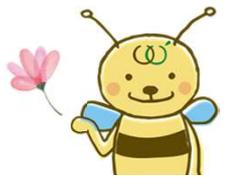




ウィル・ビー新聞

うきうきの
春が来たね～

ウィル・ビー公式キャラクタービーちゃん

住所等変更登記の義務化について

2026年4月より、不動産の所有者は氏名・住所に変更が生じた場合、その変更から「2年以内」に変更登記を申請することが法律上の義務となります。

正当な理由なく申請を怠った場合、5万円以下の過料が科される可能性があり、相続登記の義務化と同様に、不動産の所有者を明確にするための法改正の一環です。

これまで住所変更登記は任意であり、売却や融資のタイミングでまとめて手続きするケースが一般的でした。しかし今後は 変更が生じた場合、速やかに登記を行うことが必要となります。

特に注意が必要なのは、長期間にわたり物件を保有しているオーナー様です。

過去に転居を繰り返している場合、登記簿上の住所が現在の住所と一致していないケースがあります。

売却時や融資手続きの際には、登記簿上の住所と現在住所の一致が必要となるため、変更登記がされていないと手続きが進められない場合があります。

また、登記の遡及手続きには

- ① 戸籍附票の取得 ② 住民票の履歴確認

などが必要となり、手続きに時間と費用がかかることもあります。

今後は「売却時にまとめて対応する」のではなく変更があった時点で早めに登記を行うようにしていきましょう。

ウィル・ビー管理部／廣瀬 

AR家具配置シミュレーション 「置いてみる」が当たり前の時代へ

近年、AR(拡張現実)技術を活用した「家具配置シミュレーション」が注目されています。

スマートフォンのカメラを使い、実際の部屋の空間に3D家具を重ねて表示することで、家具を置いたイメージをリアルに確認することができます。

家具購入時の大きな不安は「本当に部屋に合うのか」という点です。

実際にAppleの ARKit、Googleの ARCoreといった技術が普及し、家具業界でも導入が進んでいます。

代表的な例としてIKEAが提供していた「IKEA Place」などがあります。現在は IKEA Kreativ として進化し、よりリアルな家具配置体験が可能になっています。

このような技術は、入居検討者が実際の生活をイメージしやすくなるため、賃貸物件の魅力向上にもつながる可能性があります。

今後は、「家具を買う前に置いてみる」体験が一般的になるかもしれません。

ウィル・ビー管理部／並木 

ARを活用することで
事前に確認できる事

- ・サイズが合うか
- ・部屋の雰囲気にも合うか
- ・生活動線に問題がないか



ウェブサイト上で実際にIKEA Kreativを使用した例を「ビフォー・アフター」として見ることができます。(イメージ図)

近年、私たちが管理現場で特に増えているトラブルがあります。それは 給排水設備の劣化による漏水事故です。これまで問題なく流れていた水が突然詰まったり、ある日突然 階下への漏水事故につながるケースも増えています。特に築25～35年程度の物件では給排水設備の劣化が進みやすく、注意が必要です。

現場で多発する目に見えない劣化の正体



特に築25年から35年を迎えるマンションにおいて、以下のようなトラブルが相次いでいます。

<排水の逆流・詰まり>

経年劣化した鉄管内部の「錆コブ」や、長年の使用による配管の勾配不良、さらには管自体の破損。

<給湯管からの漏水>

銅管や鉄管の腐食によるピンホール(小さな穴)からの漏れ。

これらは壁の中や床下で静かに進行するため、異変に気づいた時にはすでに手遅れ、というケースが少なくありません。特に給湯管の腐食は、いつ爆発するか分からない「時限爆弾」のようなものであり、予測不可能な突発的リスクとして経営を脅かします。

目立たないけど大切な存在



「換気扇」編

室内の換気設備は、日常生活の中で触れる機会が少ない一方、住環境の快適性を支える重要な設備です。

使用を重ねることで内部にはホコリや湿気が蓄積し、換気効率の低下や異音、臭気の原因となる場合があります。

特に浴室の換気扇は、湿気によるカビの発生を防ぐため24時間連続運転されることも多く、内部に汚れが蓄積しやすい設備です。そのため、見えない部分で性能低下が進行することがあります。通常清掃内部清掃が重要です。

また、設備の耐用年数が近づいている場合は、不具合が発生する前に、退去のタイミングで交換を行うことが有効です。次の入居者が安心して使用できる環境を整えることは、トラブル予防と物件印象の維持につながります。

入居者募集前や定期メンテナンスのタイミングで換気設備を整備することで、室内環境の改善や物件の印象向上が期待できます。こうした予防的な管理は、長期的な設備維持と入居満足度の向上につながります。

年数が経過している場合は、換気設備の交換をおすすめいたします。

ウィル・ビー管理部／佐藤



修理まで3週間という過酷な現状



現在、リフォーム需要の拡大や専門業者の人手不足により、緊急対応を依頼しても修理完了まで2週間から3週間に要する事態が常態化しています。

この空白の期間、入居者様は日常生活を送ることができず、ホテル代の補償や賃料減額の請求に発展することもあります。

また、分譲マンションの一室で漏水が発生した場合、階下住戸の家財や内装への被害復旧、損害賠償の協議を含めると、事態の収束までに1ヶ月から3ヶ月もの時間を要することも珍しくありません。

事後対応から事前回避への転換を



こうしたリスクに対し、トラブルが起きてから動く「事後対応」にはすでに限界が来ています。

被害を最小限に抑え、資産価値を守るためには、今こそ以下の「事前対策」が不可欠です。

<給湯管の引き直し工事>

漏水リスクの高い古い鉄管・銅管を、耐久性の高い樹脂管などへ更新する。

<定期的な高圧洗浄と管内検査>

詰まりの原因となる錆や汚れを未然に除去し、管の寿命を把握する。

「まだ漏れていないから大丈夫」という判断が、結果として数百万円規模の修繕費につながるケースもあります。特に築30年前後の物件をお持ちのオーナー様は、この機会に給排水設備の健康診断として点検や更新のご検討をおすすめいたします。

私たちウィル・ビーはオーナー様の安定した賃貸経営を守るパートナーとして、最適な設備計画のご提案を行っております。

気になる点がございましたら、ぜひお気軽にご相談ください。

【無料設備点検受付中】

TEL:03-6451-0085 担当:田井(たい)

