

08

2025

ウィル・ビー新聞

暑すぎて
アイス
買いすぎたーウィル・ビー公式キャラクター
ビーちゃん工事・設備関連
法改正
および動向

3選

2027年までに蛍光灯の
生産・輸出入完全停止

2027年を目前に、輸入規制の強化（RoHS指令・水俣条約等）、環境保護の観点により、国内主要メーカーで各種蛍光灯の生産を順次終了しています。これにより、現在流通している在庫がなくなり次第、既存の蛍光灯器具は「交換ランプが入手できない」リスクに直面します。

特に共用部やテナント照明で蛍光灯を使用している物件は、今後LED工事需要集中に伴う、工事費の上昇等も予測されますので、早めのLED化への検討を進める必要があります。

アスベスト事前調査の義務拡大
＜大気汚染防止法＞

2023年10月より、建物の改修・解体工事すべてにおいて、アスベスト調査結果の報告が義務化されています（延床面積に関係なく対象）。

梁・躯体等の構造耐力上主要な部分のみならず、クロスやボード等の内装仕上げ材等も対象のため、スケルトンリフォーム工事時には事前調査が必要です。

さらに2025年以降、電子報告システム（石綿事前調査結果報告システム）を通じた報告が原則化され、届出内容の正確性や専門調査者の関与も厳格に審査される動きが強まっています。

2027年、太陽光発電の
義務化が本格化

省エネ法の改正により、屋根置き太陽光パネルの設置義務および設置状況の報告等が義務化されてきています。

これまで導入コストや発電量の観点から努力義務とされてきていましたが、気候変動問題の深刻化等から省エネルギー化推進のため、本格的に設置の義務化が進んでいます。

自治体レベルでは、東京都が2025年4月から、新築住宅を供給する大手ハウスメーカーに対し、年間供給延床面積基準に応じた太陽光パネル設置義務を導入しています。現状、一部の新築住宅のみを対象としています。今後既存住宅等にも影響を及ぼしていくと予測されます。

2025年東京路線価急騰

令和7年度（2025年分）の東京都における相続税用地価額は、前年比+8.1%と、全国平均（+2.7%）を大きく上回る上昇率を記録しました。とりわけ、東京23区ではすべての地域が上昇し、かつ内包的な都市再開発や観光地としての魅力を背景に商業地・住宅地いずれも大幅な値上がり傾向にあります。

東京都の中でもとりわけ注目されたのは銀座5丁目・銀座中央通りの最高路線価で、令和7年1月1日時点で1㎡=4,808万円に達し、前年から+8.7%の上昇で40年連続の全国一位を継続しています。続いて注目される地点は渋谷・新宿・有楽町など再開発が進む都心部で、いずれも+4～6%台の堅調な伸びを見せました。

さらに、浅草雷門通りでは+29%超、北千住や中野、高円寺など複数の主要ターミナル駅前でも+20～26%の

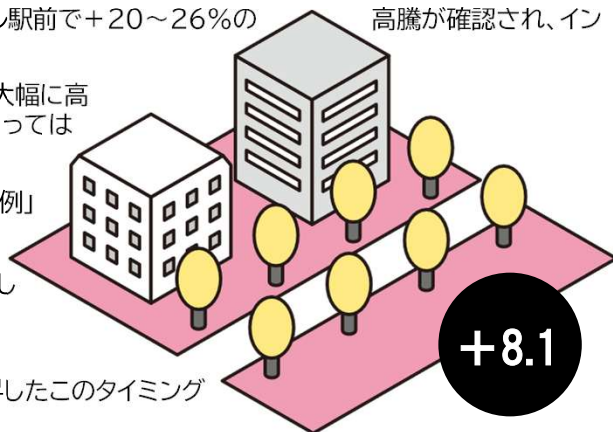
高騰が確認され、イン

こうした東京都における路線価の急騰は、不動産を相続または贈与する際の評価額が大幅に高くなることを意味し、相続税・贈与税負担の増加が避けられません。一方で、所有者にとっては金融資産としての価値が上がる良い局面とも言えます。

これから相続対策を検討される方は、最新の路線価を踏まえつつ、「小規模宅地等の特例」「生前贈与と戦略」「分割対策」といった節税策を専門家と一緒に練ることが重要です。

今後も、再開発の動き・訪日観光客の増加・金利環境等が地価へ与える影響は続く見通しですので、不動産保有者としては税務負担と資産形成のバランスを意識しながら、売却や相続・贈与のタイミングを見極める必要があります。

オーナー様が所有の不動産についても、弊社で価格査定を致しますので、路線価が上昇したこのタイミングで所有不動産の資産価値を把握しておくことをおすすめします。



+8.1

古くなってきた洗面台を、新しいものに変えてみませんか？

毎日何度も使う洗面台、ふと気づくと「ちょっと古くなってきたな」と感じることはありませんか？実は、持ち家だけでなく賃貸のお部屋でも同じ現象が起っています。長年の使用による黄ばみ、ひび割れ、収納スペースの不足、暗くなった照明など、様々な問題が徐々に目立ってくるものです。

避けられない経年劣化が現れてきた洗面台。そんな時こそ、入れ替えリフォームを検討してみてもいいかもしれません。

最新の洗面台は機能性やデザイン性が格段に向上しており、生活の質を大きく改善する可能性を秘めています。

近年では、省スペースでも設置できるおしゃれな洗面台が数多く登場しており、デザインや機能性、価格帯も多様化しています。

各メーカーの特徴的な製品をいくつかご紹介しましょう。

TOTO



TOTOの洗面台は、独自の技術を活かした掃除のしやすさに定評があります。

特殊なコーティングを施した陶器製の洗面ボウルは、水垢や汚れがつきにくく、簡単に拭き取れます。清潔感を大切にしたい方、忙しくてもキレイを保ちたい方に人気の選択肢です。

TOTO オクターブスリム

Panasonic



Panasonicの「C-Line」は、スタイリッシュなデザインと優れた収納力を両立させた洗面台です。

美しい曲線を描くフォルムと、使いやすさを追求した収納スペースが特徴的。見た目重視の方や、洗面周りをすっきりと整理したい方に好まれます。

Panasonic シーライン

LIXIL(リクシル)



LIXILの「オフト」シリーズは、コンパクトでありながら機能性に優れた洗面台です。

狭小住宅や賃貸物件でも設置しやすく、価格も比較的手頃なため、コストパフォーマンスを重視する方におすすめです。シンプルなデザインで様々なインテリアにマッチします。

LIXIL オフト

タカラスタンダード



タカラスタンダードの洗面台は、ホーロー素材を使用していることが大きな特徴です。

ホーローは耐久性に優れ、傷つきにくく、お手入れも簡単です。長く使い続けたい方、毎日のメンテナンスを楽にしたい方におすすめの選択肢となっています。

タカラスタンダード ウィット

洗面台のリフォームは、単に本体を交換するだけでなく、付随する設備も見直すことで、さらに快適な空間を作り出すことができます。



鏡を三面鏡にすることで、身だしなみのチェックがより簡単に

照明を明るくしたり、LED照明に変更したりすることで、省エネにも貢献できます

シャワー水栓は掃除が楽になり、髪を洗うなどの多目的な使用も可能に

これらの小さな変更でも、洗面台の使いやすさと印象は大きくアップします。大規模なリフォームを行う余裕がなくても、「洗面台だけ」のちょっとした工夫で、お部屋全体の雰囲気はグッと変わります。

少しずつ劣化が気になってきたかも。。そのような思いがある方は、リフォームのタイミングで交換をおすすめいたします！

2025年夏の国政選挙を経て、政治の力学に変化が見られつつあります。

とりわけ、「国防」や「安全保障」といった観点から、外国人による土地取得に対する規制のあり方が、今後国会などの場で議論される可能性が高まっています。

現行の制度では、外国人が日本の不動産を購入すること自体を直接的に禁止する法律は存在しません。2022年に施行された「重要土地等調査法」により、特定の区域では調査や勧告が可能になりましたが、取得を規制するには至っていません。

とはいえ、今回の選挙結果を受け、特定の政策的主張がより大きく取り上げられるようになっており、今後、外国人による不動産購入に関する規制案が、国政の場で真剣に検討されていく可能性は十分にあります。特に、北海道の水源地や沖縄など、一部地域では国の安全保障上の配慮から、土地取引に関する規律強化が求められる声も上がっています。

こうした動きは、不動産の売買市場に影響を与える可能性があります。外国人投資家の動きが鈍れば、エリアや物件の種類によっては売却価格や流動性に変化が出ることも想定されます。一方で、こうした議論が誤解や不安を招かないよう、賃貸経営者としては、冷静な視点を持ち、情報を正しく見極めていくことが重要です。

特に注意したいのが、「外国人の購入」と「外国人の入居」はまったく別の問題であるという点です。

政治的な議論が社会全体の空気感に影響を及ぼすこともありますが、賃貸経営においては、国籍や人種によらず、公平かつ安定した入居者対応を行う姿勢が、結果として信頼性と長期的な経営の安定につながります。

今後も、制度や情勢の変化に敏感でありながら、感情に流されず、冷静に判断する視点を持ち続けることが、オーナーとしての資産を守る上で欠かせないものとなるでしょう。

政治が動くと不動産も動く？
外国人不動産規制のゆくえ

