



# 道しるべ

資産経営の道しるべに  
あなたに寄り添う情報を  
ミツ和杉からお届けします

## コストプッシュ型インフレに負けない「資産防衛」の秘策

コストプッシュ型インフレとは？

現在、私たちの経済を直撃しているのは「コストプッシュ型インフレ」と呼ばれる現象です。

仕組みとしましては、景気が良くなって需要が増えることで物価が上がる「デマンドプル型」ではなく、原材料費、エネルギー価格、物流費、人件費などの「生産コスト」が押し上げられる（プッシュされる）ことで物価が上昇する現象を指します。

それによる不動産への影響としましては、建築資材（木材・鉄鋼）の高騰や、清掃・修繕に関わる人件費の上昇により、物件の維持管理コストがダイレクトに膨らんでいるのが現状です。



## 賃貸経営を圧迫する「3つのコスト」

オーナー様の収益（キャッシュフロー）を削る要因を整理しましょう。

### ① 修繕・メンテナンス費の増大

給湯器やエアコンなどの設備機器本体の値上げに加え、交換工賃も上昇しています。



### ② 管理運営費の上昇

共用部の電気代（エネルギー価格高騰）や、清掃員・巡回スタッフの人件費上昇が日常運営費に波及し始めています。

インフレ抑制のために政策金利が変動すれば、ローン返済額が増加し、手残りの資金を圧迫する可能性があります。



## インフレに負けない！オーナー様取るべき「3つの防衛策」

コストが上がる局面では、「守り（経費削減）」と「攻め（収益向上）」の両輪が必要です。

### ①「適正賃料」への見直しと改定

コストプッシュ局面では、支出が増える分、収入も適正に引き上げなければ資産価値が維持できません。

新築・転居時の賃料設定 → 周辺相場を再調査し、最新の設備（インターネット無料、宅配ボックス等）を付加して賃料アップを図ります。

更新時の交渉 → 管理費や共用費の名目で、実情に合わせた緩やかな改定を検討する時期に来ています。

### ②「予防保全」による突発コストの回避

壊れてから直す「事後修繕」は、資材不足や人手不足の影響で高くなります。

計画的なメンテナンス → 壊れる前に点検・交換を行うことで、緊急対応による割高な工費を抑え、設備寿命を延ばすことができます。

### ③ 税制と「年収の壁」緩和の活用

2026年度は「年収の壁」が178万円へ引き上げられる方針です。

所得控除の拡大 → 控除額が増えることで、手取り額が増加します。この浮いた資金を修繕積立金に回すなど、経営の「貯金」を厚くするチャンスです。

## 不動産はインフレに強い「実物資産」

コスト増は確かに逆風ですが、不動産は「物価が上がれば家賃や物件価格も上がる」という、インフレに強い特性を持っています。

大切なのは、「コスト高を放置せず、経営努力で収益性をアップデートし続けること」です。



### 今月のチェックポイント

- \* 最近の修繕見積もり、数年前と比較してどれくらい上がっていますか？
- \* 共用部の電気代、LED化などで削減できる余地はありませんか？
- \* 「今の家賃、安すぎないか？」と一度疑ってみることも大切です。

### 三ツ和杉だより

近所のアパートが取り壊されて更地になりました。

そこには毎年ツバメが巣作りに来ていたのですが、今年はどうするのだろうと心配しつつ、あわよくば今年是我が家の軒先に巣を作って、幸運を運んでくれないかと少し期待しています。



治子

4月の緊張が解け、疲れが出やすい5月。思うように進まないもどかさも、未来を豊かにするため大切なプロセスです。今は焦らず、じっくりと自分を育てる時間を楽しみながら、実りの時を待ちたいものです。

偉人のことば  
忍耐と開花  
忍耐は苦い。  
しかし、その実は甘い。  
ジャン||ジャック・ルソー

大切な財産だからこそ  
お客様と共に歩んでまいります



株式会社 三ツ和杉