



令和7年 7月

株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
本店 東京都清瀬市松山2-5-48042-495-1511(代)
URL <https://nps-tokyodo.co.jp>

少し前ですが、会社のすぐ近くにあります東京都立清瀬高等学校や複十字病院の沿道に梅雨の風物詩であるたくさんのアジサイが青・紫・ピンクと見頃を迎えていて、ふと足を止めたくなる優しい景色に出会うことができ嬉しくなりました。

梅雨時期に入りここ最近は、湿度が高く、ジメジメとした日が続き、洗濯物の乾きにくさや体調管理への影響も出やすい時期ですが、皆様はお変わりありませんでしょうか。今年の梅雨は、台風の影響が限定的ということもあって、あまり雨は降っておりませんが、最高気温27～30℃前後の日が多く、蒸し暑さが特に目立ちます。また、最低気温も20℃を下回らない日が多く、夜間も寝苦しさを感じる日が続いておりますね。今年のような気温が高く湿度も高い年などは特に熱中症への注意が必要になります。熱中症というと「真夏だけのもの」と思われるがちですが、実際には梅雨の時期からすでに熱中症リスクは高まっています。梅雨型熱中症といって、気温がそれほど高くない25℃くらいでも、湿度が高いと汗が蒸発しにくく、体温調節がうまくいかず熱中症になることがあります。この梅雨型熱中症の特徴は、湿度が高いので喉の渇きを感じにくく、水分補給が不足しがちで、脱水症状を引き起こしやすい傾向があったり、真夏のような猛暑ではないため、熱中症の症状自体に気づきにくく、重症化しやすくなるなどの傾向があったりします。対策としては、喉が渴く前にこまめに水分を補給する(経口補水液も有効)。エアコンの除湿機能や換気を活用して、室内の温度だけでなく湿度も適切に管理する(目安は室温28℃以下、湿度70%以下)。軽い運動などで体を暑さに慣れさせる「暑熱順化」も効果的です。また、吸湿性や速乾性に優れた素材の通気性の良い服装を選ぶことなどが挙げられます。まだセミの鳴き声は聞こえませんが、本格的な夏が到来する前に皆様も是非対策を講じてみてください。

さて、弊社は先月6月で第50期の会計年度を無事に終えることができました。ひとえに、皆様の変わらぬご支援・日頃のご愛顧のたまものだと暑く御礼申し上げます。第51期を迎えるにあたりまして、これまでの歩みを礎に、さらなる発展と挑戦の年といたく全力を尽くす所存でございます。地域に根ざす不動産会社として、お客様一人ひとりの思いに寄り添い、安心して暮らせる住まいと環境を提供していきます。土地建物を扱うだけでなく、そこに生まれる“暮らし”と“つながり”を大切にしていきます。地域の未来をともにつくっていけるような、そんな企業を目指してこれからも精進してまいりたいと思います。

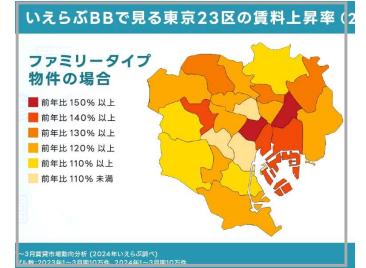


賃料相場の上昇と賃料増額請求の実態について①

近年、日本の賃貸住宅市場では賃料相場の上昇が顕著に見られます。特に都市部や人気エリアにおいては、住宅価格の高騰や需要の増加が賃料の上昇を後押ししているようです。以下に、現在の賃料相場の動向と今後の展望についてまとめます。

東京23区では、カップル向け(30～50m²)の平均家賃が2024年12月時点月額15万6,831円と、前年同月比で1万2,253円(約8.5%)の上昇を記録しています。ファミリー向け(50～70m²)も同様に上昇傾向にあり、月額23万1,726円と、前年同月比で9,914円(約4.5%)の増加となっています。この背景には、都心回帰の動きや分譲マンション価格の高騰による賃貸需要の増加が挙げられます。一方で、シングル向け(30m²以下)の物件では、供給過多の影響により賃料の上昇が鈍化しています。東京都23区では、2024年9月時点シングル向けの平均家賃が月額9万円台にとどまり、前年同月比で3.3%の増加にとどまっています。今後も都市部を中心に賃料の上昇が続くと予想されます。特に、カップルやファミリー向けの物件では、需要の増加と供給のバランスから賃料の上昇が見込まれます。また、建築コストや管理費の上昇も賃料に影響を与える要因となっています。今後の賃貸市場では、地域や物件タイプごとの動向を注視し、適切な判断が求められるでしょう。上記で述べたように賃料相場の上昇に伴い、賃料を上げたいと考える貸主様も増えてきています。しかし実際に賃料の増額をするにあたっては民法第611条(当事者の合意によって変更可能)・借地借家法第32条(土地又は建物の賃料が、土地又は建物に対する租税その他の負担の増減、土地又は建物の価格の上昇または下落、その他経済事情の変動により不相当となったときは、当事者は将来に向かって賃料の増減額を請求可)に基づいた法的手続と正当な理由が必要です。ではどのように増額請求を進めていくのか?について説明します。

- ①事前調査と資料の準備(周辺相場との比較資料、建物の維持管理コスト上昇の証拠、インフレ率や地価・物価の上昇を示すデータ)
- ②借主に対して、書面にて以下の内容を明記し通知します。(増額理由、経済情勢の変動、維持管理費の増加など、新賃料の金額、増額の適用開始希望日)。但し、一方的な通知だけで賃料は当然に変更されません。
- ③協議 貸主と借主が協議を行い、合意形成を図ります。合意に至った場合は書面で契約変更(覚書や再契約)を行う。合意に至らなかった場合、調停や裁判へ進むことになります。経済情勢の変動を理由とした賃料の増額は、法律上可能ではあるものの、実務上は慎重な対応が求められます。賃料の不相当性の立証や、借主との合意形成が不可欠であり、最終的には裁判所の判断に委ねられるケースもあります。したがって、まずは資料を整えた上で、誠実かつ丁寧な説明と協議を通じて合意形成を図ることが最も重要です。賃料値上げは、貸主にとっては正当な収益確保の手段である一方、実際には多くの法的・実務的なハードルが存在し、容易ではありません。次回は主なハードルと実際に裁判所の判断に委ねた場合の判断の傾向についてご説明いたします。



賃貸

人気設備ランキング



国土交通省の「建築着工統計」によると、2021年度の住宅着工数は約86.6万戸（前年比+6.6%）。このうち賃家は33万752戸（全体の38.2%）で前年度から約2.8万戸増と最多の増加幅を記録しました。地域の賃貸ニーズとは乖離した住宅供給が続いているため、既存の賃貸用住宅をも巻き込んだ入居率の低下・空き家増加が大きな問題となっております。そこで査収賃りたいのが、毎年10月頃に全国賃貸住宅新聞から発表されている「入居者に人気の設備ランキング」となります。（2024年は全国の不動産会社520社がアンケートに回答）

【必須設備編】の上位3設備「エアコン・室内洗濯機置き場・TVモニター付きインターホン」は、単身・ファミリー層に共通して「あって当たり前」の水準に近づきつつあります。いずれも短期間のリフォームで対応可能のがポイントで、少ない投資で家賃アップや空室対策を講じる事が出来ます。また、【付加価値編】では去年に引き続き単身者向け・ファミリー向け共に「インターネット無料」が1位となりました。単身者向けでは実に10年連続1位、ファミリー向けでは9年連続1位と継続的に人気な設備です。

インターネット利用料金は平均5,000円程度であり、パッと目に留まる強い訴求力を持つ付加価値と評価できます。更に通信速度1Gbps以上が望ましいというお声も耳にします。コロナ禍を経て働き方が多様化し、現在もリモートワーク中心の方々が多くいらっしゃいます。Web会議を快適に行う為には、双方向の大容量・高速通信がマストとなっています。そして注目賃りたいのが、「ペット用設備」が単身者向け・ファミリー向け共に初のランクインを果たした点です。コロナ禍を機にペット需要が高まりを見せておりますが、ペット可物件は絶対数が少ないので、ペット可物件でなくともペット飼育のご相談を頂く事が多いです。現状の需給バランスからいえば、ペット可かつペット用設備（足洗い場・消臭・防音対策等）の導入で高い競争優位性を確立できる見込みが高いと言えます。但し、トラブル防止の為のルール整備（多頭飼い制限・共用部での扱い・退去時の原状回復等）が重要となります。今や、物件探しのメインストリームであるネット検索、条件の絞込みで除外されスタートラインにすら立てない事が一番の機会損失と言えるでしょう。何が足りないのか、何があれば差別化できるのか、エリア・賃料帯等によっても答えは変わって参ります。オーナー様の大変な財産のリプロデュースをお手伝い致します。この機会に弊社までお気軽にご相談下さいませ。



（参考）省エネ性能に係る上位等級の創設

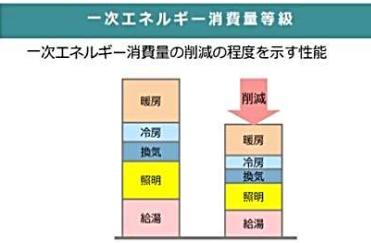


脱炭素住宅促進 省エネ住宅 等級創設

【参考】省エネ性能に係る上位等級の創設



今回創設 (3月公表・10月施行予定)	
等級7 (戸主のみ)	省エネ基準比 エネルギー消費量▲40%
等級6 (戸主・賃主のみ)	省エネ基準比 エネルギー消費量▲30%
等級5	ZEH基準
等級4	省エネ基準
等級3	
等級2	
等級1	



ZEH基準 (省エネ基準▲20%)	
等級6	省エネ基準▲10%
等級5	
等級4	
等級3 (戸主のみ)	
等級2	
等級1	

今回お家のエコ住宅、省エネ住宅についてお話ししたいと思います。省エネ住宅やエコ住宅とは、家の断熱性・気密性を高めて冷暖房機器の使用エネルギーを抑えた家です。現在平成28年省エネルギー基準が基準で、外皮の熱性能基準と一次エネルギー消費量基準があり、一次エネルギー消費量とは、建物全体で消費するエネルギーを熱換算したものです。

(暖房設備、冷房設備等) 外皮の熱性能基準とは、外皮平均熱貫流率(UA値)で、住宅の断熱性能を表す数値です。住宅の内部から外壁、屋根、天井、床及び開口部などを通過して外部へ逃げる熱損失の合計を外皮面積の合計で除した値です。数値が小さいほど断熱性能が高いことを示します。簡単に言うと、魔法瓶のようにずっと温かいお家を数値化し、基準値をクリアしているお家に国が補助金や優遇して省エネしましょう。という事です。

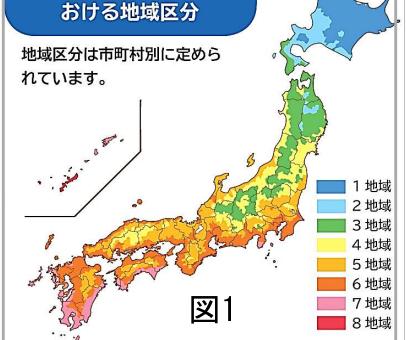


表1 (1)暖冷房仕様

外皮／設備項目		外皮／設備の仕様
A.外皮	外皮性能の評価方法	仕様基準により外皮性能を評価する
	外皮平均熱貫流率	0.87 W/mK (仕様基準)

いかがですか、省エネ、エコ住宅は奥が深く、断熱材をハイグレード仕様にしたり、太陽光や電気を蓄電してエネルギーを作る創エネ設備を設置し光熱費の掛からないお家、ゼロエネハウス(ZEH)もございます。現在建築コストの上がる中、毎日の光熱費をお家購入の段階で検討していく時代になりました。家の性能や省エネ、エコ住宅等、お家を検討する時は弊社に一度ご相談頂ければわかりやすくご説明致します。お気軽にお問い合わせ下さい。

編集後記 今年は梅雨が記録的な速さで開け、33℃超えの猛暑が続いています。気を付けていたいのは熱中症だけではありません。食中毒夏は高温多湿を好む細菌による食中毒が増えます。細菌は、主に肉や魚や卵に付着していて、食べ物と一緒に体内に入ると腸の中で増えて腸に炎症を起こします。生鮮食品の調理は特に気を付けましょう・・・。

