

08
2026

ウィル・ビー新聞



お部屋の衣替えで、 地球にやさしい一歩を

実は、大がかりなリフォームをしなくても、もっと身近な「ちょっとした工夫」の積み重ねで環境へ配慮した住まい作りを実現できます。

そこで、今回はリサイクル素材を使った壁紙をご紹介します！壁紙の張り替えは、退去後の原状回復で欠かせないものですが、最近では環境にやさしい壁紙が登場しています。

樹脂をリサイクル



籾殻をリサイクル



ヒノキをリサイクル



車両のクッション材に使用される樹脂の端材を壁紙の表面材として再利用。裏紙にもリサイクル材を使用した、環境に配慮した壁紙。

お米を脱穀した際に出る籾殻(もみがら)を細かく砕いて再利用した、地球にも人にもやさしい自然素材の壁紙。

ヒノキを加工する際に出た端材を粉砕し壁紙の表面材として再利用。廃棄されるはずの材料を使用した、地球にやさしい壁紙。

「リサイクル素材だと、見た目はどうか？」と心配されるかもしれませんが、色・デザイン・質感も豊富で、選ぶ楽しさもあります。お部屋の一面をアクセントクロスにするだけでも、お部屋の雰囲気がガラッと変わります。

入居者様に「このお部屋、環境にやさしい壁紙を使っているんですよ」とお話しするだけで、オーナー様の「地球環境を大切にしている想い」が伝わり、その想いは入居様自身の環境への意識を変えるきっかけにもなるかもしれません。

まずは無理のない範囲で地球に優しい住まい作りを始めてみませんか？気になる方は、いつでもお気軽にお声がけください！
ウィル・ビー管理部／村山

令和8年 地価公示から読み解く賃貸経営のポイント

令和8年の地価公示が発表され、東京都では引き続き力強い上昇基調が続いています。特に23区では全域で地価が上昇し、区部全体の平均変動率は13.8%と前年を上回る結果となりました。

これは住宅需要の底堅さに加え、再開発の進展や建築費・人件費の高騰による新築供給の減少などが、地価上昇を後押ししているものと考えられます。

このような市場環境は、不動産オーナー様にとって資産価値の向上という明るい材料である一方、「土地価格が上がれば家賃も自然に上がる」という単純な話ではありません。

実際の賃料は、立地や建物の築年数、設備、管理状況、競合物件との比較など、さまざまな要素によって決まります。

一方で、建物の維持管理の質は、これまで以上に重要になっています。地価が上昇しているエリアほど入居希望者の目も厳しくなり、

適切な修繕や共用部の美観維持、設備更新などが、安定した入居率や賃料維持につながります。また、近年はリフォーム費用や修繕費も上昇傾向にあるため、計画的な修繕積立や長期的な資金計画も欠かせません。

今後は、資産価値だけでなく「収益価値」を高める賃貸経営がより重要な時代になります。市場動向を踏まえた適正賃料の見直しや、競争力を維持するための設備投資を適切なタイミングで行うことが、長期的な安定経営につながります。

私たち管理会社は、地価や賃貸市場の変化をいち早く把握し、オーナー様の大切な資産価値と収益性を維持・向上できるよう、今後も最適なお提案を続けてまいります。

ウィル・ビー管理部／廣瀬

東京のヒートアイランド化を乗り切る！ -設備管理とリスク対策-

近年、「東京の夏が年々過酷になっている」と体感されている方も多いのではないのでしょうか。

実は、地球温暖化に加えて東京特有の「ヒートアイランド現象」が及ぼす影響は、

今や賃貸経営の現場にとっても無視できないリスクとなっています。

今回は、東京の都市環境と気候データの変化、それが賃貸設備に与える影響、

そして今押さえておきたい「エアコン」の最新対策についてお伝えいたします。

東京地方におけるヒートアイランド現象と気候変化

気象庁のデータによると、東京(都心)の平均気温は過去100年で約3.3℃上昇しており、地球規模の温暖化ペースを大きく上回っています。この背景にあるのが、都市化に伴う「ヒートアイランド現象」です。

アスファルトやコンクリートで覆われた道路・建築物が日中の強烈な熱を蓄え、夜間も熱を放出し続けます。さらに高層ビル群が海風の流れを遮ることによって都心部に熱がこもり、最低気温が25℃を下回らない「熱帯夜」は年間50日を超えています。加えて、都心部特有の局地的な集中豪雨(ゲリラ豪雨)の発生回数も、30年前と比べ約1.5倍に増加しています。

ヒートアイランド現象が各種設備に与える影響

夜間も気温が下がらない環境は、各種設備に深刻な過負荷を与えています。

エアコンの室外機ショートサーキット

室外機周辺が壁や隣家に囲まれていると、高くなった外気と排熱で周囲が超高温化(ショートサーキット現象)を起こし、冷房効率の著しい低下やコンプレッサーの停止・故障を引き起こします。

防水・排水設備の限界

舗装面が多い東京では雨水が地表に吸収されにくいと、一気に降り注ぐゲリラ豪雨によってベランダの排水口が溢れ、階下への漏水トラブルにつながる事例が増加しています。

「エアコン2027年問題」と適切な対応方法

賃貸経営において今最も注意すべきなのが、いわゆる「エアコン2027年問題」です。

省エネ法の改正に伴い、2027年度を目標年度として家庭用エアコンの新しい省エネ基準が適用されます。これにより高効率モデルへの移行が進む一方で、旧型機の在庫不足や、機器本体価格・工事費の上昇が懸念されています。

過酷な熱帯夜が続く東京の夏にエアコンが故障すると、入居者様の健康被害に直結するだけでなく、繁忙期の修理手配がつかず退去リスクにもつながります。

設置から10年以上経過している機器は、壊れる前の「オフシーズン(秋や春)における計画的な予防交換」を強くお勧めいたします。

ウィル・ビー管理部/田井

自分好みに！入居者様がご利用される賃貸トレンドアイテム

賃貸物件の内装は、すべての方の好みに合うとは限りません。しかし近年では、原状回復を前提として販売されているアイテムを活用し、自分らしい空間づくりを楽しむ入居者様が 증가しています。

代表的なものとして、置くだけで設置できるフロアタイルや、きれいに剥がせる壁紙などがあり、退去時に原状回復できるよう使用することを前提に利用されています。

こうしたアイテムを活用することで、大掛かりな工事をすることなく、お部屋の雰囲気をも自分好みに変えることが可能です。ただし、ご利用にあたっては十分な注意が必要です。

施工方法や使用状況、商品と下地との相性によっては、床や壁に傷や汚れ、剥がれなどが生じる場合があります。そのような損傷が発生した場合は、ご契約者様(入居者様)の費用負担により原状回復を行っていただく必要があります。

そのため、商品の使用方法や注意事項をよく確認するとともに、賃貸住宅に対応した商品であっても、使用条件や施工方法を十分に確認したうえでご利用いただくことが大切です。

弊社にも利用するお問い合わせをいただくことがありますが、その際には、原状回復を前提としたご利用であることをご案内しています。以前の賃貸住宅では内装を変更することが難しいというイメージがありましたが、現在ではさまざまな商品が販売されており、賃貸契約や商品の使用条件を守ること、自分好みの空間づくりを楽しめる選択肢が広がっています。

このような選択肢があることを知っていただき、お部屋づくりの参考としてご活用いただければ幸いです。

ウィル・ビー管理部/並木