



ウィル・ビー新聞

古い建物って
素敵だよ！

ね！



ウィル・ビー公式キャラクタービーちゃんとお友達



海外の不動産市場から

これからの日本の賃貸経営にも活かせる「資産価値の考え方」

日本の賃貸市場では、「築年数の経過に伴って家賃が下落する」という考え方が一般的です。

一方、ニューヨークなど海外の不動産市場では、築年数だけで物件の価値を判断しない考え方があります。例えば、築100年を超える建物でも、歴史や立地、デザイン性といった魅力を活かしながら、適切な修繕や設備更新、時代に合わせたリノベーションを行うことで、高い競争力を維持している物件があります。

そこには、「古くなったから価値が下がる」のではなく、「手をかけながら価値をつくり続ける」という発想があります。

この考え方は、日本の賃貸経営においても参考になるのではないのでしょうか。

これからの賃貸経営に必要な「価値向上投資」

人口動態や入居者ニーズ、物件の供給状況など、賃貸市場を取り巻く環境は変化しています。

空室が発生した際、単純に家賃を下げて募集するだけでは、長期的な収益性の確保が難しくなるケースもあります。そこで重要なのが、「家賃を下げる前に、物件そのものの魅力を高める」という考え方です。

例えば、

- ◎ キッチン・浴室などの設備更新
- ◎ 内装や水回りのリニューアル
- ◎ デザイン性を意識したリフォーム
- ◎ 共用部の美観・機能性の向上
- ◎ 入居者ニーズに合わせた設備や間取りの見直し

など、物件の状況やターゲットに応じた投資によって、築年数が経過した物件でも競合との差別化を図ることができます。

「築年数」ではなく「今の価値」を見る

もちろん、すべての物件に大規模なリノベーションが必要なわけではありません。

大切なのは、「どこに、いつ、どれだけ投資することで、物件の価値を高められるのか」を見極めることです。

必要な修繕を先送りせず、入居者ニーズや周辺物件の動向を踏まえて、計画的に設備更新やリフォームを行う。

こうした長期的な視点での賃貸経営が、空室リスクの軽減や適正賃料の維持、ひいては資産価値の維持・向上につながります。

「築年数が古くなったから家賃を下げる」のではなく、「築年数が経っても選ばれる物件をつくる」

海外の不動産市場から学べるこの考え方は、これからの日本の賃貸経営においても重要な視点の一つではないのでしょうか。

弊社では、オーナー様の大切な資産を長期的な視点で捉え、物件ごとの市場性や入居者ニーズを踏まえた修繕・リフォーム・バリューアップをご提案しています。

ぜひお気軽にご相談ください。 ウィル・ビー管理部／豊田

玄関に「掛ける場所」をプラス 壁付けフックのひと工夫

お部屋を探す際、「収納の数や大きさ」は入居者様にとって大切なポイントのひとつです。特に賃貸のお部屋の玄関は、靴の収納はあっても「コートやバッグ、帽子などをちょっと掛けておく場所がない」というケースも少なくありません。

そこでおすすめしたいのが、玄関の壁面を活用した「壁付けフック」です。

棚を新たに設置しなくても、コートやバッグ、帽子、鍵などをサッと掛けられる場所がひとつあるだけで、玄関まわりがすっきりと使いやすくなります。

ただ、入居者様自身で壁にネジを使ってフックを取り付けるのは、原状回復を考えると難しい場合があります。だからこそ、退去後の原状回復工事やリフォームのタイミングで設置しておくことで、次の入居者様に喜ばれる「ひと工夫」になります。大きな収納家具を置く必要がなく、壁面のちょっとしたスペースを活用できるのもポイントです。

デザイン次第でインテリアのアクセントにも

壁付けフックには、シンプルな1個タイプから3連・多連タイプまでさまざまな種類があります。木製ならナチュラルに、ブラックならモダンに、真鍮調ならホテルライクに――。

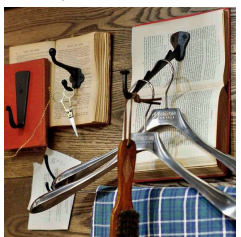
お部屋のテイストに合わせて選べば、実用性だけでなくインテリア性も高められます。

次の入居者様が「ここに掛ける場所があって嬉しい」と思えるような、入居者様目線のひと工夫を原状回復・リフォームの際に取り入れてみてはいかがでしょうか。

ウィル・ビー管理部／佐藤



Kocol/ウェーブウォールフック



ダルトン/ハンガーフック

2026年4月

「区分所有法」改正—マンションオーナーが知っておきたい新ルール

2026年4月1日、「改正区分所有法」が施行されました。背景にあるのは、築年数の経過したマンションの増加と、所有者・居住者の高齢化、いわゆる「2つの老い」です。

今回の改正で注目したいのが、老朽化したマンション管理や「その後」を決めるための仕組みが大きく見直されたことです。

これまでマンションの再生では「建替え」が代表的な選択肢でしたが、今回の改正では、建物と敷地の一括売却、建物の取壊し、建物全体を更新する仕組みなど、新たな選択肢が整備されました。

また、耐震性の不足など一定の条件を満たす場合には、建替え等の決議要件が各5分の4以上から各4分の3以上へ緩和されます。

さらに、マンション管理に関する総会の決議についても、原則として出席者を基準に多数決を行う仕組みへ見直されるなど、区分所有者間で意思決定を行いやすくするための改正が行われています。

これは、区分マンションを賃貸しているオーナー様にとっても無関係ではありません。

今後は室内の状態や賃料だけでなく、修繕積立金や長期修繕計画、管理組合の運営状況、さらには将来の建替えや再生についてどのような議論が行われているかも、資産価値を考えるうえで重要なポイントになります。

2026年の法改正を機に、ご自身の「一室」だけではなく、マンション「一棟全体」の将来にも目を向けてみてはいかがでしょうか。

ウィル・ビー管理部／廣瀬



プラスチックに代わるサステナブル素材とは



<バイオプラスチック> という言葉を聞いたことがありますか？

バイオプラスチックとは、植物などから作られる「バイオマスプラスチック」と、自然の中で微生物によって分解されていく「生分解性プラスチック」をまとめてこう呼んでいます。

石油から作る従来のプラスチックに比べてCO2の排出を抑えられるということで、地球温暖化や海のプラスチックごみ問題への対策として、世界中で注目が高まっている素材です。

日本政府はバイオプラスチック導入ロードマップを策定し、2030年までにバイオプラスチックを最大限約200万トン導入するという目標が掲げられています。

国内での出荷量は、今のところこの目標のごく一部にとどまっていますが、脱炭素や環境負荷の低減に向けて、まずは容器包装やレジ袋といった身近なものを中心に普及が進められています。それと並行して、新しい原料の調達方法や製造技術の開発も、今なお続けられているところです。

そしてこの流れは、住宅設備の世界にもしっかり広がってきています。

たとえばパナソニックは、間伐材などの植物資源からセルロース繊維を取り出し、樹脂に高濃度で混ぜ込む独自技術で「kinari (キナリ)」という植物由来素材を開発しました。

従来の石油由来樹脂とほぼ同じ性質をもちながら、植物由来のセルロース繊維を高濃度で配合したサステナブルな素材です。

そして、この「kinari(キナリ)」を採用した「S-story(エスストーリー)ペンダント」という照明器具も発売しています。

従来のプラスチックがまだ主流ではあるものの、大手メーカーがこうして着実に取り組みを積み重ねていることを知ると、「環境にやさしい素材を選べる」未来が、思っているより近くまで来ているように感じます。



kinariの特徴

- #1 サステナブルかつ機能的
- #2 優れたデザイン性
- #3 廃棄物が資源に変わる(アップサイクル)

住まいは、長い年月をかけて暮らしを支えるものです。だからこそ、家づくりに用いる素材の一つひとつを見つめ直すことは、日々の暮らしを豊かにするだけでなく、次の世代へつなげる環境を考えることでもあるのではないのでしょうか。

大きな変化も、始まりは小さな選択から

これからの暮らしと地球の未来を見据え、環境に配慮した住まいづくりについて一緒に考えていければと思います。

ウィル・ビー管理部／村山