

06

2025

ウィル・ビー新聞



梅雨

ウィル・ビー公式キャラクター ビーちゃん

鉄道延伸・開発

不動産業界への影響は？

近年、都市圏を中心に鉄道延伸計画が進められており、新駅の開業や既存路線の延長が、地域経済やまちづくりに大きな影響を与えています。

鉄道延伸は単なる交通利便性の向上にとどまらず、周辺エリアの再開発、人口流入、商業施設の誘致など、地域の再構築を促進する原動力となっています。

鉄道が新たに開通することで、これまで交通の便が悪かった地域が都心部と直結し、通勤や通学が格段に便利になったり、相乗効果として住環境としての魅力が増し、住宅需要が高まると予測されます。また新駅周辺は地価が上昇しやすく、分譲マンションや戸建て住宅の建設が加速する傾向があります。

鉄道地価と物件価格の上昇

鉄道延伸の発表段階から、対象地域の地価は上昇傾向を示します。不動産会社や投資家は早期に情報をキャッチし、未開発地の買収や開発が進みます。

また新駅周辺は「ポテンシャルエリア」として注目され、住宅用地や商業施設用地としての競争が激化していきます。

賃貸・売買需要の変化

鉄道延伸や新駅の設置により、直通する沿線地域の開発や居住環境の利便性が向上し、それに連動して、賃貸・売買両面において需給が変化すると予測されます。

特に都心の不動産価格が高騰している現状では、比較的価格が落ち着いている郊外の戸建てや新築マンション等のニーズの高まりとあいまって、都心から離れた郊外でも需要が高まっていくと予測されています。

事例

① 相鉄・東急直通線(2023年開業)

神奈川県の新相鉄線が東急線と接続されたことで、都心へのアクセスが格段に向上し、横浜市西部や海老名市周辺の住宅地人気が高まっています。

② 新空港線(蒲田線)延伸計画

東急電鉄の蒲田駅と京浜急行電鉄の京急蒲田駅間の800mが延伸接続することにより、羽田空港へのアクセスの向上と直通各路線沿線の人流変化・地価上昇等が予測されます。

鉄道延伸・新駅開発は、その地域のみならず、周辺エリアに様々な影響を及ぼしていくと予測されます。

特にAIの活用やビックデータ等を都市開発や街づくりに生かした、「スマートシティ」の開発等は経済効果や人流の変化に大きな影響を及ぼします。

不動産投資や賃貸・売買の意思決定の際にもこのような動向は重要な判断材料になりますので、今後も注視していく必要があります。

ワンルーム投資の現在の実情

ワンルームマンション投資は、少額から始められる手軽さと安定した家賃収入が期待できることから、投資初心者や会社員の間で人気を集めています。

2025年3月に実施された調査によると、投資家の平均年齢は50.3歳で、男女比は男性56%、女性44%と、比較的バランスが取れています。投資を始めた動機としては、「安定した副収入を得るため」が最も多く、次いで「将来の資産形成のため」が挙げられています。

物件選定においては、「立地条件」を最重視する投資家が多く、特に東京都内の物件が人気です。また、管理方式としては、62%が管理会社に委託しており、28%が自主管理を選択しています。

しかし、課題も存在します。調査では、利回りを把握していない投資家が61%に上り、賃料収入を正確に把握していないケースも約半数に達しています。これは、投資成果の評価や将来の戦略立案に支障をきたす可能性があります。

ワンルーム投資は、適切な物件選定と管理、そして収支の正確な把握が成功の鍵となります。

弊社へ管理をお任せ頂いておりますオーナー様については、毎月の収支報告書を弊社からご送付し、正確な情報をご確認頂いています。

また最大限、物件の資産価値を高めるために、室内のリフォーム工事の適切な工事提案から、正しい賃料査定、積極的な空室募集営業を進めてまいりました。

今後も引き続き、お任せ頂いている物件について、お役に立てるよう尽力してまいります。

◆ 犯罪収益移転防止法 ◆

犯罪によって得た資金やテロ資金などが、不動産を含む合法的な取引に紛れ込むのを防ぐための法律です。不動産賃貸も対象となっており、オーナー様及び借主の本人確認や不審な取引の届出が義務付けられています。

○ 賃貸オーナー様に係る3つのポイント

- ① 借主の【本人確認】が義務付けられています。契約時には、本人確認書類の提出が必要です。
(運転免許証、マイナンバーカード、在留カードなど)
法人契約の場合は、会社の登記簿謄本や代表者情報の確認も行われます
※本人確認は主に不動産会社・管理会社が対応しますが、確認にご協力いただく場合があります
- ② 【不審な取引】には届出義務があります
不正利用の可能性があるケースには注意が必要です。

- ・高額賃料を現金で支払おうとする
- ・使われていないのに契約を続ける
- ・名義人と使用者が異なる
- ・突然の中途解約、賃料支払先の変更など

※こうした取引を不動産会社が察知した場合、所定の機関へ届出を行うことがあります

- ③ オーナー様にも【協力】が求められます
借主の利用目的や使用状況についてのヒアリング協力・不審な行動が見られる場合の早期相談



安全な賃貸経営のために、小さな違和感にもご注意ください！

犯罪やテロ行為に不動産が悪用されると…

オーナー様がトラブルに巻き込まれる可能性／物件価値の低下や空室リスクの増加／金融機関との取引や信用への影響

「契約の安心」は「本人確認」から始まります。
法律に基づく対応は、物件とオーナー様自身を守るための大切なプロセスです。
ご不明点があれば、契約時・入居中にかかわらず弊社までご相談ください。

… 賃貸リフォームアイデア …

畳でお部屋のアクセントをプラス！

洋室のお部屋が一般的になった現代で、畳のある賃貸物件の魅力を高めるためには、「畳」を活かしたリフォームがあります。畳のサイズとしてよく見かける京間からデザイン性の高い琉球畳に変えてみることで、さらに個性のある空間を作り出せます。

また、畳のないお部屋にもアクセントとして取り入れられる置き畳は、洋室のお部屋を簡単に和の空間へと変えられるなどそれぞれの生活スタイルあった利用方法が可能です！

✓ 入居者の心をつかむ

畳のある部屋は、和のテイストを好む方々に人気があります。琉球畳はその独自の美しさが目を引き、畳のある賃貸物件としては個性的魅力をプラスしてくれる要素にもきっと繋がります。

✓ 原状回復の手間を軽減

置き畳は、原状回復が容易で、退去時の手間を軽減できます。また、ビニール製の畳や琉球畳は傷みにくく、長期間の使用にも耐えられます。さらに、琉球畳はその耐久性が高く、賃貸物件にも最適です。

洋室が好まれる傾向はありますが、今ある畳を時代やニーズに沿った畳へ変えてみることで魅力的なお部屋に変化させていくことが可能です。手軽に導入できるアイテムも多く、コストパフォーマンスも優れています。リフォーム時に限らず畳を取り入れる際の参考になると嬉しいです。

～置き畳で和のアクセントを～

<お好きな場所に並べるだけ>
軽量なので女性でも簡単



アートフルライフ い草 置き畳

フローリングの上に置くだけで、和の雰囲気演出できるのが「置き畳」です。

例えば、リビングの一角に設置することで、小上がりスペースとして活用できます。収納機能付きのものもあり、実用性も兼ね備えています。

既存のフローリングの上にそのまま敷ける手軽さが魅力です。現代的なデザインが多いので、モダンな家具やインテリアとも調和します。

○ 琉球畳で個性的な空間を演出

琉球畳は、一般的な畳と比べて薄くて軽く、洗練された印象を与えます。

色や素材のバリエーションが豊富で、部屋全体をシンプルかつスタイリッシュに仕上げる事ができます。

特に、和モダンやインダストリアルなインテリアとの相性が抜群です。また、琉球畳の特徴的なデザインは、他の賃貸物件との差別化にもつながります。

畳をアクセントに、和風家具や和モダンな装飾を加えることで、独自の雰囲気を作り出すことができ、モダンなスタイルと調和しやすいため、シンプルながらも高級感を演出できます。



B-room interior 小上がり畳



イケヒコ・コーポレーション い草 置き畳