マルイチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所：丸一不動産株式会社　■本社：北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階　■TEL：03-5993-1841　■FAX：03-3907-6157
■2022年 7月号　■毎月1回発行　■URL：http://www.m-1.co.jp/　■E-MAIL：mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんに
をモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号：東京都知事（16）第9236号
加盟団体：社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京都宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会

コロナ禍での地価動向、大半の地区が前期同様で横ばい等の小さい変化

6月1日から「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集開始

例年になく今年の天候は変則気味で、気温のアップダウンに悩まされます。ウィズコロナのもと、様子を見ながらお客様に対応させていただいておりますが、半年を過ぎ、賃貸市場を取り巻く環境の変化は、一段とスピードアップした印象を受けます。

賃貸住宅の問題解決を図るために、新しい法律が施行され、新制度受け入れの対応が求められています。今月も賃貸経営で押さえておきたい話題を取り上げてみました。

まず、コロナ禍での地価の動向ですが、主要都市の地価動向は、94％の地区で変動率区分が前期と同様といった調査結果が、国土交通省から発表（「令和４年第１四半期の地価ＬＯＯＫレポート」）されました。令和４年１月１日～４月１日の全国80地区の地価動向は、大半の地区で変動率区分が前期と同様で、変化が小さい四半期となっています。

住宅地はマンションの販売状況が前期に引き続き堅調で上昇を維持し、商業地も、新型コロナウイルス感染症の影響により下落している地区があるものの、低金利環境の継続等により横ばいから上昇、または下落から横ばいに転じたものです。

令和３年度の地価の動向については、２面の「令和４年版土地白書」を参照してください。

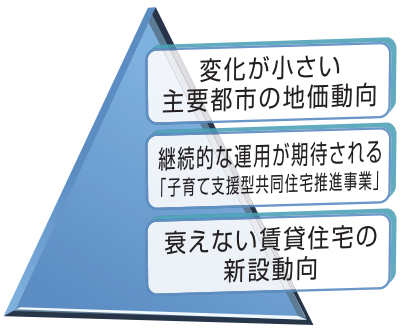
また、共同住宅における子どもの安全確保や親同士の交流機会の創出を支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」の令和４年度の募集が、６月１日から開始されました。応募期間は令和５年２月28日までですが、予算執行状況により応募期間を前倒しで終了する場合があります。

令和３年度補正予算で創設された新制度で、子育て支援として今後も継続的に予算が組まれ、運用が期待されています。

共同住宅の中には賃貸住宅も含まれ、新築・改修に対して国から補助金が支援されます。賃貸住宅の補助対象となるのは新築と改修で、「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助は１戸当たり上限１００万円、「居住者等による交流を促す施設の設置」に対する補助は１戸当たり上限５００万円となっています。

従来になかった、賃貸住宅入居者を対象とする子育て支援事業が始まっています

賃貸住宅を取り巻く最新事情



まだまだ新型コロナウイルス感染症の動向には目が離せませんが、今後、為替市場の傾向や海外の投資用不動産に対する動きが注目されます

賃貸住宅の新設着工 前年比14ヵ月連続の増加

ところで、賃貸住宅の新設傾向は衰えていません。４月の貸家の新設住宅着工は、前年同月比２・１％増、14ヵ月連続の増加となっています。前月同様、公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したため、貸家全体で増加し、今年１～４月の合計では前年比10・２％増と二桁の伸びです。賃貸住宅への投資環境に問題もなく、好調をキープしています。

気になる家賃の傾向ですが、不動産情報サービスのアットホーム（株）調べの４月の全国主要都市「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向によると、マンションの平均募集家賃は、東京都下・埼玉県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回った状態となっています。

ニュースフラッシュ

令和3年度の「定期借家物件」の募集家賃動向 賃貸市場では希少性が高いタワーマンション

決められた契約期間が過ぎると更新のない「定期借家物件」に関するデータが、不動産情報サービスのアットホーム（株）から発表されました。

発表された令和３年度の「定期借家物件」の募集家賃動向によると、首都圏における定期借家マンションの平均募集家賃は、前年度比で上昇と下落が入り混じり、面積帯により傾向が分かれて、シングル向きでは全エリアが下落しています。

賃貸マンション全体に占める定期借家物件の割合は、各エリアとも5.5％以下と前年度とほぼ変わりませんでした。

また、定期借家アパートの平均募集家賃は概ね上昇傾向で、シングル向きが一部エリアにおいて下落しているが、東京都下・埼玉県・千葉県の３エリアは全面積帯で上昇しています。

なお、立地や設備が良いタワーマンションは、賃貸市場では希少性が高いが、タワーマンションの定期借家物件は、東京23区において港区・新宿区・中央区・江東区の４区で８割を占めています。

物価上昇が与える賃貸経営への影響について

今月号は先月に引き続き「昨今の賃貸事情について」の第二弾を予定していましたが急遽内容を変更して、物価上昇が与える賃貸経営への影響について少し考察して見たいと思います。

皆様もご存じの通り最近物価が凄く上昇して来ております。ガソリン価格は以前から高止まりですが、米国の金融政策変更に端を発した極端な円安や大義名分のないロシアによるウクライナ侵攻が主な原因でしょうか？ここに来て石油製品から食品に至るまでありとあらゆるモノの価格が値上がりして家計を圧迫しつつあります。

給料所得者の賃金が物価上昇に見合うだけ上がればさほど家計に問題は無いのでしょうが、上がらなければやりくりは大変になるばかりです。これを賃貸経営者である皆様に当てはめて見たらどうでしょうか？私はサラリーマンに匹敵するくらい、いやそれ以上に状況は厳しいのでは、と考えます。

サラリーマンの給料に当たるのが家賃収入です。物価上昇を理由に例えば家賃を一律３０００円上げる事は果たして可能でしょうか？そんなことをしたら入居者は他の物件に引っ越してしまうかも知れません。家賃を値上げする行為はサラリーマンに例えるとより良い条件を求めて転職をする際に生じるリスクに似ている気がします。

次に、サラリーマンの支出に当たるのが諸税、家賃、食費や光熱費等です。そして余りが余剰金。これが例えば預貯金とか旅行や趣味等の贅沢品にようやく回せます。賃貸経営の支出に当たるのは諸税と不動産経費。不動産経費には維持管理料の他にリフォームや設備等の修繕、交換の費用があります。先日、住宅設備大手のリクシル社が９月より諸設備の値上げ（最大で何と27％！）を発表しました。この値上げ率に私はびっくりしてしまいました。そしてそれが今月の話題を替えさせて頂いた理由です。今後は暫くエアコンや給湯器等の設備が壊れない事を祈るしかありません。

先程も触れた通り、物価の上昇を家賃に転嫁出来れば良いのでしょうが、実際にはそれはなかなか出来ません。ではどうすれば皆がウインウインの状況になるのでしょうか？

私は経済の専門家ではないので答えはわかりませんが、例えば企業が得た利益を内部留保に回すよりも少しでも従業員に還元したらどうでしょうか？あと、税金だと思います。特に消費税を時限的に減税するとか、生活必需品の消費税率を見直すとか、そういう大胆な政策を今の政治家に求めたいのですが皆様はどう思われますか？

代表取締役　吉田

リクシルが住宅設備値上げ　最大27%、9月から順次

576　6/23(木) 15:06 配信

KYODO

リクシル本社＝東京都江東区

住宅設備大手のLIXIL（リクシル）は23日、トイレやキッチンなどの一部商品を9月1日から順次値上げすると発表した。円安やウクライナ情勢悪化に伴う原材料費の高騰が理由で、希望小売価格を最大27%引き上げる。