

12

2025

ウィル・ビー新聞

MERRY
CHRISTMAS

ウィル・ビー公式キャラクタービーちゃん



景気や金利動向に影響する不動産売却の現在地



不動産売却は、景気や金利の動向と密接に結びついています。

近年は物価上昇を背景に金融政策の転換が進み、売却戦略にも従来とは異なる判断が求められる状況となっています。

金利が上昇局面に入ると住宅ローン負担が増加し、購入側の予算が縮小するため、売却価格の調整を迫られるケースが増えます。一方で、低金利が続く時期は買い手の購買意欲が高まり、好条件での売却が期待できます。

また、景気の強弱も売却に大きく影響します。

景気が拡大している時期には投資資金が不動産に流れやすく、マンションや土地の取引が活発化します。

反対に、景気が後退している局面では買い控えが進み、売却までの期間が長くなる傾向があります。特に現在のように金利上昇と景気の不透明感が同時に進む状況では、「早めの売却」がリスク回避策となることも少なくありません。

しかし、こうしたマクロ環境だけで判断するのは注意が必要です。エリア特性や供給量、築年数、管理状況などの個別要因によって相場の強さは大きく異なります。

景気の影響を受けにくい立地や希少性の高い物件は、高金利下でも堅調な価格を維持しやすい傾向があります。

不動産売却を検討する際には、景気や金利の動向を踏まえつつ、ご自身の資金計画や物件の特性を冷静に分析することが大切です。市場環境の変化が速い今こそ、最新の情報と専門家の助言を活用し、最適なタイミングの見極めが必要です。

売却を検討するオーナー様は是非、弊社へご相談ください。

ウィル・ビー管理部／廣瀬



修繕工事・原状回復工事 --- 内製化の取り組み

賃貸経営で忘れられない要素として、各種設備の維持・管理・リフォーム等がありますが、費用を少しでも抑えつつ、入居者の満足度を上げて、安定した経営を行なっていくことが大切です。

弊社ではこれまで、原状回復工事・修繕工事を外部の業者へ依頼しておりましたが、少しでもオーナー様のご負担を抑え、資産価値を上げていく取り組みとして、各種工事の内製化の取り組みを始めています。

内製化の強みとして、日頃から管理している物件の状態や設備の特徴を把握しているため、外部業者を手配するよりも迅速かつ的確に修理・交換作業を進めることができます。

現在は水栓交換や軽微な修繕工事を中心に対応しておりますが、よりお役に立てるよう、今後は対応可能な施工の範囲を広げていく予定です。

管理会社としての強みを活かし、安心してお任せいただける体制づくりに努めてまいります。

2027年
蛍光灯生産終了迫る
照明器具LED化の
ススめ

2027年の蛍光灯生産終了が目前に迫り、賃貸物件をお持ちのオーナー様からの工事・見積もり依頼が急増しています。

生産終了に伴い交換需要が一気に高まっているため、電気工事業者のスケジュールは混み合い、工事費用や関連商品の価格も上昇傾向にあります。

さらに、各メーカーでも今後の価格改定(値上げ)が予定されており、対応が遅れるほど費用負担が大きくなる可能性があります。

当社では、蛍光灯からLEDへの交換工事をはじめ、見積もり・ご相談を随時承っております。

早めの検討がコスト抑制につながりますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。

ウィル・ビー管理部／田井





家賃上昇局面で見直したい 更新時の賃料 について

近年の東京の賃貸市場では、新規募集賃料が上昇傾向にあります。

23区を中心に、単身者向けからファミリー向けまで幅広いタイプで募集家賃が過去最高水準に達しており、需要の底堅さが続いています。

背景には、若年層の都市部回帰や外国人入居者の増加があり、エリアによっては昨年比で大きく値上がりしているケースも見られます。

一方で、更新時の継続賃料については、募集家賃ほど明確なデータが出回っていないのが実情です。更新賃料は契約内容や入居者の属性、物件の競争力など個性が高く、「どの程度増額できるか」が統計として表れにくい領域です。しかし、だからこそ“見えないまま据え置く”のではなく、市場動向を踏まえて適切に判断することが重要になります。

実務的には、周辺相場や募集時の賃料との乖離、物件の設備水準、入居者の住み替えリスクなどを総合的に確認し、可能な場合は増額交渉を行うべき局面が増えています。無理な値上げは退去につながるため慎重さは必要ですが、安定した入居が続いている今だからこそ、適正賃料へ近づけるチャンスでもあります。

募集家賃が上昇している今、更新賃料の見直しは資産価値維持に直結する重要なポイントです。最適な判断ができるよう、今後も市場データを丁寧に分析しながらサポートしてまいります。

ウィル・ビー管理部／五十嵐



“お部屋があると嬉しい”生活サポートアイテム” 大規模リフォームをせずに入居満足度を底上げできる

ポイント設備



入居者に「あると嬉しい」と感じてもらいやすいアイテムを、その理由と背景とともにご紹介します！



壁面フック

バッグやアウターなど“毎日使うけれど少しかさばる物”をすぐに掛けられるようにしておくと、玄関や居室が散らかりにくくなり、生活動線がスムーズになります。

とくに収納が少ない部屋では、居室に新たな収納家具を増やさずに玄関で収納力を補える点が大きなメリットです。単身者向け物件ではクローゼットが小さい、収納が1カ所のみなどの間取りも多く、代わりの家具を購入すると部屋が狭くなることもあります。

そのため、帰宅後の動きを快適にする壁面フックは、暮らしやすさをさりげなく高めてくれるシンプルで効果的なアイテムです。



無印良品/壁につけられる家具3連ハンガー

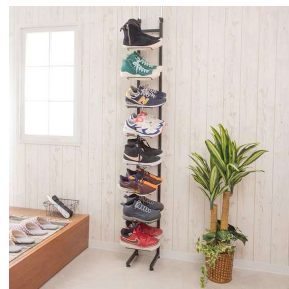


スニーカーラック

下駄箱が小さい、または無い物件でも、置き場に困りがちな靴をすっきり整理でき、狭い玄関でもスペースを圧迫しません。

壁に沿って並べて収納できるため、見える場所に置いても整って見えます。靴箱がなくてもスニーカーラックがあるだけで、玄関の第一印象がぐっと良くなります。

スニーカーを複数持っている方や、靴をきれいに並べて保管したい方にとって、悩みを解消してくれる便利なアイテムです。



ニトリ/突っ張りスニーカーラック



室内物干し

花粉や排気ガス、天候の影響を受けずに洗濯でき、防犯面でも安心して干せるため人気の高い設備です。

使わない時はたたんでしまえるタイプも多く、生活の邪魔になりません。衣類の一時的な保管スペースとしても使えるため、収納が少ない部屋でも便利です。

取り付けにはネジ固定が必要なため、物件設備として備わっていると嬉しいポイントになるアイテムです。



モノタロウ/室内物干し 吊り下げタイプ

これがあるとさらに良い！浴室乾燥機つき換気扇



◎雨や花粉など天気によって左右されず、いつでも洗濯物を乾かせるという安心感があり、帰宅が遅い社会人や、洗濯のタイミングが難しい生活にフィットします。

◎乾燥・換気・暖房が一体化しているため、浴室のカビ対策にも効果的です。

◎バルコニーなし物件でも洗濯から乾燥まで成り立つため浴室乾燥機は入居者ニーズも高まっています。

生活をしているとこれがあるといいな、といった日々の快適さがとても大切になってきます。こうした小さな工夫から取り入れていくことから、お部屋の価値と入居者満足度も引き上げていくことに繋がっていきます。

ウィル・ビー管理部／佐藤