



えー！もう
下半期！

07
2025

ウィル・ビー新聞

----- 床を変えるだけで見違える！ フロアタイル張り替えのすすめ -----

原状回復時に「壁紙は定期的に交換しているけれど、床まではなかなか…」という方も多いかもしれません。実は、床を変えるだけでお部屋全体の雰囲気がガラッと変わり、より魅力的な空間に見せることができるのです。お部屋の印象もより明るくなり、内見時の印象が大幅にアップします。

近年では内覧希望者の多くは、不動産会社が発信しているSNSの室内写真や動画で多数の物件情報を気軽に収集できる環境にあります。そのため、ネットの情報をみてから来店し、内見する傾向があります。その際、室内全体の雰囲気を左右する一つでもある床が整っていると「清潔」「新築みたい」という良い印象に繋がります。

明るいフロアタイルでお部屋も明るく



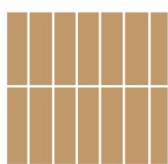
フロアタイルって どんな床？

- ・木目や石目のリアルな質感
- ・傷や水に強く、掃除もしやすい
- ・高級感があるのに、施工コストはお手頃

クッションフロアと比べても耐久性が高く、部分補修もしやすいため、長く使えて管理コストも抑えられます。

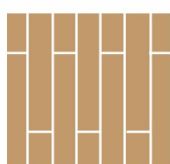
<フロアタイルの貼り方いろいろ>

① ストレート貼り (流し貼り)



すっきりして清潔感のある印象に。どんなお部屋にも合わせやすい王道の貼り方。

② 交互貼り (半目地ずらし／レンガ貼り)



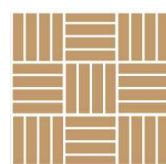
動きが出てナチュラルな雰囲気になります。北欧風や温かみのある空間にぴったり。

③ ヘリンボーン貼り (V字貼り)



海外のホテルやデザイナーズ物件のような高級感が出ます。おしゃれな若年層に人気の貼り方。

④ 市松貼り (チェッカーパターン)



木目の向きを交互に変えて貼る方法で、さりげないアクセントに。玄関・廊下などコンパクトなスペースにも◎。

貼り方を工夫するだけで、お部屋の個性を引き出す演出ができます。

内見時の印象がぐっと良くなることで早期成約につながる可能性が高まり、さらに、耐久性の高い素材を使うことで貸主様の将来的なコストの削減にもなります。お部屋全体の価値が上がり家賃のアップ・入居者への満足度へも繋がっていくため是非、一度お試しください。

都内中古マンション 「1億円越え」の現実



2025年、東京都23区における中古マンションの「1億円越え」が現実となっています。東京カンテイのデータによれば、2025年3月時点で23区中古マンション(70㎡換算)の平均価格は9,501万円となり、前年から約30%もの高騰を記録。夏頃には中古でも1億円突破の可能性が高いと指摘されています。

こうした背景には、23区内の土地が枯渇したことによる供給不足、円安の進行や資材・人件費の上昇、さらには国内外の投資マネーの流入というトレンドがあります。特に富裕層に人気の湾岸エリアや都心3区(千代田・中央・港)では中古の高額物件が増加し、市場全体の価格水準を押し上げています。

中古価格の上昇は、とりわけ共働き世帯の年収向上とローン審査の緩和にも支えられており、実需と投資需要が融合した今の相場を形作っています。しかし、一方で金利変動や経済減速リスクに対する警戒も高まっており、今後は住宅ローンの金利動向や海外マネーの出入りが価格推移のカギとなります。

購入者にとっては「質を取るか、価格下落待ちを優先するか」の判断が難しく、それが実需と投資の間でせめぎ合いを生む構図を生んでいます。今後は、高利回りや資産価値を重視するか、将来の住み替えや売却を視野に入れるか、ライフプランとの照らし合わせがより重要で。

オーナー様の所有するマンションについても、都内物件については、確実に価格上昇の波にのっているため、現状の資産価値を確認する上で、査定をしておくことも一つです。ご相談頂けましたら、弊社にて査定をいたしますのでご連絡お待ちしております。



家賃上昇の継続と 契約更新率の上昇

首都圏では未だ募集家賃の上昇傾向が続いており、今後も続く見通しです。
その影響から退去・解約数が減少し、物件の契約更新率が上昇しました。

現在の住居と同じ条件では代替物件が見つからないといった現象が起きており、入居者の引っ越し控えが発生しています。
そのため、特に単身者用物件(1K・1R・25㎡付近)は一度空室が発生するとなかなか埋まりにくいという傾向もあります。



住宅に対する価値観・ 求めるニーズの多様化

コロナによるリモートワーク・ライフスタイルの変化、各世代間の住宅に対する価値観・ニーズ多様性・社会的な情勢の変化が住宅に対して様々な影響を及ぼしています。

これにより、従来の均質的な賃貸物件から多種多様な価値観やニーズにあった物件の供給へトレンドがシフトしています。

今後の賃貸物件市場における注目トレンド



広めのLDK・ ファミリー型ニーズの増加

物価上昇や住宅価格高騰により、マイホーム購入ではなく品質と快適さを重視する賃貸ファミリー層が拡大中です。
特にカップル・社会人単身者にも支持される広め1LDK～2LDKの需要が強まっており、ファミリー向けの賃貸でも高価格帯の供給が急増しています。

マイホームであれば、自分自身のライフスタイルに合わせて、自由にカスタマイズできる。しかしながら価格高騰からなかなか住宅購入に踏み切れない市況感の中で賃貸物件に対するニーズや求める質・トレンドも高くなってきています。



DX化推進からAIへ・すべてがITで完結

いまや不動産会社も入居検討者様もすべて賃貸物件の内見から契約、その後のライフスタイルまでITで完結する状況となりました。

また生成AIの登場で、不動産を取り巻く様々な局面でDX化からAIへという新たな流れも生まれてきています。

2025年以降の賃貸市場は、価格だけではなく、価値観やニーズ変化・社会的な動向が相互に関連してまったく新しい様相へ変化していくと推測されます。

不動産オーナーや不動産業者として、入居者が何に重きを置き、魅力を感じるかをキャッチし、長く継続して選ばれる魅力ある物件となるよう、ライフスタイルに寄り添ったお部屋づくりや物件の創造、コンセプトの提案等が鍵となります。

賃貸経営における気候リスク対策

近年、気候変動の影響により猛暑や集中豪雨などの異常気象が日常化しており、賃貸物件にも大きなリスクが及んでいます。

特に猛暑時にはエアコンの故障が急増し、入居者対応が遅れることで管理会社やオーナーへの不満が高まる恐れがあります。

また、ゲリラ豪雨による浸水や下水の逆流といった水害も深刻で、建物や設備の損傷、さらには入居者の退去や訴訟リスクにもつながりかねません。



こうした気候リスクに備えるため、オーナー様としても建物の環境整備が重要です。

例えば、猛暑対策としては断熱材や内窓の設置、樹脂サッシへの交換が有効です。また、水害対策では1階のコンセントや室外機の位置を高くする、コンクリート仕上げにするなどの工夫が効果的です。新築時だけでなく、既存物件でも修繕やリフォームのタイミングで取り入れることが可能です。

当社は、近年の気候変動による猛暑リスクに備え、主に使用期間が10年を超えるエアコンについては、早めの交換を推奨しております。エアコンの故障が発生しやすい時期に不具合が起これば、交換手配や納品及び入居者様と調整への対応に時間がかかり、クレームや退去リスクにもつながるため、事前の対策が重要です。

水害や断熱性の確保など、物件ごとに必要と思われる対策については、状況を確認しながら個別にご相談・ご連絡をさせていただいております。

ご不明な点や気になる箇所がございましたら、どうぞお気軽にお問い合わせください。