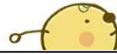




ウィル・ビー新聞



ウィル・ビー公式キャラクタービーちゃん



雪深き隣は何をする猫ぞ

家賃高騰の中 築古・アパート 市場も好調！

2025年の東京都の賃貸市場では、家賃上昇が大きな話題となる一方で、低家賃物件への注目が高まったことも重要なトレンドとなりました。

アットホームが発表した「2025年の賃貸市場における4大ニュース」によれば、家賃の高騰を受けて消費者の住まい探しの対象が広がり、「築古」「アパート」などの比較的家賃の抑えられた物件に関心が集まったことが挙げられています。

具体的には、家賃上昇が進む中で、築年数が経過した「築古(30年超)」物件の家賃は2024年まではほぼ横ばいでしたが、2025年に入って平均家賃が10万円を超えるようになると、安価に借りられる築古物件の家賃上昇幅も大きくなりつつあるという変化が見られています。

また、アパート市場にも注目が集まっています。一般的にアパートの家賃はマンションより2~4割程度安く、築浅でもシングル向けで7万円台の家賃が設定されるケースがあります。調査では、アパートの反響率(問い合わせや内見希望の反応)が2024年と比べて大きく伸び、マンションより高い反響が出る場面も増えていることが確認されました。

これは、入居者が家賃負担を抑えるために、従来選ばれてきたマンションだけでなく、より手頃なアパートも対象に住まい探しを広げていることを示しています。

この傾向は、オーナー様にとって二つの視点で重要な示唆を与えています。

目立たないけど大切な存在

お部屋の設備は、毎日使っているからこそ、少しずつ進む変化に気づきにくいものです。

大きな故障が起きていなくても、実は静かに劣化が進んでおり、ある日突然トラブルとして表面化することも少なくありません。

水漏れや異音、においといった不具合は、その前兆に気づきにくいまま進行しているケースも多いのが実情です。

たとえば、洗濯機の排水部分。排水ホースと床下の排水管をつなぐ「エルボ管」は、目立たない存在ながら、排水機能を支える重要な部品です。

多くは樹脂製のため、使用年数の経過とともに硬化や緩みが生じて、わずかなズレや隙間から水が漏れ出し、気づかないうちに影響を及ぼしてしまふことがあります。そのため、目に見えない部分こそ、定期的な確認や早めの対策が、安心して長く暮らすための大切なポイントとなります。

ウィル・ビー管理部/佐藤

「エルボ管」編



バンドがクリップになっているタイプは見た目もシンプルで使いやすい

<築年帯別平均家賃> シングル向き・東京23区

	マンション	アパート	家賃差
5年以内	125,591円	78,451円	47,140円 (▲37.5%)
15-20年	105,212円	77,765円	27,447円 (▲26.1%)
30年超	72,186円	58,695円	13,491円 (▲18.7%)

※対象データ2025年9月

一つは、「低家賃帯でも需要が確実に存在している」ことです。

特に学生や若年単身者、転勤者など初期費用や毎月の家賃負担を抑えたい層が増える中、家賃設定を抑えた物件も一定の募集力を持つようになっていきます。

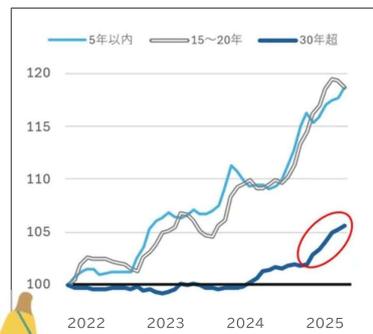
二つ目は、築古物件やアパートにおいても、設備・内装の工夫次第で反響を高められる可能性があるという点です。

たとえば、築古アパートにおいても共用設備の改善や室内リフォーム、インターネット無料化、清掃・管理の充実など、小さな投資で入居者の関心を喚起する工夫が有効です。また、家賃の下げ競争にならないよう、付加価値を高める募集戦略の検討が求められています。

低家賃物件市場の拡大は、家賃上昇が続く中で「選択肢の多様化」という側面を浮かび上がらせています。弊社ではこの流れを踏まえ、家賃設定・募集条件・付加価値提案を含め、物件の魅力を最大限引き出す募集戦略をご提案してまいります。

ウィル・ビー管理部/五十嵐

<築年帯別平均家賃指数> シングル向きマンション・東京23区



※2022年1月=100



近年の賃貸住宅市場は、人口減少や物件供給過多の影響により、「立地だけでは選ばれにくい時代」へと移行しています。

加えて、入居者の価値観や生活様式の変化により、住宅に求められる機能や付加価値も大きく変わってきています。

特に昨今は、

- テレワークの定着による在宅時間の増加
- 電気料金高騰を背景とした省エネ志向の高まり
- 共働き世帯や単身世帯の増加による利便性重視の傾向
- 高齢化社会に伴う安全・見守りニーズの拡大

といった社会的背景から、IoT家電・IoT設備を備えた賃貸住宅への関心が高まっています。

 IoT家電とは、インターネットを通じてスマートフォン等から操作・管理ができる家電や住宅設備のことで、スマートロック、照明、エアコン、給湯器、見守りセンサーなどが代表例です。

これらの導入により、入居者にとっては利便性・快適性・安心感が向上し、結果として物件の競争力強化につながります。また、メリットは、単なる設備グレードアップに留まりません。

<収益性・運営効率の両面での効果が期待>

- 物件の差別化による空室期間の短縮
- 「IoT対応物件」としての賃料・募集条件の優位性
- スマートロック等による内見の効率化
- 長期入居を促進し、入居者満足度の向上

今後の賃貸経営においては、「新築か築浅か」だけでなく、時代のニーズに合った設備投資がなされているかが選ばれる大きな判断材料となります。

IoT家電の導入は、比較的少ない初期投資で実現できるケースも多く、将来を見据えた賃貸経営の一手として、検討価値の高い施策と言えるでしょう。

ウィル・ビー管理部／並木



激しい寒暖差が招く 設備の悲鳴 と予防策

2026年の気象動態：東京を襲う「寒暖差疲労」

近年の東京は、マイナスを記録する寒波の直後に、3月下旬並みの陽気が訪れるといった「乱高下する気温」が特徴です。この急激な変化は、人間だけでなく建物の設備にも大きなストレス（熱膨張と収縮）を与えます。

寒暖差が生む3つの「隠れた不具合」

凍結による破裂以外にも、この時期に特有のトラブルが急増しています。

「経年配管」のピンホール漏水

気温の急変により、金属製の配管が繰り返しの膨張・収縮に耐えられず、小さな穴（ピンホール）が開く事例が増えています。特に築20年超の物件では、目に見えない壁の中で漏水が進行するリスクがあります。

エアコンの「暖房能力」低下と故障

外気温が急降下すると、エアコンは室外機の霜取り運転を繰り返します。寒暖差が激しいとコンプレッサーに過度な負荷がかかり、比較的年数の浅い製品でも機能に不調が生じます。実際には寒暖差の影響でエアコンの室外機の音が大きくなったり、暖房の効きに不具合が発生しているとお声をいただくこともあります。

給湯器の「基板結露」による作動不良

外気温と給湯時の熱差により、給湯器内部に結露が発生しやすくなります。これが精密な電子基板に付着すると、ショートやエラー表示の原因となります。2026年現在は電子部品のコストも上がっているため、基板交換だけでも手痛い出費となります。

社会情勢：2月・3月の「職人確保」の困難性

東京の不動産市場は、現在2月の引っ越しシーズン（繁忙期）の真っ只中です。

物件の入退去が多い時期だからこそ、設備業者やリフォーム業者の需要も集中し、この時期に「エアコンが効かない」「お湯が出ない」といったトラブルが起きると、すぐに修理業者を手配できない事態も発生しています。

オーナー様への 予防的措置

事前の「点検」が最大の節約
大きなトラブルを未然に防ぐため、以下のチェックを推奨いたします。

① 共用部配管の「クラック」確認

寒暖差でひび割れが生じていないか、目視点検を強化します。

② エアコンの試運転のお知らせ

入居者様へ「季節の変わり目（初夏および秋口に、冷房・暖房の試運転および清掃作業を促します。これにより突発的なトラブル、急な不具合の発生を防ぎます。

③ ドレンホースの詰まり解消

エアコンからの水漏れは夏場に多発する印象が多いですが、実は冬場にも発生する可能性があります。気温の乱高下により寒暖差が大きくなると結露水が発生し、うまく排出されないと、室内機からの水漏れに繋がります。

「何事も起きていない状態」の時こそ、設備のコンディションを把握する好機です。平時からの事前の点検と備えが突発的な設備不具合の発生や出費を抑える最大の予防線となりますので、弊社では今後も各設備の把握とオーナー様への情報提供を積極的に行なってまいります。

ウィル・ビー管理部／田井