



ウィル・ビー新聞



2025年の東京都の賃貸市場を総括すると、「家賃上昇が定着した一年」であったと言えます。アットホームなどの市場データを見ると、東京23区を中心にシングル向け・カップル向け・ファミリー向けのいずれの間取りでも募集家賃は前年を上回る水準で推移し、多くの月で過去最高値を更新しました。

東京都賃貸市場を振り返って

2025

特に単身者向け物件は需要が強く、都心部では高い家賃設定でも成約に至るケースが目立ちました。背景には、都心への人口流入の継続、外国人入居者の回復・増加、分譲住宅価格の高騰による賃貸志向の強まりがあります。

加えて、建築費や人件費の上昇により新築供給が抑制され、既存賃貸物件の需給が引き締まったことも、家賃上昇を後押ししました。一方で、市場は一樣ではなく、立地や築年数、設備水準による二極化も鮮明になりました。

駅距離が遠い物件や設備競争力に欠ける物件では、家賃上昇の波に乗り切れず、募集条件の工夫が求められる場面も見られました。また、敷金ゼロ・礼金ゼロといった初期費用を抑えた募集が広がり、家賃設定とのバランスがより重要になった一年でもあります。

2025年は、単に家賃を上げる年ではなく、「物件価値に見合った賃料設定と戦略が問われた年」でした。2026年以降も、市場動向を見極めながら、競争力を高める経営判断が重要となるでしょう。

ウィル・ビー管理部／五十嵐

不動産売買のトレンド展望

2026年の不動産売買市場は、「慎重さ」と「選別」が一層進む一年になると考えられます。

金利は急激な上昇局面を越え、横ばいから緩やかな調整局面に入りつつありますが、低金利時代の感覚での取引は通用せず、購入者・投資家ともに収益性と将来性をより厳しく見極める姿勢が定着しています。

住宅市場では、新築価格の高止まりを背景に、中古住宅の需要が引き続き堅調です。

特に立地条件が良く、管理状態の整ったマンションや、リフォーム・リノベーションによって価値向上が見込める物件は選好されやすく、二極化が鮮明になっています。一方で、立地や管理に課題を抱える物件は価格調整を余儀なくされ、売却戦略の巧拙が結果を大きく左右します。

投資用不動産では、表面利回りだけでなく、修繕コストや空室リスク、エリアの人口動態を含めた「実質利回り重視」の傾向が強まっています。

照明一体型プロジェクターが賃貸価値を高める

2026
売買

加えて、相続対策や資産組み換えを目的とした売却も増え、売主側の事情を丁寧に読み解く仲介の役割はこれまで以上に重要になります。

2026年は、不動産を「買う・売る」と自体よりも、「なぜ今取引するのか」という目的が問われる年です。

市場環境を正しく理解し、長期的な視点で判断することが、これからの不動産取引における最大の鍵となります。

今年も一年、オーナー様の目線に立って、何が一番ベストな選択なのかを適切に判断できるようにサポートしてまいりますので何なりとご相談ください。

ウィル・ビー管理部／
廣瀬

TV離れが進む時代の新提案

固定電話を設置しない家庭が増えてきているように、近年ではテレビを視聴せず、そもそも部屋に置かない入居者様が増加傾向にあります。特に、初めての一人暮らしを始める若年層においては、テレビを購入しないという選択が一般的になりつつあり、実際にお部屋探しをされているお客様にレイアウトの希望を伺うと、スマートフォンやタブレット、パソコンで動画を視聴するため、テレビは不要と考える声が多く聞かれます。

テレビを設置しない背景には、動画配信サービスの普及による視聴環境の変化や、限られた居室空間を有効活用したいという意識の高まり、従来のテレビ番組を視聴する機会の減少などが挙げられます。「若者のTV離れ」は、賃貸市場においても無視できない変化といえるでしょう。

こうしたニーズを受け、近年注目されている設備が照明一体型プロジェクターです。照明・映像・音響を一体で提供でき、工事不要で設置できる点が特長で、原状回復や設備更新の面でも導入しやすい設備といえます。中でも【Aladdin(アラジン)】シリーズは、コンパクトな居室でも大画面投影が可能で、テレビの代替設備として十分な性能を備えています。

また、プロジェクターの投影には白い壁が適していることから、近年増加している白基調の内装デザインは、家電商品のトレンドと相まって、設備の魅力をより引き立てています。内装と設備をセットで考えることで、物件の付加価値向上につながる可能性があります。

入居者ニーズが多様化する中、他物件との差別化を図るためには、時代の変化を捉えた設備提案が重要です。照明一体型プロジェクターは、若年層に訴求できる設備として、物件の差別化に寄与する存在となるでしょう。



ウィル・ビー管理部／並木

新しい年を迎え、賃貸経営を取り巻く環境も変化し続けておりますが、今回は賃貸経営の安定を左右する「設備修繕の戦略的な考え方」についてお伝えいたします。

水回り・設備のトラブルは「スピード」が命

賃貸経営において、特にトラブル件数が多いのが水回りや空調などの設備不具合です。これらは入居者様にとって不可欠な「生活インフラ」であるため、故障時には即座の対応が求められます。突発的なトラブルは、オーナー様にとっても急な費用負担となるだけでなく、対応が遅れば入居者様の不満に直結し、退去の引き金にもなりかねません。こうしたリスクを回避するために重要なのが、壊れてから直すのではなく、壊れる前に手を打つ「計画的な予防修繕」です。

物件形態ごとの修繕アプローチ

【一棟物件オーナー様の場合】

建物全体の劣化状況を把握しやすいため、「長期修繕計画」の策定が不可欠です。

屋上防水や外壁、共用部の給排水管など、大規模な修繕を計画的に実施することで、資産価値を維持し、突発的な巨額出費を抑えることができます。

【区分（一戸）オーナー様の場合】

室内設備の劣化状況をリアルタイムで把握するのは容易ではありません。多くの場合、退去時や不具合発生時に初めて問題が発覚します。

そこで重要になるのが、入居者様への定期的なヒアリングです。弊社では巡回や更新時の連絡を通じて状況確認を行い、オーナー様へ情報を共有することで、先回りの修繕をご提案できるよう努めております。

社会情勢の変化と供給リスクへの備え

数年前、コロナ禍により給湯器などの製造ラインが停滞し、部材の需給バランスが崩れて深刻な在庫不足に陥ったことは記憶に新しいかと思います。今後も自然災害や国際情勢の変化により、住設市場の供給が不安定になるリスクは常に存在します。

「お金を払えばすぐに直せる」とは限らない時代だからこそ、社会情勢にアンテナを立て、**早め早めの交換準備**をしておくことが、リスクマネジメントの観点からも重要です。

物価高騰時代、先延ばしは「最大のコスト」

オーナー様にとって最も懸念されるのは費用の側面かと存じます。現在、世界的な経済情勢の影響で、建築資材や設備機器の価格高騰が続いています。残念ながら、この上昇傾向は今後も継続する可能性が高いと予測されます。

「まだ使えるから」と修繕を先延ばしにすればするほど、将来的な工事費や本体価格の負担は大きくなっていくのが現状です。

早い段階での設備リニューアルは、現在の価格で価値を固定し、将来のコスト増を防ぐ「賢い投資」とも言えます。弊社では今後も市場動向を注視し、オーナー様の利益を守るための最適な情報提供と修繕プランのご提案に努めてまいります。



入居者満足と
管理負担軽減につながる
“予防修繕”のすすめ

お部屋の設備機器、更新時期を迎えていませんか？

賃貸物件において、設備機器の不具合は入居者様の生活に直接影響するため、設備の耐用年数を事前に確認しておくことは、安心した物件管理につながる重要なポイントとなります。

夏の時期にエアコンが故障してしまい、暑さの中で不便な思いを引き起こしてしまうことがあるように、冬場においても、給湯器やエアコンの不具合は入居者様にとっても大きな負担となります。特に冬は、お湯が使えない、暖房の効きが悪いといった状況が生活の快適性に直結するため、緊急対応につながりやすい時期です。

給湯器やエアコンなどの設備機器は、外観からは劣化状況が分かりにくいものの、使用年数の経過とともに性能が低下し、突発的な故障が発生するリスクが高まります。

また、トイレ・浴室・キッチン・洗面台といった水回りの設備についても、経年劣化により水漏れ等のトラブルが発生しやすくなります。

水回りの不具合は、室内被害や階下への影響につながる可能性もあるため、事前の確認が特に重要です。

新築時やリフォーム後から10年以上経過しているお部屋につきましても、長期間ご入居が続くことで室内や設備の状態を確認する機会が少なく、実際に不具合が発生してから初めて状況を把握するケースが多く見受けられます。

また、設備機器は年数の経過とともに劣化が進み、退去時には問題なく使用できていた場合でも、新たにご入居後1～2年ほどで故障してしまうこともございます。

こうしたトラブルを未然に防ぐためには、実際に故障が起きてから対応するのではなく、耐用年数を目安とした定期的な確認や、計画的な設備交換をご検討いただくことが重要と考えております。

事前に対応を行うことで、突発的な修繕費の発生やご入居者様へのご迷惑を抑えることにもつながります。



toilet



bathroom



kitchen



washbasin

そこで弊社では、新たにご入居される入居者様が、ご入居後すぐに設備機器の使用年数が10年を迎えてしまうことのないよう、耐用年数を踏まえた設備交換のご提案を行っております。

給湯器やエアコン、水回り設備を中心に、設備機器の耐用年数を一度整理・確認し、更新時期を迎えている設備については計画的な入替を行うことで、入居者様に安心してご住まいいただける環境づくりと、オーナー様の管理負担軽減、突発的な出費の抑制、空室リスクの低減につながるものと考えております。

ウィル・ビー管理部／佐藤