

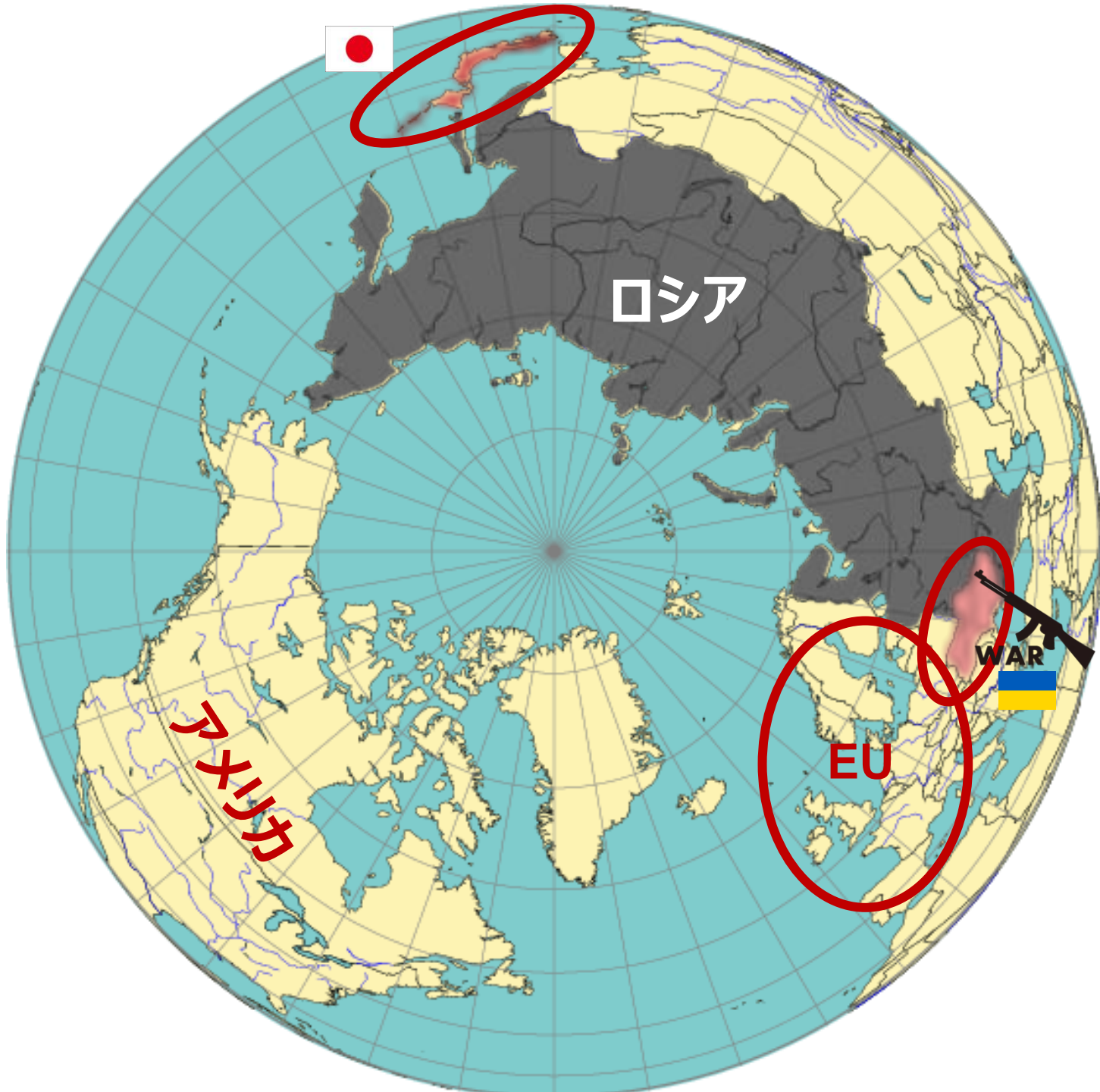
**主催：公益社団法人 東京共同住宅協会**

# ウクライナ戦争が 賃貸経営に与える影響



**講師 公益社団法人 東京共同住宅協会 谷崎 憲一**

※転載を希望される場合は、東京共同住宅協会へお問合せ下さい。



# ウクライナ戦争の影響



# ロシア・中国からみた日本



コロナ

ウクライナ

+

米利上げ

円安

世界的なモノ不足

物価上昇  
(インフレ)

小麦・穀物・飼料

石油・ガス

半導体

木材

運輸

食料品

材料・電気

製品・設備

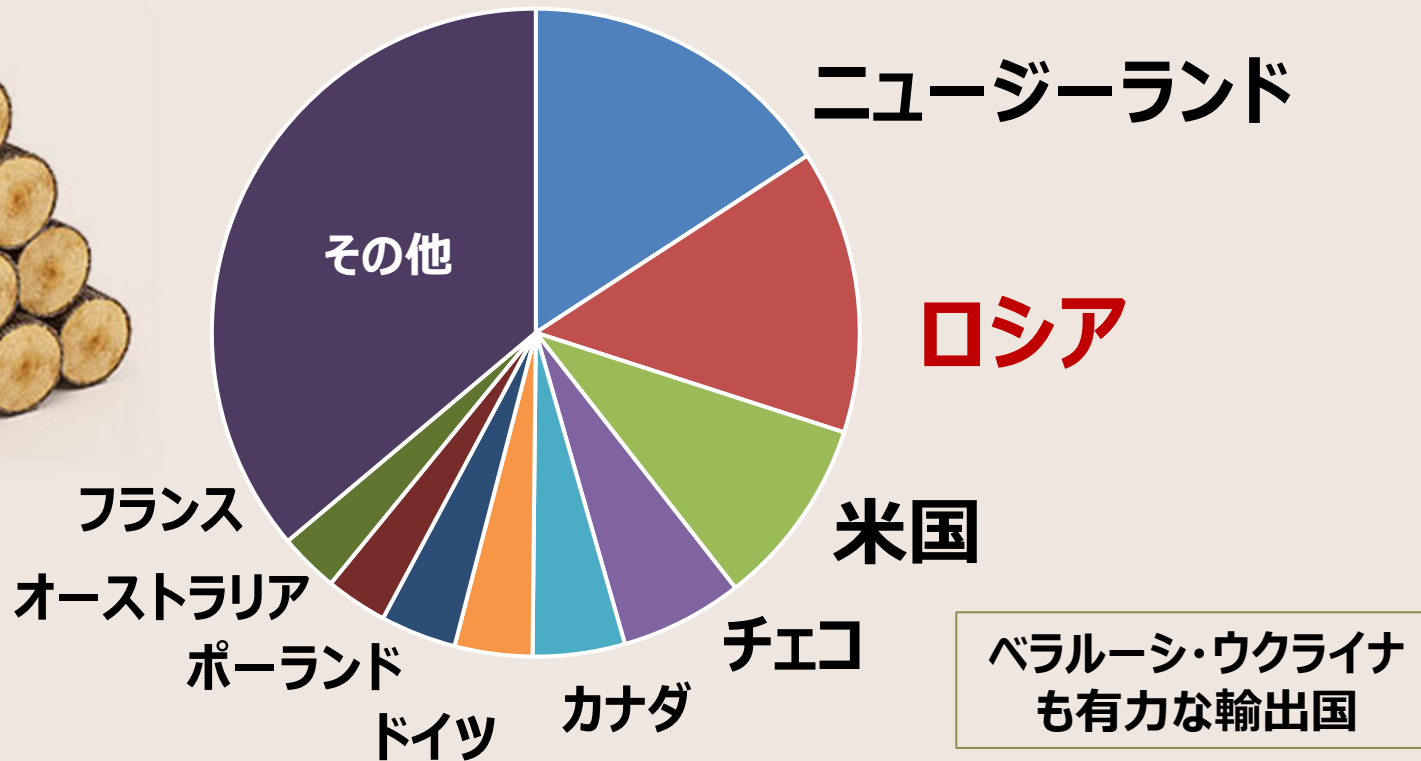
建築費

輸入物

衣食住・スマホ・医療機器・自動車・エアコン・ゲーム機

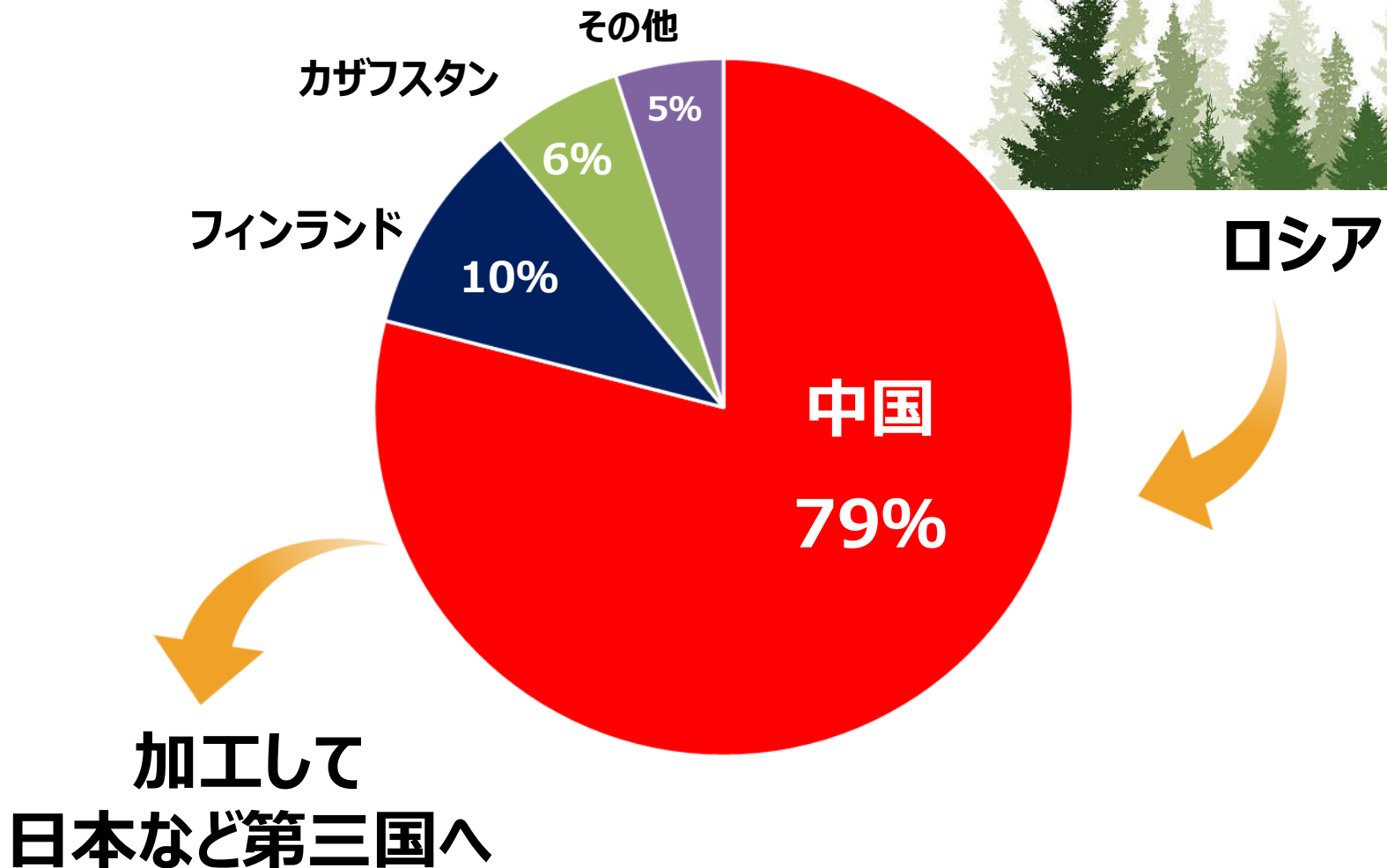
# 世界的なモノ不足の一例・・・ウッドショック

## 世界の木材輸出量（丸太）



資料：国際連合食糧農業機関（FAO）

# ロシアは木材を主にどこに輸出しているか



針葉樹・丸太 統計

( Source: LUKE - Natural Resources Institute Finland )

# ロシア品の世界シェア

- 原油……12.1%
- 小麦……16% (ウクライナ10%)
- パラジウム……40% (車用)
- 天然ガス……16.6%
- 蕎麦……20%
- ニッケル……10% (高純度)

## 日本が輸入 している ロシアの水産物

- ほぼ無くなる  
紅鮭
- かなり減る  
いくら・ズワイ・たらば
- 価格が上がる  
甘エビ・ほっけ・うに・たらこ





# インフレとは・・・

## 世の中の大半のモノが価格上昇する現象

### ■ 1973年 第1次オイルショック

(中東戦争起因)

原油1バレル3.01 ドル → 11.6ドル (3ヶ月で4倍)

### ■ 1979年 第2次オイルショック

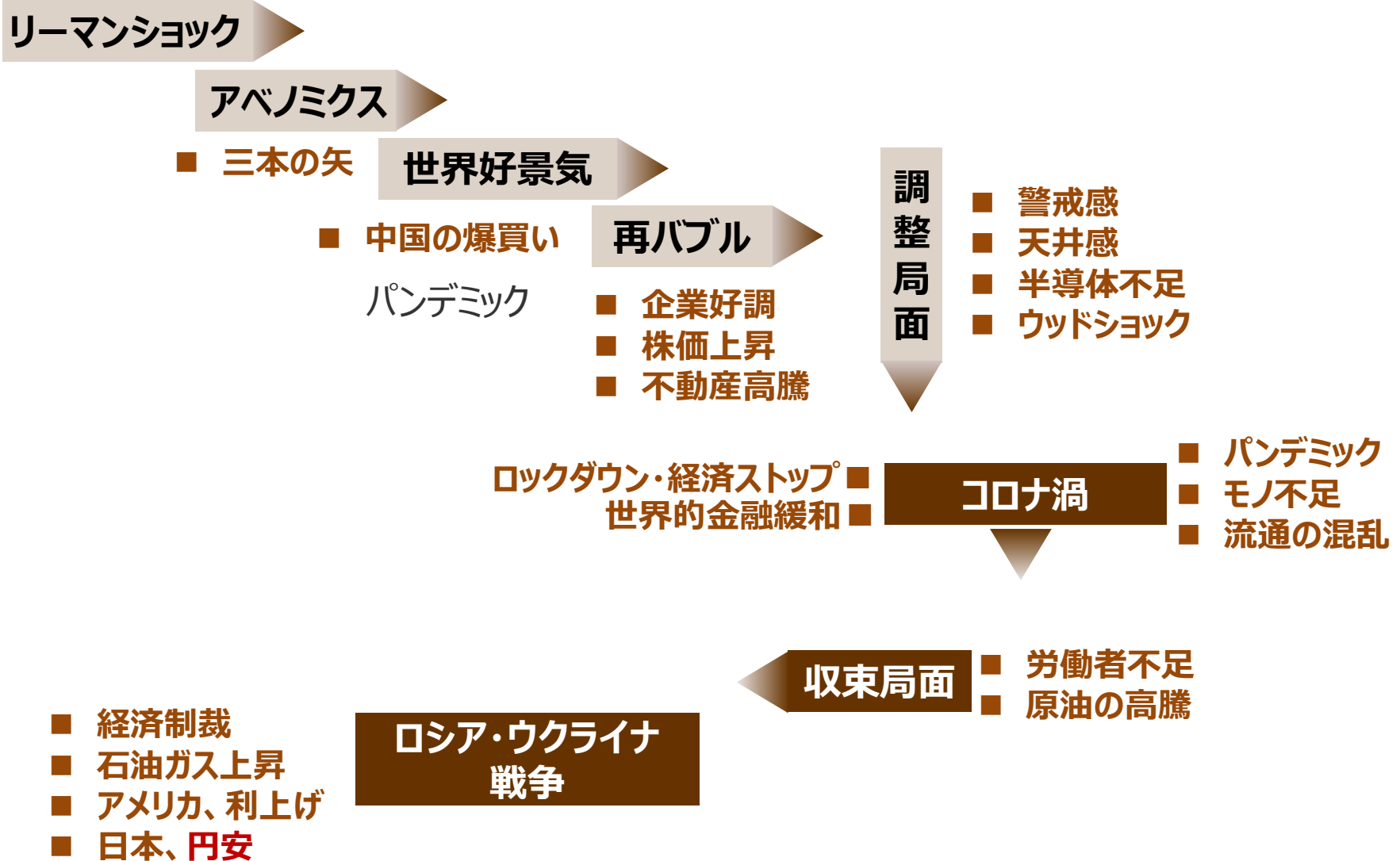
(イラン革命起因)

原油価格14.5%値上

### ■ 1987年～ バブル経済



# バブルが弾けてから長期低迷 史上空前のデフレ・低金利時代



# 現状は？

物価上昇/インフレ



家計費  
上昇

企業低迷  
雇用不安

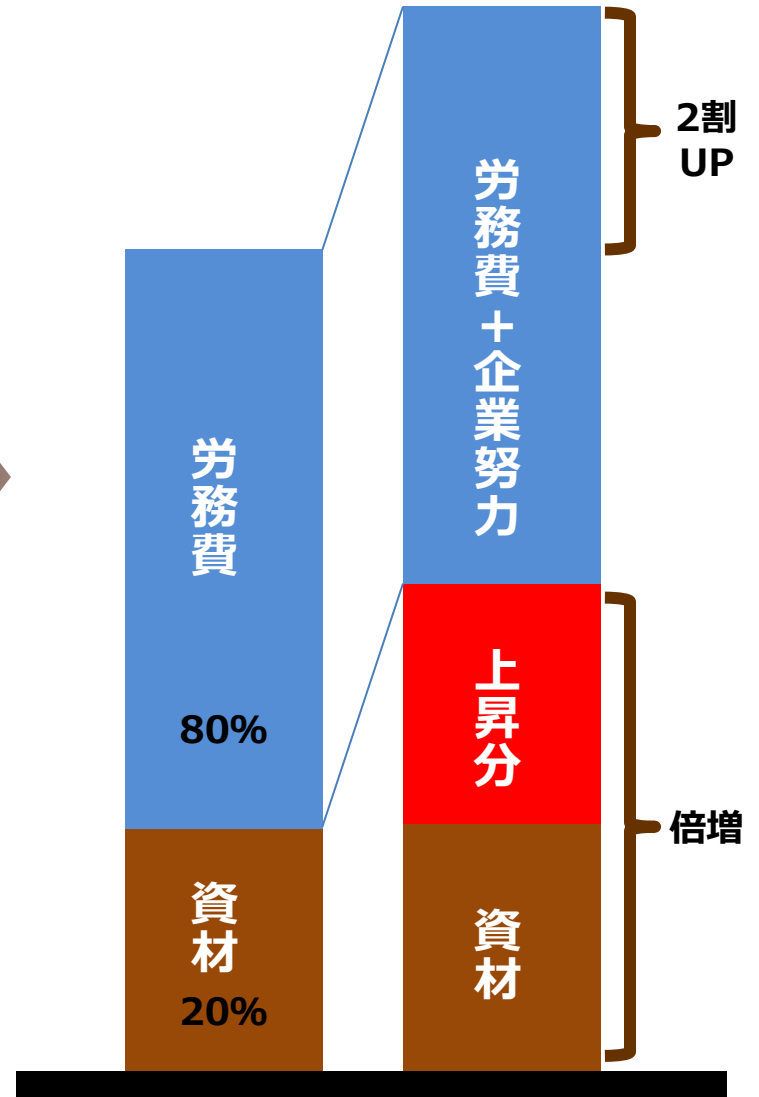
賃貸経営への影響

設備  
メンテ費用  
上昇

建築費  
修繕費  
上昇

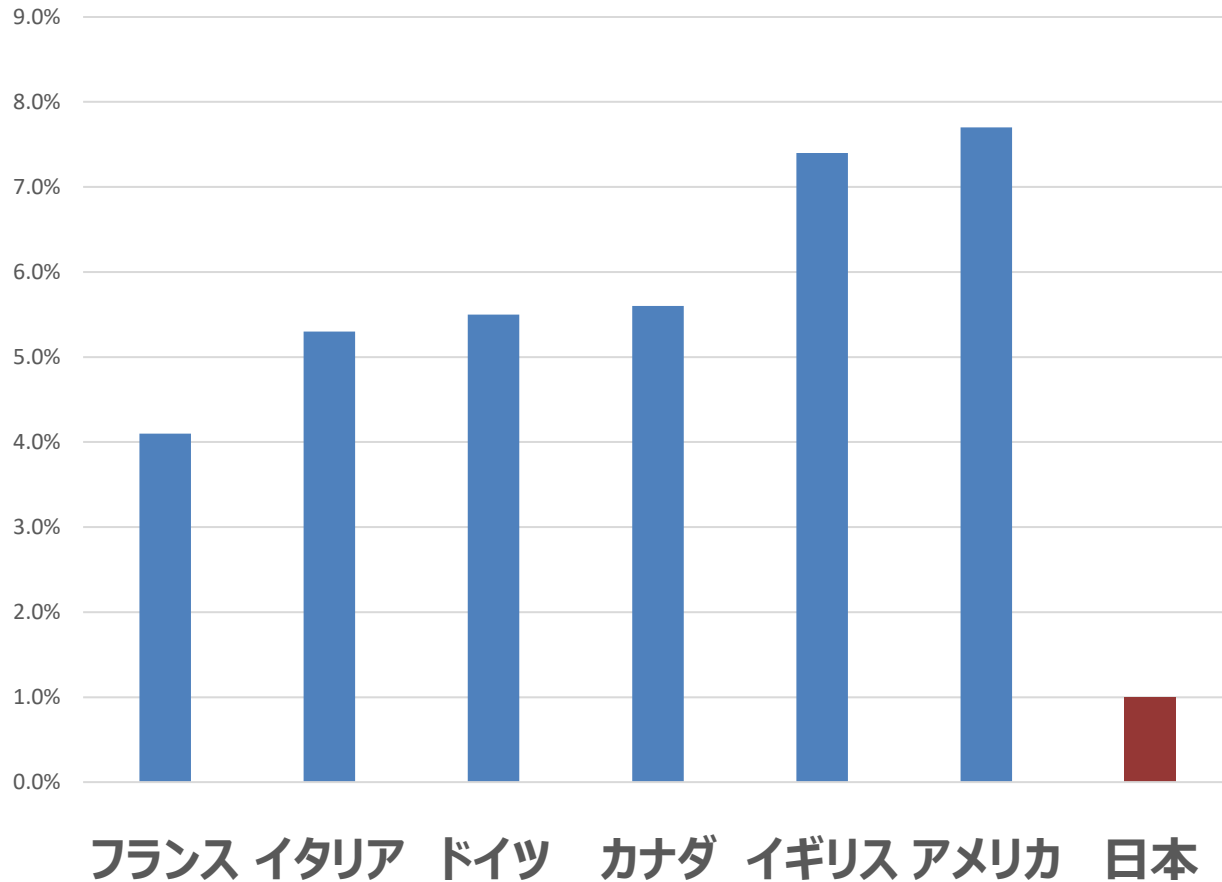
金利上昇  
収益物件  
低迷

流通  
管理費  
上昇



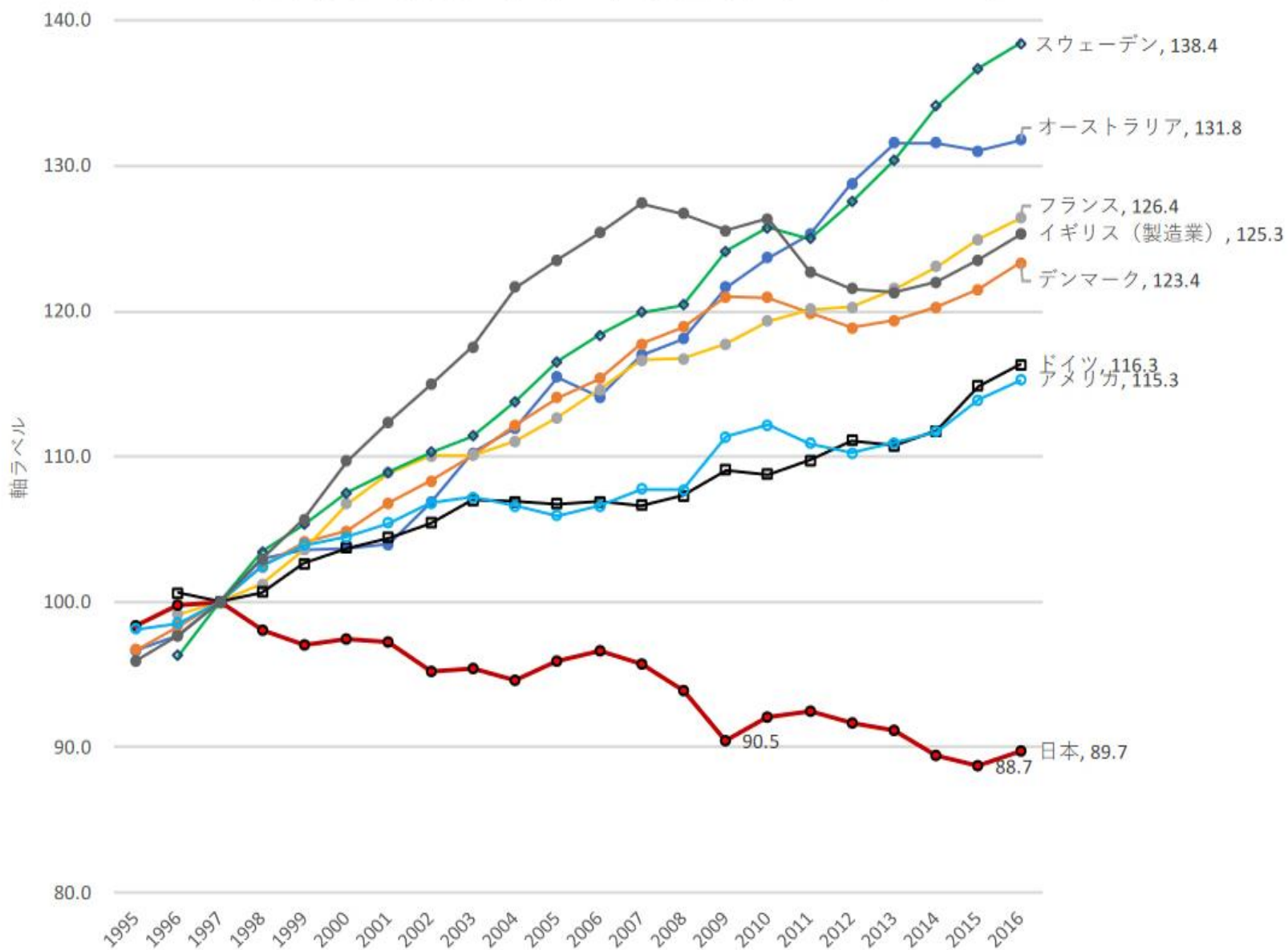
# 日本は悪性インフレと懸念されるわけ

## G7諸国のインフレ率2022年見通し

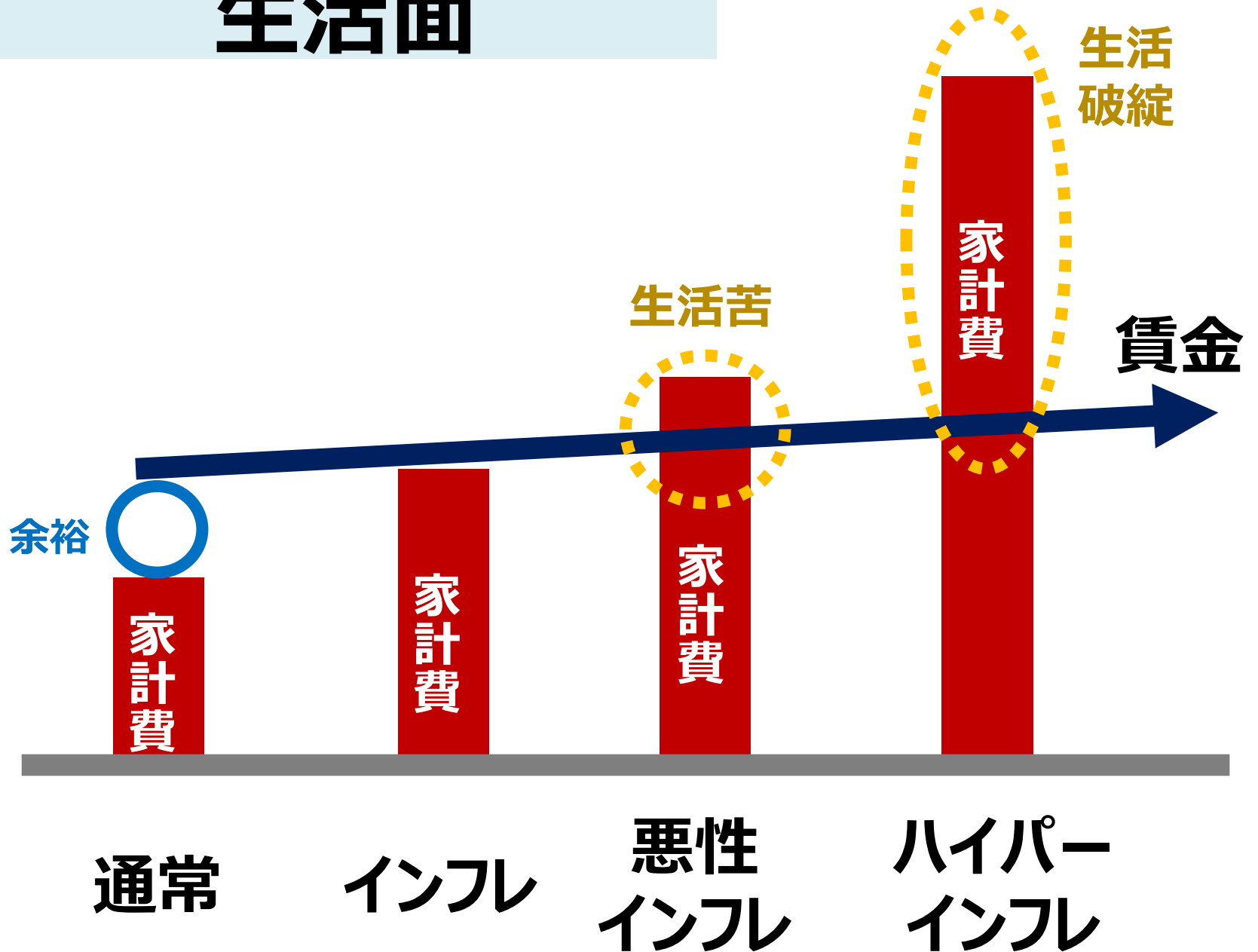


(2022.4・IMF : 消費者物価上昇率)

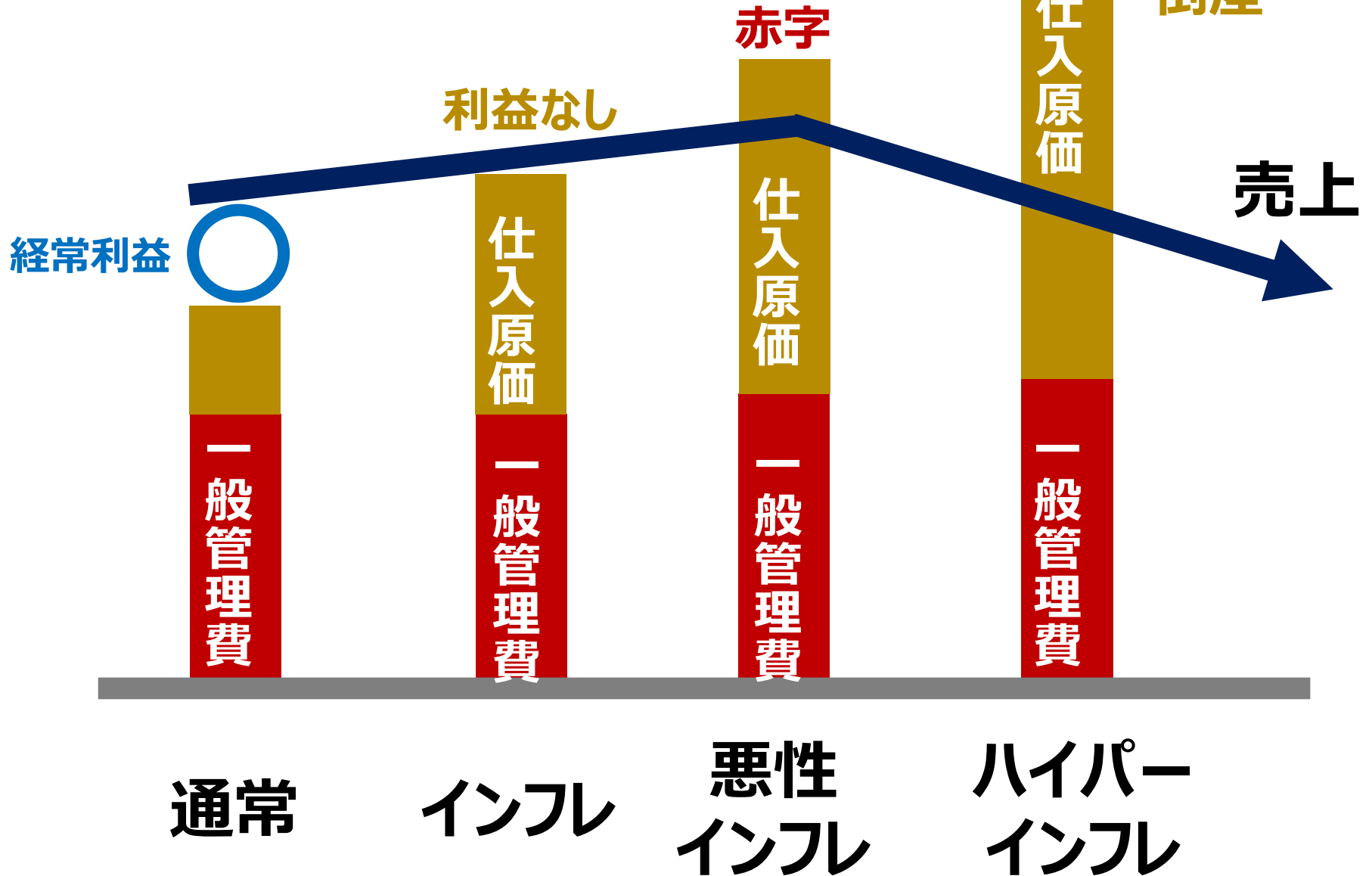
## 実質賃金指数の推移の国際比較（1997年 = 100）



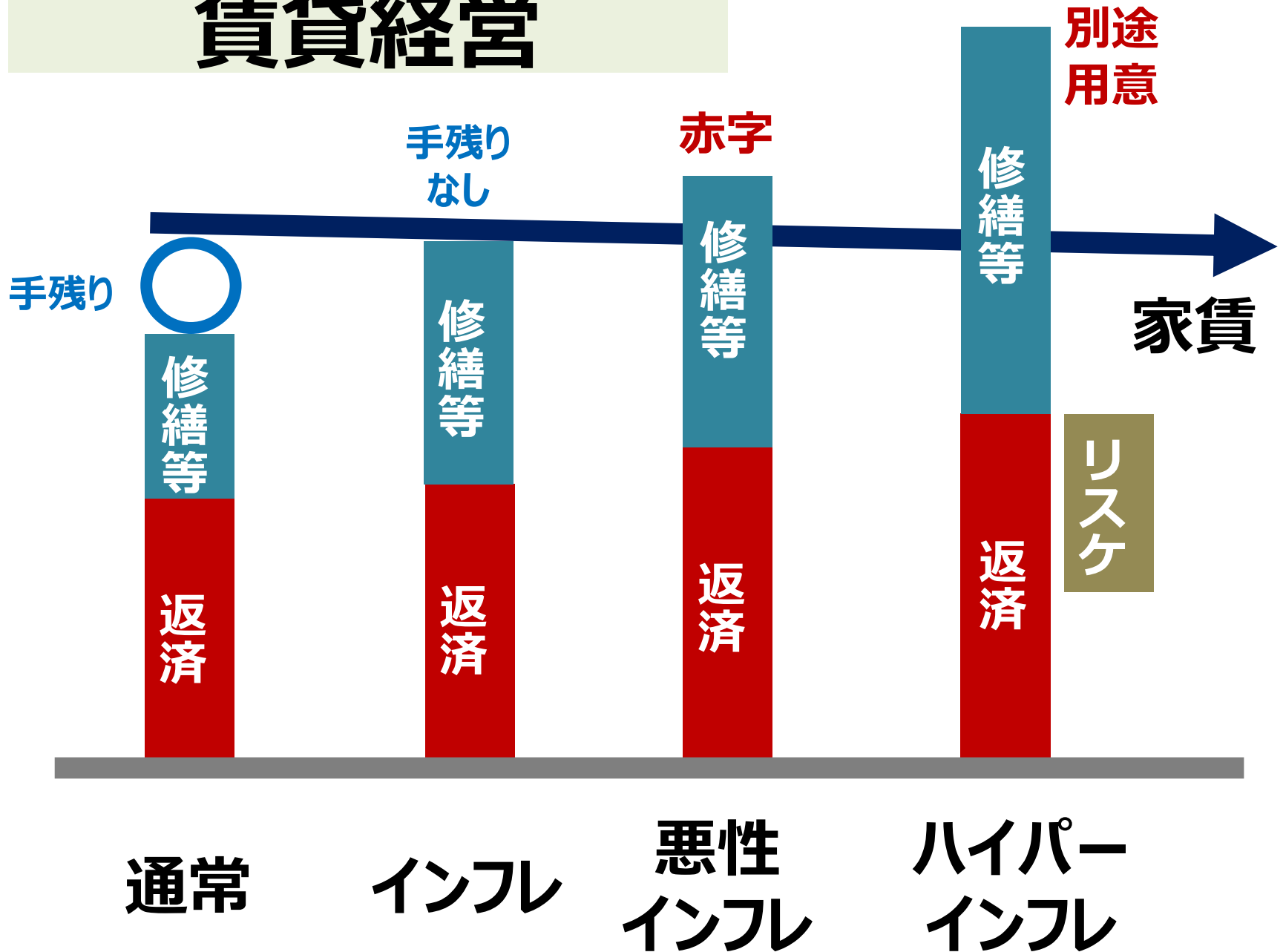
# 生活面



# 企業

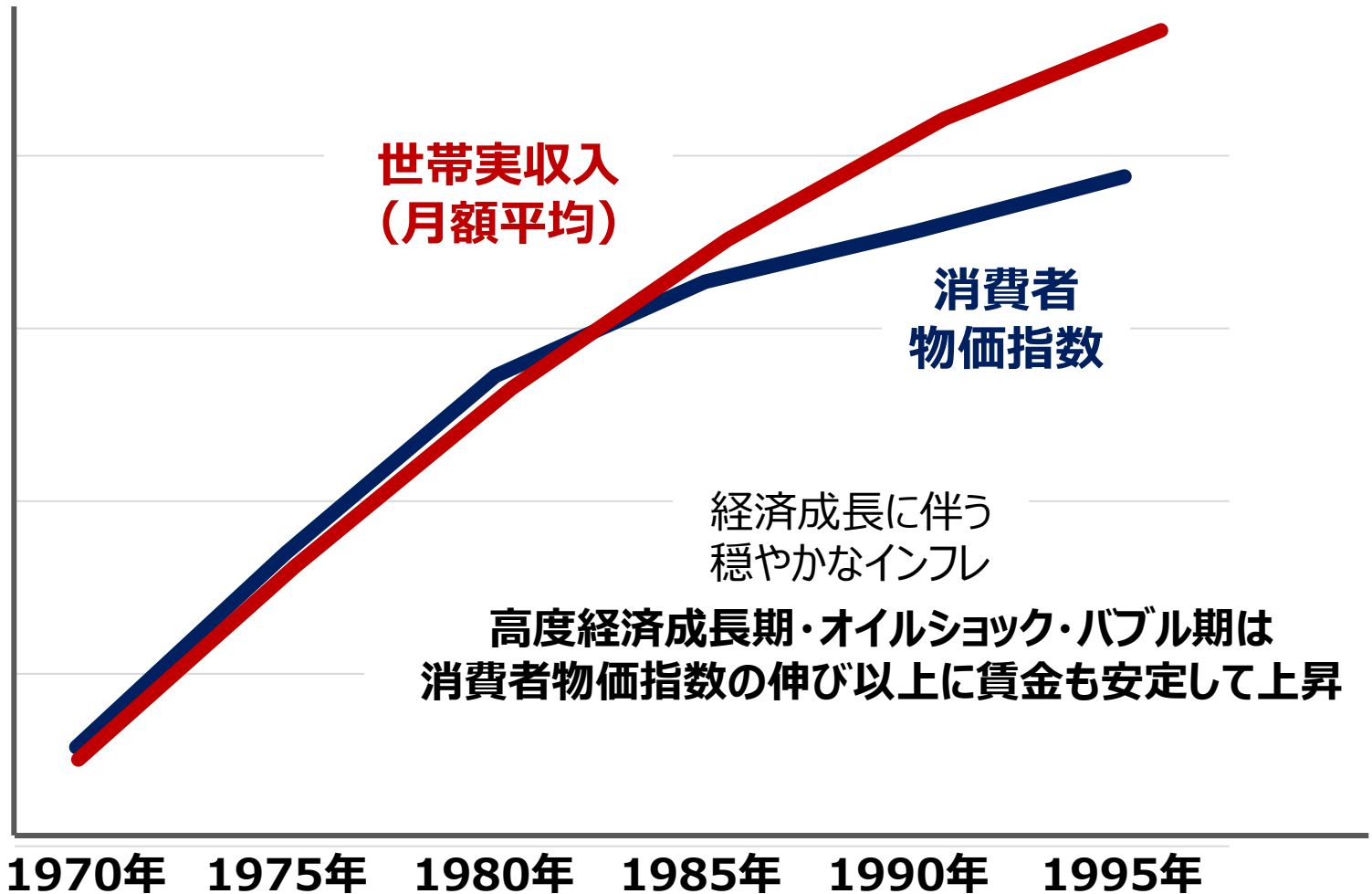


# 賃貸経営





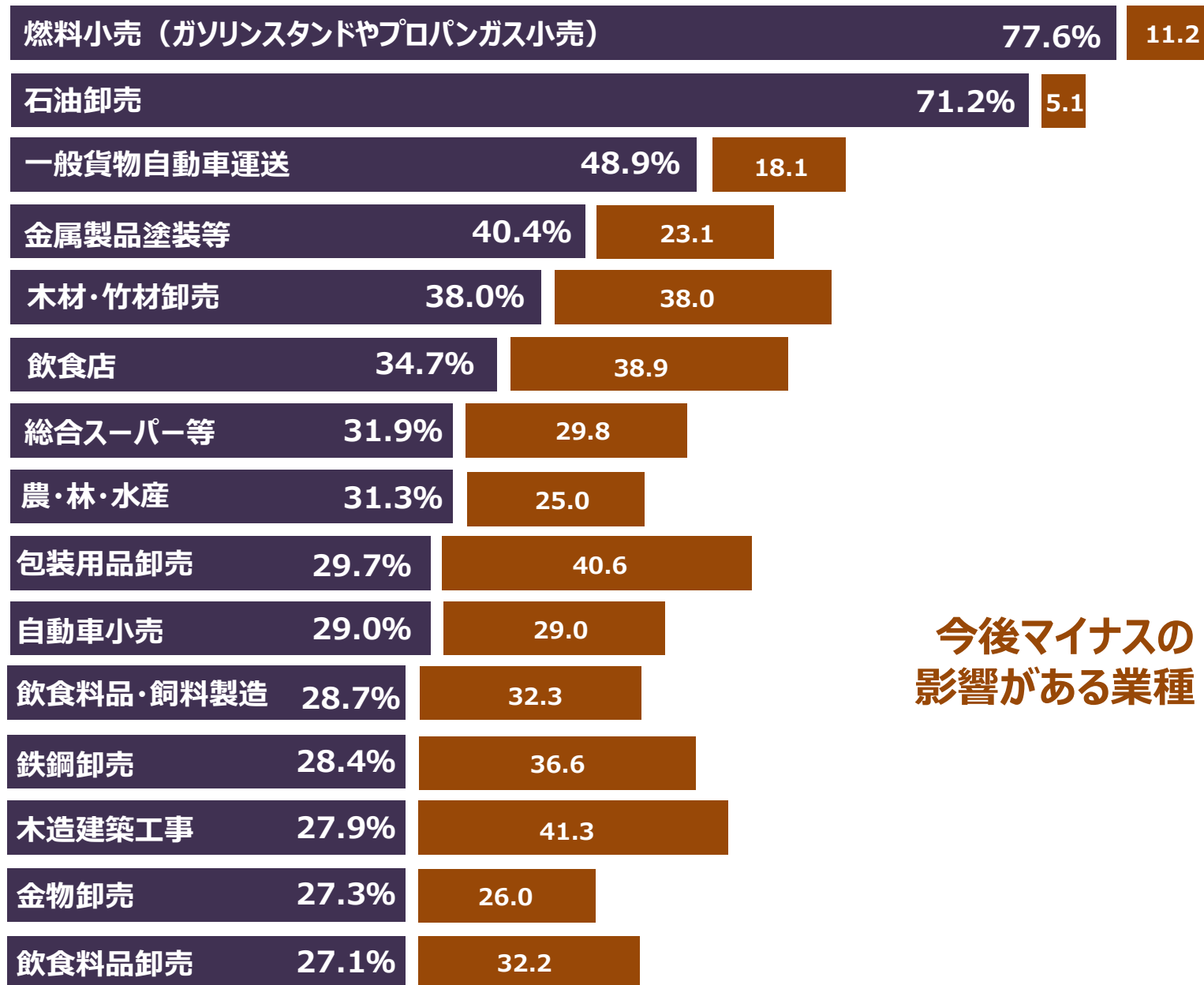
# 今までの日本は、 物価・賃金共にバランスよく成長したが



消費者物価指数	
1970年	31.5
1975年	54.0
1980年	74.5
1985年	85.4
1990年	91.2
1995年	97.6

世帯実収入 (月額平均)	
1970年	112,949
1975年	236,152
1980年	349,686
1985年	444,846
1990年	521,757
1995年	578,170

# ウクライナ危機でマイナスの影響が出ている業種



今後マイナスの影響がある業種

# 賃貸経営のリスク

経営  
リスク

空室 滞納 家賃下落 入居者トラブル

金利変動 返済 インフレ 増税 破綻

所有  
リスク

老朽化 雨漏り 水漏れ 事故物件

震災 火災 水害 修繕費 瑕疵

ストレス  
その他

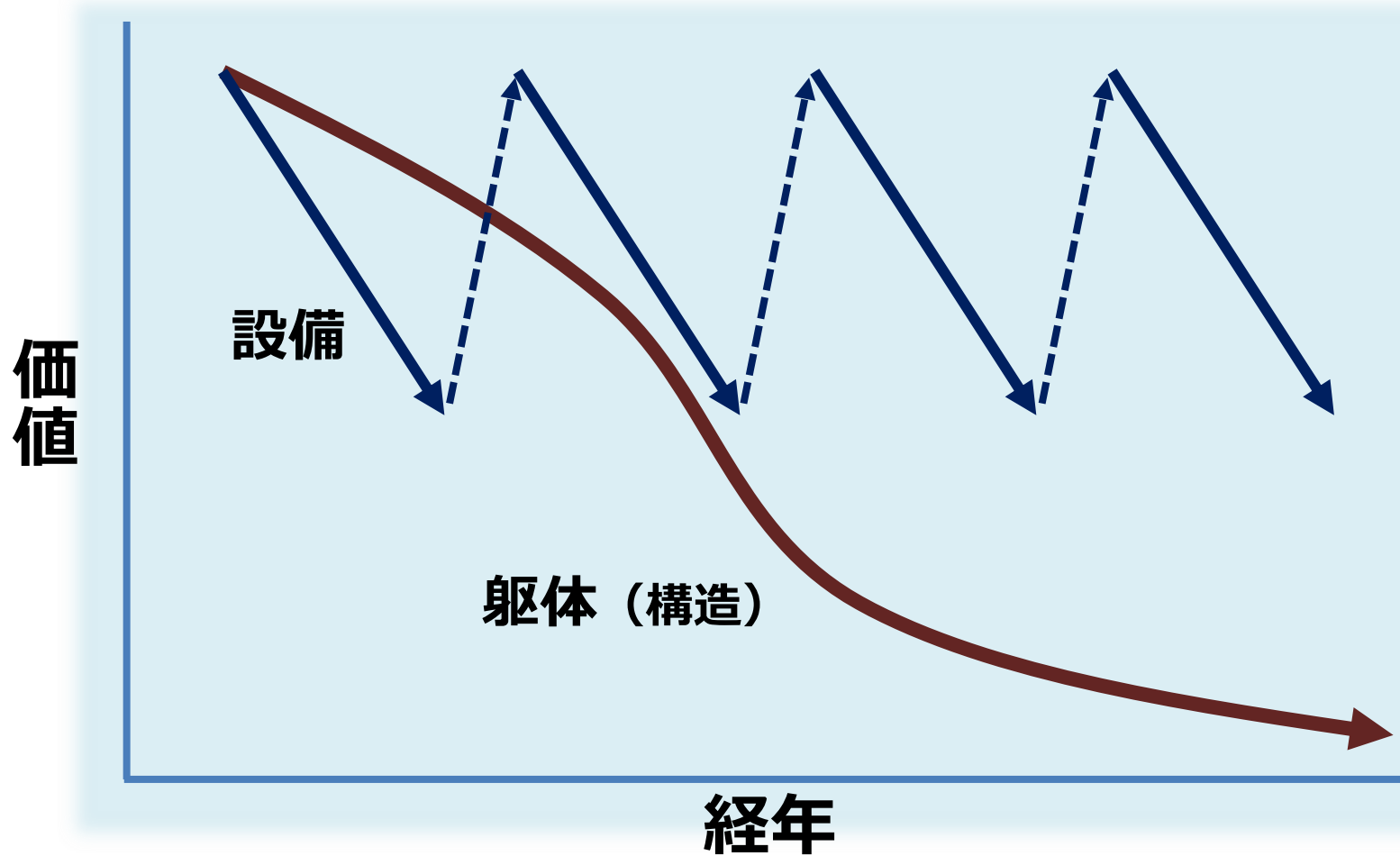
業者トラブル 訴訟 立ち退き ペット

管理会社トラブル 相続 家庭不和 近隣

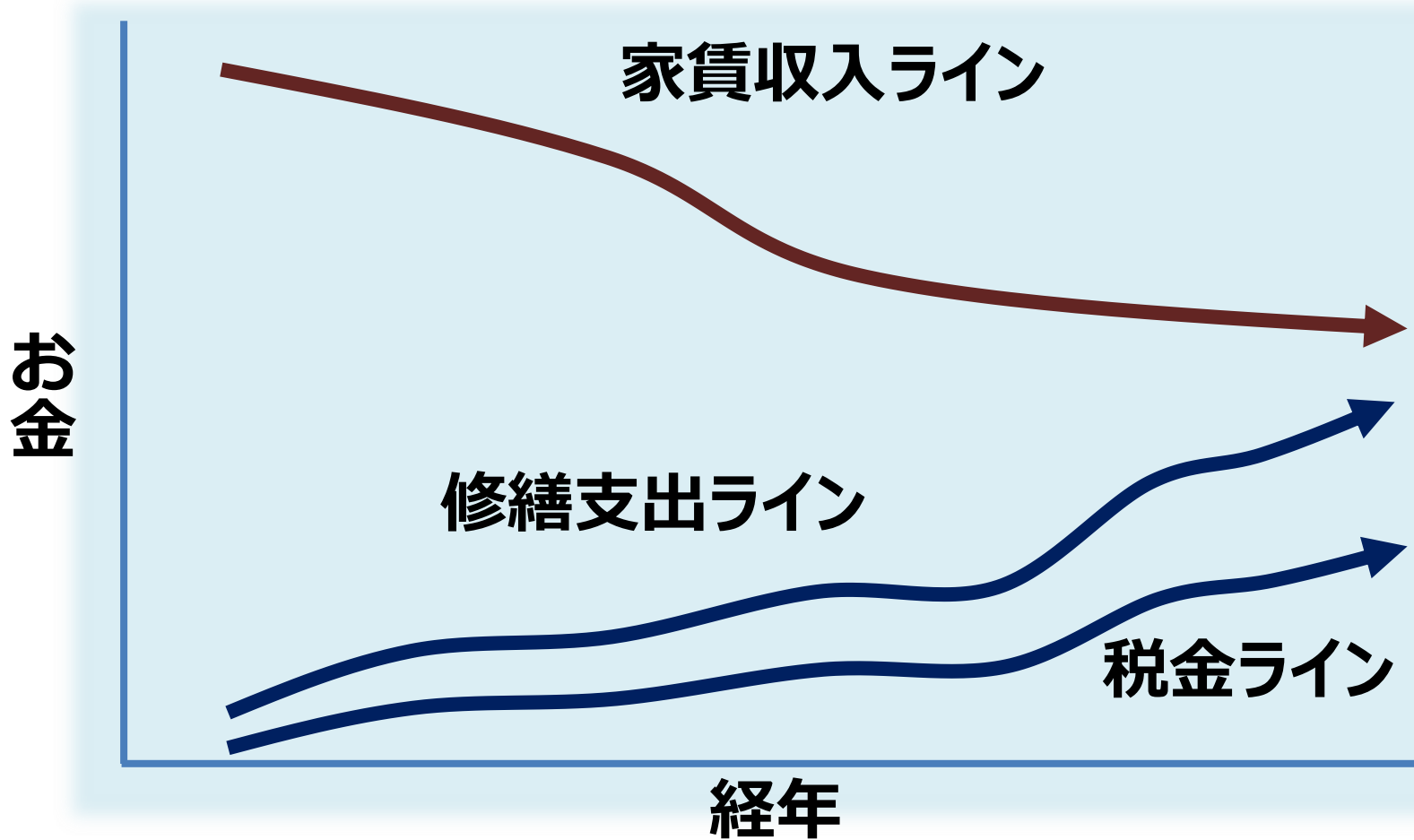
## 6大リスク

老朽化 空室 家賃下落 金利変動 災害 トラブル

# 建物・・・躯体と設備



# 老朽化と経営指標ライン



**最後まで  
ご視聴ありがとうございます**

**いつも、公益社団法人東京共同住宅協会を  
ご支援いただきまして誠にありがとうございます**

**また、相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので  
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

**☎03-3400-8620**

# 「大家さん大学」チャンネルもどうぞ宜しくお願い致します



いつでもどこでも学べるニュートラルな講座です。