



秋晴れの爽やかな季節となりましたが、いかがお過ごしでしょうか。今年の夏は雨も少なく暑い日々が続き、通年の平均気温から1.76℃も高い猛暑だったそうです。ようやく過ごしやすい季節となりましたので、旅行・イベントなど予定を立てたいですね。

夏季休暇中は、外国人観光者を見かけることも多く、日本を訪れる観光客は15日以上滞在期間を検討する人が7割以上と大幅な増加傾向になっているそうです。国際的にも日本の魅力を感じて日本移住なども増えてきていることから、当社が加盟している公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会では、国土交通省と連携し、外国人の入居を支援するために制作物の作成・調査・研究を行っております。人口減少・高齢化が進むなか、労働力の確保からも外国人雇用は増加傾向になると思われ、今後、横浜市・川崎市エリアでも外国人雇用が増加し、外国人向け賃貸の需要も高まり、空室対策・付加価値づくりとしては良いかもしれません。賃貸マンションのグローバル化に対応できる管理会社として成長できるように頑張っていきたいと思っております。



インフレ = 家賃上昇が見込めるのか？！



世の中はインフレ（物価高）で様々なモノの価格が上がっています。物価高の主な要因は資源・原材料価格の高騰を背景に、日本では円安の影響もあり、それが一因となってモノの価格が上がっていると考えられます。実はインフレ状態という事は手元の現金の価値が下がっていくことを意味しています。（極端な例ですが・・・昨日100円で買ったコーラが『物価上昇』により今日は110円に・・・！預金したまま物価だけが上がると、もとの「100円」は「約91円」の価値になってしまいます。インフレ時は「金」などの現物資産を購入すると有利と言われていきますね！※実際の100円÷物価上昇率10%：110円=現在価値約91円という計算 ※年間の超低金利は無視します。）

そんな中、賃貸経営をする中で「インフレ=家賃上昇が見込めるのか」という思惑が浮かんできそうではありません。その点に関しては個人的な見解も含んでおりますが、市場に流通後の『すでに人が住んでいるお部屋の家賃』は、住処に対する（設備等を含めた総合的な）需給関係で決まり、原材料や輸送費・人件費等が無いので物価上昇の影響が少ないと考えます。（全国的に物価が既存入居の家賃に連動している訳では無いと思われまます。）ただし、新しく建物を建てる際には現在の物価・労務費用が影響していると思われるので、建物の建築価格は上がるでしょう。その建物が投資対象となる場合には利回りを想定して家賃設定をすることになると考えられますので、その場合は一般相場と比べて新築建物の家賃が市場と乖離する可能性が起こり得ます。逆に相場に家賃を合わせると利回りが下がる可能性も生じます。この設定がどの様に影響するか、どの様な結果になるかは実際には市場に出してみないと不透明な部分もあるのが難しい所ではあります。

そこで、既存賃貸物件での家賃上昇の手段として必要になってくるのは何らかの「付加価値」が決め手になるかと思えます。「付加価値」=「競合との差」。付加価値の要因は管理体制含め、人気設備の導入、様々な楽器演奏が可能、ペット多頭飼育ができる、共用部が充実している、オシャレである、などなど・・・多種多様な考え方が広まっており、地域特性もあるので一概には言えませんが、常に最先端で市場に触れている我々管理会社だからこそできるご提案があると思えますので、これからも時代背景を考慮しながら継続して最適な問題解決手段を提供させていただきます！

受託営業部 サポート課 金田 憲



リニューアル課より

システムキッチンへ刷新で 印象UP♪



今回はキッチン交換についてのご紹介です！

キッチンの耐用年数自体は、約10～20年と言われていますが、使用頻度や使い方によって変わるかと思えます。そこで、刷新におすすめなのがシステムキッチンです！

調理台・流し台・コンロ台が一枚の天板で繋がっているため、隙間が少なくお掃除もラクに済みます。デザインも豊富なので、お部屋のイメージアップやお申込みの決め手にもなります♪もちろん、刷新だけではなくお部屋全体のリフォームも行っております！

ぜひご検討してみたいはいかがでしょうか？

詳細やお問い合わせはお気軽に♪
 リニューアル課
 045-914-4581



コンサルティング事業部分室より

インボイス制度の開始に伴う相談窓口を開設します

10月より、いよいよインボイス制度が正式にスタートします（執筆日：9月25日）。
 9月25日には、インボイス制度反対署名が50万筆集まり、オンライン署名としては日本トップになったとネットニュースに出ていたことから、関心の高さを感じます。思えば、制度導入が決まってから日本税理士会連合会や青色申告会、東京税理士会連合会など現場に近い団体は、制度の廃止や負担軽減措置を要望し続けてきましたが、インボイス制度の撤回とはならず、現在に至ります。今後、何かしらの制度緩和はあるかもしれませんが、本制度を受入れて前に進んでいくしかない、と思っています。既に制度は始まり、対策をとられている方も多くいらっしゃると思いますが、まだスタートしたばかりの制度です。これからインボイス制度の実務的なお悩み事が出てくることを予想し、コンサルティング事業部分室では、**弊社管理オーナー以外の不動産オーナー様も対象**とした「**インボイス開始後に伴う無料相談会**」を以下の通り実施します。

開催日 11/10(金)・11/17(金)・11/24(金)・12/8(金)・12/13(水)・12/21(木)
 ※いずれも、10時～20時の間で、1名様40分程度のお時間をご用意いたします。

場所 (株)アーバン企画開発 コンサルティング事業部分室内（新横浜駅より徒歩7分程度です）

お問い合わせ スリードアーズ税務会計事務所

予約用メールアドレス宛に、下記内容を記載のうえ送信ください。

- ①ご希望日と時間帯（2～3個の候補を頂けると助かります）
- ②お名前
- ③ご住所

予約用メールアドレス
 → info@threedoors.biz

スリードアーズ税務会計事務所は、(株)アーバン企画開発管理オーナー向け不動産税務サービスを行っています！
 不動産オーナーがお悩みの消費税に関するご質問を何でもお聞きいたしますので、是非ご連絡ください！

コンサルティング事業部分室 税理士 三戸部 邦和

9月のスタッフアルバム

