



TOPICS

物価上昇は家賃値上げの理由になる？

この程、2024年9月の消費者物価総合指数が発表され、2020年比で108.9%、前年同月比で2.5%上昇していることが分かりました。様々な商品やサービスの値上げが発表されています。物価上昇は、家賃にも影響するのでしょうか。



◆家賃の値上げは違法ではありません

違法ではありません

家賃の値上げ自体は、違法ではありません。ただし、借地借家法32条では税負担の増加や土地・建物の価格上昇、現状の家賃が周辺相場より著しく安いなど正当な理由がある場合とされています。

(借賃増減請求権)

第三十二条

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

したがって、物価の上昇により土地・建物の価値が高まって固定資産税などの負担が増えたり、周辺相場と比較して家賃が適正賃料でなくなったりした場合であれば、家賃の値上げが認められます。ただし、家賃などの契約条件を変更する際は、貸主・借主双方の合意が必要です。一方的に値上げできるわけではないため、借主に納得してもらえらるるよう値上げの根拠を明確にするなど、客観的なデータや資料を準備することなどが必要で、家賃を値上げするタイミングに決まりはないので、いつ交渉を始めても問題はありません。しかし、一般的には契約更新のタイミングで家賃値上げの打診をしたり、退去後の募集家賃を値上げするケースが多いでしょう。

◆家賃を値上げするタイミング

家賃の値上げをするタイミングに決まりはないので、いつ交渉を始めようかという問題はありません。しかし、一般的には契約更新のタイミングで家賃値上げの打診をしたり、退去後の募集家賃を値上げするケースが多いでしょう。

家賃の値上げには貸主・借主双方の合意が必要ですが、借主が家賃の値上げを拒否する可能性もあります。そのため、家賃の値上げをする場合は、借主への丁寧な説明や交渉が必要になります。

また、値上げの上限は決められていませんが、周辺相場からかけ離れた金額は設定できないので、周辺相場を調べて適正価格であるか、きちんと確認する必要があります。

◆住宅価格の値上がりと家賃

物価上昇は、エネルギー資源や食料品などの輸入価格が高くなっていることや、各国の金融政策の違いによる円安が背景にあります。したがって、一般的に「需要の高まり」ではなく、「生産コスト上昇」によるインフレだと考えられています。新築住宅価格についてもかねてからの木材価格の高騰や建築に必要な人件費も上昇が主要因なので、今後も価格が下落しにくい状況は続くと考えられます。

全体的に住宅価格が上昇すれば、賃貸物件への居住を選択する人が増えます。新築住宅の価格上昇は、中古住宅の価格にも大きな影響を与えるのです。

これらのことから、物価上昇と住宅価格の上昇、賃貸需要の増加により、少しずつ家賃が値上がりする可能性は高いといえます。

◆定期的な家賃相場を確認

今回の物価上昇は、主に輸入価格が高くなっていることや円安が背景にあると考えられています。家賃の値上げを考える場合は、物価情勢を把握し、値上げの根拠となるデータや資料を集めたりするなど事前準備をすることが大切になります。

定期的に周辺の家賃相場をチェックして、ご自身の物件の適正家賃を探っていきましょう。



引用・参考：LIFUL HOMESコラム <https://toushi.homes.co.jp/column/>



ハウストウ二の宮



ハウストウ 白樺通



ハウストウ 帯広



アパマンショップ 釧路店



アパマンショップ 音更店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



(株)賃貸管理

TOPICS

道内基準地価、住宅・商業地上昇率
1位は千歳市の「ファミー」！
不動産マーケット情報

不動産売買や固定資産税、相続税の参考値になる基準地価。道内の2024年7月1日時点の基準地価が、北海道から9月に公表されました。住宅地、商業地の上昇1位は、ともにラピダスで沸く千歳市内でした。

◆住宅地の上昇率は
前年比23%超

住宅地1位の上昇率、前年比23.5%になったのは、千歳市栄町5丁目3番外内。1㎡単価は12万1000円。昨年の上昇率は30.7%で、伸び率はやや鈍化しましたが、昨年と同様に住宅



写真は、道内住宅地上昇率1位の千歳市栄町5丁目3番外内

地上昇率1位となりました。「イオン千歳店」の近くで、JR千歳駅にも近く、現在は、賃貸住宅や月極駐車場として利用されています。

この上昇率は、全国でも3位（1位沖縄県恩納村、2位宮古島市伊良郡）。ちなみに、道内2位の上昇率だったのも、同じく千歳市の東雲町5丁目52番で、1㎡単価は9万5000円でした。

商業地の1位は、千歳市北栄町2丁目1345番27で、上昇率は24.5%、1㎡単価は12万7000円。2年連続の上昇率1位です。場所は、JR千歳駅に近い中央大通り沿いで、現在は「とんかつの憶」が営業している場所。全国



写真は、道内商業地上昇率1位の千歳市北栄2丁目1345番27

順位では9位と、ベスト10に入っています。ちなみに、道内上昇率の2位〜4位も千歳市内です。

◆要因はラピダス関連。
今後注目

要因は、ラピダスの次世代半導体工場進出や関連企業の進出による、従業員向け住宅需要が盛り上がっていることに加え、ホテルやオフィスの引き合いが活発なため。千歳市内では、北信濃地区で賃貸住宅の建設が活発に進んでいるほか、2万坪の宅地造成も始まっており、今後も千歳市近郊も含めた同地域の動きに注目が集まりそうです。



写真は、大和ハウス工業が賃貸住宅16棟の建設を進めている北信濃第5地区

引用:リアルエコノミー不動産マーケット情報 https://hre-net.com/real_estate/78601/

お知らせ

11月11日～17日は税を考える週間です。

国税庁では、国民の租税の意義や役割、税務行政に対する知識と理解を深めることを目的に1年を通じて租税に関する啓発活動を行っています。特に、毎年11月11日から11月17日までの1週間を「税を考える週間」とし、この期間を中心に様々な広報活動を行っています。今年のテーマは「これからの社会に向かって」。詳しくは、国税庁のホームページ、または、動画(Web-TAX-TV)をご覧ください。



◆国税庁ホームページ:

<https://www.nta.go.jp/about/introduction/torikumi/week/index.htm>

国税庁ホームページ



ドットコム
トビックス

手相で金運線がある人は人もお金も引き寄せられる？

手相は、今から6000年前に、古代インドで始まったとされ、日本には平安時代に中国から伝わったそうです。今回は「金運」にフォーカスした手相をご紹介します。

◆金運線は太陽線や
人気線とも呼ばれます

「金運線」は、薬指の付け根から下のあたりに、縦に走っている線のことを言います。この線は、太陽線や人気線とも呼ばれていて、金運線がある人は、性格が陽気で人徳のある人です。その性格が人を引き付けて、一緒にお金も引き寄せます。

不動産情報

中古住宅

- POINT① ▶水回りが集中した間取りで家事動線バッチリ☆
- POINT② ▶全居室収納完備ですっきりとした部屋が叶う☆



帯広市自由が丘2丁目6-1

土地面積: 167.67㎡
延床面積: 111.77㎡
宅地: 1988年(昭和63年)8月築
拓殖バス【自由ヶ丘1丁目】徒歩4分
若葉小学校/帯広第八中学校

価格 780万円



中古住宅

- POINT① ▶南・東に道路が面している角地☆建物と隣接面が少なくプライバシーの確保にも◎
- POINT② ▶お子様の秘密の部屋や、普段使わない物をしまえる人気のロフト付きです☆



帯広市西12条南33丁目33・31-1

土地面積: 340.51㎡
延床面積: 98.12㎡
宅地: 2019年(平成31年)4月築
十勝バス【西12条33丁目】徒歩2分
稲田小学校/南町中学校

価格 2,850万円



▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市

利回り
19.89%

戸数: 10戸
築年数: 42年
構造: 木造
土地面積: 63坪



▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!

◆金運線は右手と左手
どっちを見る?

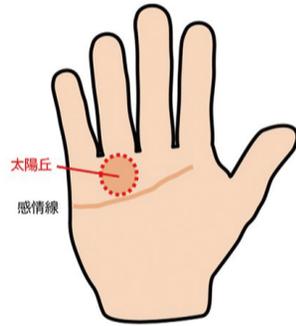
手相には多くの流派が存在するので、右手と左手のどちらで鑑定をするかについては意見がわかれますが、よく言われるのは、右手は「現在の自分の運氣」、左手は「生まれ持った運命から今後想定される運勢」を表しているというものを、状況に応じて左右の手を見ることをオススメします。



金運線は、太陽線と呼ばれていました。薬指の下のふくらみの部

◆金運線が2本ある人は?

金運線が2本ある方は、お金を引き付けるパワーが人の2倍あると言われます。ただ、お金は持ち過ぎても管理が大変になり、人生が乱れる原因になったりします。



分を「太陽丘(たいようきゅう)」と呼ぶためです。お金は一人で歩いてきません。人が連れてきたり、人を介してやってきます。太陽丘は手のひらの中でも、特に人を引き付ける力を持つエリアとされています。

◆金運線が長い人は
想像以上にお金に縁あり

金運線が感情線を突っ切るくらいに伸びている場合、それは「幸運線」とも呼ばれます。とっても幸せな人生を歩んでいる人に見られる線で、長い金運線を持つ方は、自分が思っている以上にお金に縁があるそうです。



また、濃くハッキリとした金運線に沿って薄く平行に走っている線があったら、それは、マイナス面をサポートしてくれる線です。何か問題が起こりそうになっても、この線があればちょっと安心です。

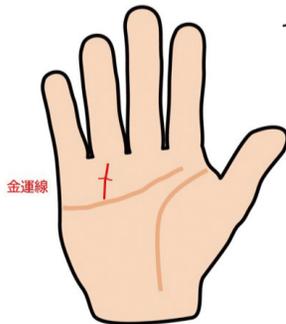
◆横線はトラブルの予兆

金運線に入る横線を「トラブルの予兆」と言う占い師もいます。お金に関することというのは、常にトラブル発生もはらんでいます。横線が出てきたら、神からの啓示と思って、気を引き締めていきましょう。



◆金運線が無くても
がっかりしない

また、金運線がなくても、がっかりしないでください。薄過ぎて見えない場合や、若いうちはまだ金運線が出ていないこともあるそうです。金運線には、その人の人気や成功、お金、名譽の度合いなどが表れます。お金や成功というのは、本人の能力や魅力、その人自身の努力もさることながら、ご縁があった人が運んでくれる側面も大きいので、周囲の人に人気があるというのとはとても大切なことです。金運線を見ながら、ご縁を大切にしたいものですね。

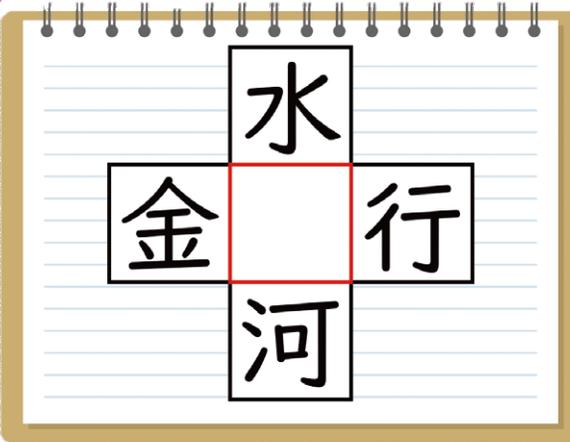


北風が冷たく感じる季節になりました。体調にはくれぐれもお気をつけください。漢字クロスワードを出題します。今回はちょっと難しいですよ…。



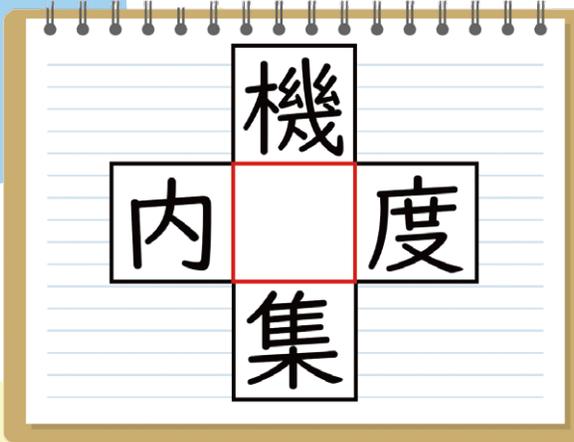
株式会社賃貸管理 佐藤 茉弥

第1問



答え: 銀(水銀・金銀・銀行)・銀河(銀行)

第2問



答え: 密(機密・内密・密集・密度)

引用:クイズ王国 <https://quiz-oukoku.jp/>

池原(帯広ドットコム代表)が綴る 第18回ハウストゥ全国大会

2024年11月11日

大阪で開催されたハウストゥ全国大会に、売買のスタッフ全員と参加してきました。年1回開催され、全国700店舗のフランチャイズ加盟店が集まります。

講演会では橋下徹氏が登場。大阪府知事、大阪市長時代の変革の話や、今回の衆院選挙の結果を踏まえ、今後の国政の話などを面白おかしく

"橋下節"で語られました。組織の『流動性』についても話されており、色々な気づきを頂きました。

そして、クライマックスは全加盟店の6～8月の3か月間の売り上げを競う営業コンペ発表。これが結構熱い。

営業の成績発表では、当社の世嘉良(せかりょう)帯広店長が、個人グ

ランプリ部門で仲介売上高全国2位、同獲得件数で4位に輝きました。営業センスのある逸材です。心から健闘を讃えます。おめでとう!

ハウストゥのフランチャイズは年々勢いを増しています。この勢いによって、業績アップを図ることができればなあと考えております。



参加者は全国から約1000人。年を追うごとに拡大しています。



とても内容の濃いお話しでした。面白かったです。



イメージキャラクターの古田敦也さんから記念盾を受け取る世嘉良店長。



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337

麺処 らーめん酒屋 らーめん
田楽 三楽 三楽

3店合同クーポン

お食事の方、合計金額より

500円
割引

1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限24年11月30日まで。



北海道十勝生まれの鯛焼き店

たいやき工房

本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367
	有限会社帯広ドットコム		
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100
ドットコム不動産株式会社			
ハウストゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	
ハウストゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833	

株式会社釧路不動産ドットコム	アパマンショップ釧路店	釧路市中園町22番9号	☎0154-64-5335
株式会社福井不動産ドットコム	ハウストゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
株式会社賃貸管理		帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
株式会社シェアリングINN		帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
株式会社ダッシュ		帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020