



ビーちゃん大人気～

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

東京都内では、中古マンション価格が依然として高い水準にある一方、住宅ローン金利の上昇も続いています。東京23区の中古マンション70㎡換算価格は、2026年8月に1億2,677万円となり、直近3カ月は下落しているものの、依然として高値圏にあります。

金利上昇と 住宅価格高騰から見る 東京の賃貸市場



住宅ローンについても、2026年は変動金利の基準となる金利の見直しが複数回行われています。また、全期間固定型の「フラット35」では、9月時点の最頻金利が年3.46%となっており、住宅購入にかかる負担はこれまで以上に大きくなっています。

こうした環境を受け、住宅購入検討者を対象とした調査では、57.4%が利上げ後に「購入にやや慎重になった」と回答しています。一方で、購入意欲が変わらない層も36.2%存在しており、住宅購入需要そのものが大きく失われた状況ではありません。そのため、住宅購入をいったん見送り、当面は賃貸住宅に住み続ける方が一定数生じる可能性があります。賃貸市場では、東京23区のシングル向け賃料は前年より高い水準を維持しているものの、直近では募集賃料が前月比で下落する月が続いています。また、家賃負担を抑えるため、築年数の経過した物件やアパートへ検討範囲を広げる動きも確認されています。

住宅購入を見送る動きが、今後の賃貸需要を下支える可能性がある中、オーナー様にとっては、こうした需要を的確に捉えながら、物件ごとの競争力を最大限に生かしていくことが重要になります。

そのため今後は、市場全体の賃料上昇を捉えつつ、周辺の競合物件や実際の反響状況、設備・築年数などを踏まえ、賃料の上昇余地を見極めながら募集条件を柔軟に調整していくことが、収益性と安定稼働の両立につながると考えられます。

弊社といたしましても、今後の市場動向を注視しながら、それぞれの物件に合った募集条件や賃料設定をご提案し、オーナー様の安定した賃貸経営のために、最大限お力添えできればと考えております。

ウィル・ビー管理部／並木



マンション所有の「これから」が変わる 区分所有法の大改正と災害への備え



建替えからマンション再生へ

現在、全国の方譲マンションでは「建物の老朽化」と「所有者の高齢化」という二重の老いが急速に進行しています。

こうした変化の中、従来の「老朽化したら建て替える」という発想だけでなく、改修による長寿命化や敷地売却、一括解体など、より多様な手段で価値を組み直す「マンション再生」という広い枠組みで捉える時代へとシフトしています。



なぜ大改正と言われるのか？

こうした社会情勢に応じて行われるのが、「区分所有法」の大改正です。

これまで、所在不明者や不出席者が多いことで重要な決議が進まない決議不全が課題となっていました。改正により要件緩和や意思決定の円滑化が図られます。

さらに今回の法改正は、単なる手続きの緩和にとどまりません。法律という共通枠組みがより柔軟になったことで、今後は各マンションの築年数や居住形態、立地といった個別具体的な実態に合わせ、独自のルール(管理規約)をブラッシュアップしていく重要な契機となります。



災害時に資産を守る「被災区分所有法」

守る

また、近年の地震や水害等、深刻化するリスクの中で理解を深めておきたいのが「被災区分所有法」です。

万が一、建物が甚大な被害を受けた際、迅速な復旧や解体、売却等を進める必要があります。

本法律は被災時に限って決議要件を特別に緩和する仕組みであり、法改正に伴い、被災後の再建や出口戦略の選択肢がより円滑に選べるよう見直しが進められています。

法改正を契機に、各マンションで時代や実態に即したルール作りが進む一方、オーナー様一人ひとりがご自身の所有物件の管理状況や規約に関心を持続することが、大切な資産価値を守る第一歩となります。

弊社では、最新の法改正動向を踏まえ、個々の物件に最適化された管理・運用のご提案を通して、オーナー様の安心な賃貸経営と資産価値向上を全力でサポートしてまいります。ご不明な点がございましたら、いつでも担当までご相談ください。

ウィル・ビー管理部／田井

床材選びは「見た目」だけじゃない？

原状回復で床を張り替える際、「今までと同じもの」「汚れが目立ちにくいもの」など、さまざまな選び方がありますが、実はクッションフロアには、見た目以外にも暮らしやすさにつながる特徴があります。

クッション
フロア編

足音や衝撃をやわらげる

クッションフロアは、その名の通りクッション性のある床材です。フローリングなどの硬い床と比べて、歩いたときの感触がやわらかく、足への負担や、物を落としたときの衝撃をやわらげてくれます。完全な防音材ではありませんが、日常の歩行時に感じる「コツコツ」という音をやわらげることも期待できます。

小さなお子様がいるご家庭などでは、こうした「暮らしやすさ」も床材選びのポイントになりそうです。

水まわりにも使いやすい

クッションフロアは、表面が比較的フラットで、汚れや水分を拭き取りやすいのも特徴。

キッチンや洗面所、トイレなど、水を使う場所にも適した商品があります。毎日のお掃除がしやすいことは、入居者にとっても嬉しいポイントです。

デザインも豊富！

最近のクッションフロアは、木目調や石目調、タイル調など、デザインがとても豊富です。例えば、

<明るい木目調>

空間に明るさとナチュラルな印象をプラス

<落ち着いた木目調>

家具になじみやすく、シックな雰囲気に

<石目・タイル調>

水まわりをすっきり見せたいときになど、お部屋の雰囲気に合わせて選ぶことができます。

サンゲツや東リ、リリカラなどのメーカーには、さまざまな商品を掲載したカタログや見本帳があります。

「床を張り替える＝同じような床に戻す」だけではなく、次の入居者にとって使いやすく、魅力のある床を選ぶという視点も大切です。

ウィル・ビー管理部／佐藤

古くなったから交換 から 暮らしやすさを考えて選ぶ

床はお部屋の中でも面積が大きく、印象を左右する部分です。

原状回復の際には、傷や汚れを直すだけでなく、「このお部屋で次の入居者はどんな暮らしをするのか？」という視点から床材を選んでみるのもおすすめです。

見た目だけではなく、歩き心地・お手入れのしやすさ・水まわりへの適性・デザインなど、さまざまな特徴を比較してみることで、より暮らしやすいお部屋づくりにつながります。

フランス不動産市場のトレンドから

これからの日本の賃貸経営に活かせる「設備と機能性の向上」

「省エネ性能」が 入居決定の決め手になる時代

日本の賃貸市場でも昨今の光熱費高騰を受け、住まいの「断熱性」や「省エネ性能」への関心が高まっています。

こうした動きの先進国であるフランスでは、現在住宅のエネルギー効率に関する厳しい規制が導入されており、省エネ性能が極端に低い物件は段階的に賃貸に出すことが制限されるようになっていきます。

そのため現地では、オーナー主導による二重サッシ(内窓)の設置や、高効率なエアコン・給湯設備への刷新が非常に活発に行われています。

日本においても、断熱性の高さや最新の省エネ設備を備えた物件は、入居者にとって「快適で光熱費を抑えられる魅力的な部屋」として映ります。

将来の競合対策や賃料の維持において、省エネ性能を高める設備投資は非常に有効な選択肢です。

「防犯・セキュリティ」の強化で 築年数をカバーする

フランスの都市部では築年数の古い建物が多く存在しますが、防犯性と利便性を高める設備を追加することで、古さを感じさせない人気の賃貸物件として維持されています。

例えば、暗証番号付きの電子キーや防犯カメラ、二重ドアといったセキュリティ設備を共用部に後付けし、「安心して暮らせる環境」を整える取り組みが一般的です。

日本の賃貸経営においても、築年数が経過した物件の成約率を改善する際、「防犯カメラの設置」「モニター付きインターホンへの変更」「宅配ボックスの導入」といったセキュリティ・利便性設備の拡充は非常に大きな効果を発揮します。

単身層や女性層をはじめとする幅広い入居者の安心感を高めることで、早期の空室解消につながります。

時代の変化に合わせた 「設備の見直し」の重要性

物件の魅力を高めるアプローチは、大掛かりな間取り変更だけではありません。現代の入居者が求めている「省エネ性」や「安全性」に合わせて適切な設備更新を行うことで、築年数に左右されない競争力を生み出すことができます。

「時代に合わせた機能を追加し、入居者から選ばれる住まいを整える」

フランスの事例に見られるこの視点は、これからの日本の賃貸経営においても大変参考になります。

ウィル・ビーでは、物件ごとの特徴やターゲット層に合わせ、効果的な設備導入や機能向上のご提案を行っております。

「自社物件に合うセキュリティ設備を知りたい」「効率的な設備の改修時期を相談したい」

など、気になる点がございましたら、ぜひお気軽にお声がけください。

ウィル・ビー管理部／豊田



次回より、相続保全アドバイザー藤原悟氏より、オーナー様の資産に関する知っておきたい有益な情報を毎号お届けしてまいります。ご期待ください！

