



## —高騰時代を生き抜く資産価値の守り方—

## 修繕費は『削減するもの』から『投資するもの』へ 【後編】コストではなく投資へ / オーナーが取るべき実践戦略

前編で解説した通り、修繕費の上昇は一時的なものではなく、構造的な変化です。この環境下で重要なのは、「いかに安くするか」ではなく、「どうコントロールするか」という視点です。では、具体的にオーナーは何を基準に判断し、どう行動すべきなのでしょう。

## &lt; 3つの判断 &gt;

## 「修理」か「交換」かの見極め

まず重要なのが、設備トラブル時の判断です。

- ・使用年数が10年以上  
→ 原則交換
- ・修理費が本体価格の半分以上  
→ 交換検討
- ・同一箇所の故障が2回以上  
→ 交換優先

目先の出費を抑えて修理を選んで、短期間で再故障すれば結果的にコスト増となり、入居者満足度の低下にもつながります。“長期目線での総コスト”で判断することが不可欠です。

## 「タイミング」でコストは変わる

同じ工事でも、実施するタイミングによって費用は大きく変動します。

- ・繁忙期  
(6～8月、引越しシーズン)  
→ 高額・納期遅延
- ・閑散期(春・秋)  
→ 価格交渉・計画施工が可能

特にエアコンなどは、故障後の夏場対応になると「緊急対応費 + 選択肢の制限」という不利な条件が重なります。計画的な先行交換が、結果的にコストと機会損失の両方を防ぎます。

## 見積りでの「正しい見方」

見積書で注目すべきは総額だけではありません。

- ・標準工事に含まれる範囲
- ・追加費用が発生する条件
- ・廃棄・運搬費の扱い

これらが不明確な場合、施工当日に追加請求が発生するケースもあります。

「なぜこの金額になるのか」を説明できる業者かどうか、重要な判断基準となります。

## やってはいけない3つの行動

1. 故障してから動く → 緊急対応で割高
2. 安さだけで業者を選ぶ → 品質・再施工リスク
3. 先延ばしにする → 被害拡大・入居者離脱

これらはすべて短期的な節約が長期的な損失につながる典型例です。

## 計画的な修繕で差がつく成功事例

あるオーナーは、エアコンの耐用年数を基準に、退去のタイミングで段階的な交換を実施しました。その結果、

緊急対応がゼロに / 工事単価の安定化 / 入居者満足度の向上

といった効果が生まれ、結果的にトータルコストの抑制と空室リスクの低減を同時に実現しています。

これからの賃貸経営においては、「修繕費 = 削減対象」という考え方から脱却し、資産価値を維持・向上させるための投資として捉える視点が不可欠です。価格の上昇を前提とした上で、適切なタイミングと判断基準を持ち、計画的にコントロールしていく——。その積み重ねこそが、長期的な収益の最大化と、選ばれ続ける物件づくりにつながります。環境が変わった今、問われているのは「コストを下げる力」ではなく、「正しく使う力」なのです。 ウィル・ビー管理部 / 田井



スイッチ・コンセントプレート交換のご提案

スイッチ・コンセントプレートは、通常の使用環境においては破損しにくく、機能面での不具合も起こりにくい設備のため、優先的に交換されることは少ない箇所です。

しかしながら、

- ✓ クロス張替え直後
- ✓ 室内全体のトーンが明るくなったタイミング

といった場面では、空間全体が整った分だけ“細部の古さや劣化”が視覚的に際立ちやすくなります。

特に、築年数が経過している物件や、長期間ご入居されていたお部屋では、プレート部分に黄ばみや細かな傷、使用感が蓄積しているケースが多く見受けられます。



繁忙期後に差が出る  
4月以降の募集戦略



1月から3月の繁忙期が終わり、賃貸市場は落ち着きを見せる時期に入ります。

このタイミングで空室が残っている場合、「しばらく様子を見る」という判断をされるオーナー様も少なくありません。しかし、4月以降は動きが鈍化するからこそ、早めの対策が重要になります。

まず押さえておきたいのは、4月以降でも一定の賃貸需要は継続しているという点です。現場に近い私たちの実感としても、最新の賃貸市況においては、今年は4月以降も一定の需要が継続すると見込まれます。

背景には、賃貸物件の供給が限られていることに加え、引越シーズンである3月中に住み替えを完了できなかった入居希望者が一定数存在していることが挙げられます。

この時期に有効なのは、家賃を安易に下げることではなく、まず募集条件の見直しです。

敷金・礼金の調整やフリーレントの付与、インターネット無料化など、初期費用や利便性を見直すことで反響が改善するケースは多く見られます。また、室内写真の見直しや軽微な修繕だけでも印象は大きく変わります。

4月以降は、「待つ」のではなく「選ばれるための工夫」を行うことがポイントです。

状況に応じた柔軟な募集戦略が、早期成約と安定経営につながります。

弊社に管理をお任せいただいていない物件につきましても、空室にお困りの際はお気軽にご相談ください。

ウィル・ビー管理部 / 五十嵐

こうした小さな経年変化が、せっかく美しく整えた室内の印象に影響を与えてしまうことも少なくありません。

そこで、スイッチ・コンセントプレートを新しいものへ交換することで――

- ・壁面との色味や質感が自然に統一される
- ・空間全体に清潔感と明るさが生まれる
- ・細部まで丁寧に手入れされている印象を与える

といった効果が期待できます。

結果として、室内全体の完成度が一段と高まり、内見時の印象向上はもちろん、募集用写真においてもより美しく魅力的に映る空間へと仕上がります。

ここで、空間の印象をさりげなく高めてくれるスイッチ・コンセントプレートの一部をご紹介します。



**Panasonic 「SO-STYLE ソー・スタイル」**  
直線を基調にしたシンプルなデザイン。存在感をおさえ、上質な空間に調和します。

Panasonic 「CLA-CHIC SERIES クラシックシリーズ」



インテリア空間に調和するタンブラスイッチ。洗練されたレトロなデザインが、時を重ねた味わい。



**Toolbox 「メタルスイッチプレート」**  
アルミ、鉄、真鍮の金属の質感がダイレクトに伝わる無垢板を切りっぱなしにしたスイッチプレート。ドライバーひとつで付け替えができます。

クロス張替えによって整えられた空間を、さらに一步引き上げるための“もう一手”として、こうした細部への配慮は非常に有効です。

小さな工夫ではありますが、お部屋全体の価値を底上げする、立派なリフォームの一つとしてぜひご検討いただければと思います。

ウィル・ビー管理部 / 佐藤

