間居住時の賃料、共益費、管理費} + \text{敷引金} + \text{礼金} + \text{更新料}) \div 48 \text{ヶ月}$$

(例) 賃料6万円、共益費3000円、敷引金0円、礼金なし、更新料なし

$$\text{めやす賃料} = \frac{(\text{60000} + \text{3000}) \times 48 + 0 + 0 + 0}{48} = 63,000 \text{円}$$

月額賃料 共益費 敷引金 更新料
48ヵ月分 礼金 月当たり割戻し

日本賃貸住宅管理協会の「めやす賃料」の考え
方は、賃料、共益費・管理費、礼金、更新料を含
み賃料条件の改定がないものと仮定して、4年間
賃貸した場合の（4年に満たない定期借家契約の
場合はその契約期間）1ヶ月あたりの金額を表示
するというものです。

このような表示をしたとしても、消費者は途中
解約すれば礼金・更新料などの一時金は戻らない
ため、礼金・更新料を住んだ期間で精算してほし
いというでしょうし、家主はこれらの一時金は途
中解約した場合のペナルティ分だというでしょ
う。

更新料問題については今後増加すると考えられ
る定期借家契約では、再契約時に再契約料をとる
ケースでは同様な問題になるかもしれません。

定期借家契約が普及すればトラブルは減ると思
いますが、再契約料の有無、再契約時賃料をどう
するのかなどが明確になっていまいま、再契約
型定期借家契約が多く実行されているようで
すが、当初の契約時にそれらについてもしっかりと
決めておくことが必要なことでしょう。

グリーンレポートは今回で終了になります。長
い間ご購読ありがとうございました。