



激甚化する災害 都市型水害への備えと 賃貸オーナーがとるべき対策



近年、ゲリラ豪雨や台風による被害が激甚化し、都市型水害が都内各地で頻発しています。

東京都は市街化・都市化が極度に進み、地面が舗装されているため、地方都市と異なり雨水の浸透能力が低く、洪水・浸水の発生リスクが高くなります。

特に世田谷区や目黒区は、河川の氾濫や下水処理能力の限界による浸水リスクが指摘される地域です。

世田谷区では多摩川や野川、目黒区では目黒川流域が想定浸水区域に含まれており、区ハザードマップでも注意が呼びかけられています。

東京都はこうしたリスクに対応するため、下水道の貯留管整備や河川護岸の強化、内水氾濫を防ぐためのポンプ場増設などを進めています。

また、世田谷区では「世田谷区水害ハザードマップ」を公開し、避難場所や浸水想定区域を住民に周知。目黒区も同様に地域ごとの浸水リスクを明示し、防災訓練の実施を強化しています。

● 東京都のハード対策 川・下水道・大規模施設など ●

● 地下調節池・トンネル式調節施設の整備

東京都建設局が行う「河川の整備」プロジェクトの中で、目黒川中・下流域の治水安全を高めるための調節池(荏原調節池・船入場調節池)を整備済み。荏原調節池は地下4層構造、上部には都営住宅や福祉施設等が併設されています。

● 緊急用土のう・土のうステーションの設置

緊急時・水害発生時に誰でも自由に持ち出し、使用が可能な土のうが区内各所に設置・整備されています。

单身者向け 賃貸市場の

動向



今年の賃貸市場を見ても、单身者向け物件の需要は依然として堅調に推移しています。

特に都市部では、コロナ禍以降「立地の良さ」に加え、「室内の快適性」を重視する傾向が強まっています。

以前は家賃を最優先に探す入居者が多かったのに対し、現在は多少賃料が高くても、立地が良く、インターネット無料や宅配ボックス、オートロックなど、利便性と安心感を得られる物件が選ばれる傾向にあります。

一方で、築年数が経過している物件は、周辺の新築・築浅物件との競合で集客が難しくなりやすい状況です。ただし「築古＝不利」というわけではありません。小規模な改修や人気設備の導入によって、十分に競争力を維持できる余地があります。

実際に、弊社で管理する物件でも、リフォーム工事の実施やインターネット無料の導入で空室期間を短縮した事例が多くみられます。

また、直近の賃料相場を見ると、エリアによっては上昇傾向が見られます。背景には人材の都市回帰や外国人入居者の増加があります。特に都心ではワンルーム需要が再び高まっており、適切な改修を行えば家賃維持どころか増額のチャンスも見込めます。

賃貸市場は景気や社会情勢の影響を受けやすいため、オーナー様にとって「最新の市場動向を知ること」が空室対策や賃料戦略の第一歩です。今後も地域ごとの市況を丁寧に分析し、オーナー様の資産価値維持に役立つ情報をお届けしてまいります。
(ウィル・ビー管理部／五十嵐)

しかし、行政の対策だけでは限界があります！ 特に賃貸物件やマンションを所有するオーナーにとって、建物の被害は入居者の安全確保だけでなく資産価値や経営にも直結します。

賃貸オーナーが取れる浸水・水害対策

1. 建物の浸水対策

- ・駐車場やエントランスに止水板を設置
- ・電気設備・配電盤を1階以上へ移設
- ・地下や半地下部分には逆流防止弁を設置



2. 入居者への情報提供

- ・「浸水リスクと避難ルート」を物件ごとにまとめ、入居者へ配布
- ・災害時の緊急連絡網を整備



3. 保険・資金面での備え

- ・水害補償を含む火災保険の見直し
- ・災害後の修繕費を見据えた修繕積立金の確保

これらはすぐに始められる現実的な備えであり、長期的に見れば資産保全と入居者の信頼確保に繋がります。行政の施策とオーナーの自主的な対策を重ねることで被害を最小限に抑えることが可能です。いざという時に入居者と建物を守れるよう、日常から一歩踏み込んだ備えを進めていきましょう。
(ウィル・ビー管理部／田井)

4. 日常管理での工夫

- ・雨水枡や排水口の定期点検と清掃
- ・植栽や外構の排水性を意識した整備





貼ってリフォーム / リアテックシートを是非活用してみませんか！

予算も比較的大きくかかりつつも壁紙やフローリングの張替え、建具の交換は一般的なリフォームですが、コストを抑え見栄えを一新できるアイテムがあります。それがサンゲツの化粧フィルム「リアテックシート」です。

このシートは既存の建具や家具の表面に貼るだけで、まるで新品に交換したかのような仕上がりを実現することができます。

◆活用シーンと効果

ドア・建具のリメイク

経年劣化で傷や汚れが目立つドアも、リアテックを貼るだけで印象が一新。木目からモノトーン調へ、あるいはシックな石目柄へとデザインを変えることで、部屋全体の雰囲気コントロールできます。新品交換に比べ施工費が抑えられるため、複数箇所の同時施工も現実的です。

キッチン・収納扉のリフレッシュ

長年利用していると水分で剥がれてきたり、築年数が進んでいる場合は古さを感じさせやすいキッチンも、扉部分にリアテックを施工することで高級感ある仕上がりにも可能です。人気の大理石調やステンレス調を選べば、現代的で清潔感のある空間に変わります。システムキッチン全体を入れ替えるより大幅にコストダウンできるのも魅力です。

◆リアテックが選ばれる理由

リアテックシートの最大の魅力は「多彩なデザインと質感」にあります。ラインアップは木目調・石目調・メタル調・レザー調など約600種類以上。入居者層や物件コンセプトに合わせて、自由にスタイルを選択できます。さらに、施工は貼り替えのみで完了するため、工事が短期間で済むのもポイントです。

新品交換に比べてコストを抑えながらも、見た目の印象を大幅に改善できるリアテックシートは、費用対効果に優れたリフォームアイテムとして、今後ますます注目される存在となるでしょう。

家具や壁面への展開

備え付けのテーブルや棚板、さらには壁の一面にアクセントとして施工すれば、クロスでは表現しにくいリアルな質感が演出可能。木目や石目、レザー調などデザインの幅が広く、好きな仕上がりにもできます。

水回りの演出

洗面台の収納扉やトイレの吊り戸棚など、水回りの細部にリアテックを使用する事例も増加。防水性に優れ、日常のメンテナンスも容易で、賃貸物件における「長くきれいに使える設備」として入居者の安心感を高めます。

◆“直す”から“魅せる”へ

現状回復は「傷んだ部分を直す」ことだけを目的にするのではなく「付加価値をつける」工夫がとても大切です。リアテックシートは、その解決策として有力な手段のひとつだと考えます。小さな投資で大きな効果を生み出し、物件の魅力を底上げできるこのアイテムを、次のリフォームで取り入れてみてはいかがでしょうか。



自然をモチーフにした感性に訴えかけるデザインシリーズ ABSTRACT NATURE
ほかにもいろいろなシリーズがあります。 <https://www.sangetsu.co.jp/newproduct/reatec/>

(ウィル・ビー管理部／佐藤)



マンションの売却を検討する際、築年数は価格や売れ行きに大きく影響します。一般的に築5年以内の物件は新築同様と評価されやすく、購入希望者からの需要も高いため高値での成約が期待できます。一方、築10年を過ぎると新築時のプレミアム感が薄れ、価格はやや下落傾向となります。

マンションの売却時期と築年数の関係

特に設備や内装の使用感が目立ち始めるため、売却前にクリーニングや軽微なリフォームを行うことで印象を高める工夫が有効です。築20年を超えると資産価値はさらに低下しやすいですが、立地条件や管理体制が良好であれば一定の需要は見込めます。逆に、築30年以上の物件は建て替えや大規模修繕のリスクを意識する買主が多く、価格は土地価値に依存する傾向が強まります。現在の売買市況では、30年以上の物件についても、需要はありますが、築20年前後と比べると、多少、求めるお客様の数は減少します。そのため、売却時期としては皆様のご所有されている立地条件のよいエリアでは、築20年前後のタイミングで売却を考えることがベストと考えられます。

売却計画を立てる際には、市況や築年数の節目を踏まえた戦略が重要となりますので、そろそろ売却時期ではないかというオーナー様はお気軽にご相談下さい。

(ウィル・ビー管理部／廣瀬)