NPS東京堂通信

令和元年　5月

株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
本店　東京都清瀬市松山２－５－４８
ＴＥＬ０４２－４９５－１５１１㈹
ＵＲＬ　http://www.nps-tokyodo.co.jp/

今年は春を迎えたのに、日により初夏の様な暑い日や、春先に戻ったような寒い日が見られますが、皆様、体調管理は万全ですか？私は、どうも春先の風邪ひきから２度目の風邪をひきなおしたみたいです。

さて、この通信は５月号ですので、なんと新元号「令和」元年第１号と言う事になります。４月１日の元号発表まで、色々な候補が上がりテレビや週刊誌などで話題を振りまいておりました。私も秘かに予想をしてみましたが、勿論想像外でした。私の周りで話題に出ていましたのは、「安」「永」「栄」「光」「久」などの組み合わせが多かったようです。この「令和」の典拠は「万葉集」だそうです。これまでの元号は、中国の「四書五経」等を典拠としていたそうですので、確認できる限り元号については初めての「メイドイン・ジャパン」だそうです。元号が変わることにより、色々な特需が起こり、万葉集が売れたり、九州大宰府「坂本八幡神社」巡りで観光客が大挙して押し寄せているようです。他にも便乗商法的な各種の記念品など、なかなか驚くような物もあるようです。勿論、私は元号が変わるその事より、平成の天皇であられた第１２５代天皇陛下の御年齢を考えた場合、２０１６年「生前譲位」のご意向を示された陛下御自身の言葉がいつまでも記憶に残っております。それはテレビニュースで「自身が即位後、日々、天皇として望ましい在り方を模索して今日に至ったが、高齢になったため、全身全霊で象徴としての務めを果たしていくことが難しくなってきた」と案じていることへの、国民の理解を求めたビデオ放送でした。

近年、日本は災害に見舞われることが多かったと思います。その度に、陛下は災害地に赴き、被災されました方々を激励されてきました。その励ましをお受けになられた被災者の方は、どんなに心強く思われたのではないでしょうか。「取り残されていない」「忘れられていない」「応援してくれる方がいる」と。天皇・皇后両陛下にはそれ以外にも、国事行為・国際交流や第２次世界大戦の戦地へ慰霊の旅など、とても御年齢を考えた場合、過酷な行事をこなしている印象が有りました。　日本国憲法第１条には「天皇は、日本国の象徴であり日本国民統合の象徴であつて、この地位は、主権の存する日本国民の総意に基く」とあります。昭和天皇の後を受けた平成天皇は、多分国民にとても愛された天皇であったと思います。開かれた皇室を標榜し、天皇・皇后両陛下のお人柄と合わせて皇室に親しみを抱かせ、見事に「日本国の象徴」を勤め上げられた方だと思います。
心より、「お疲れさまで御座いました」と申し上げたいと思います。

当社で運営している 取扱トランクルーム種類！

現在、弊社サブリースで取り扱いのあるトランクルームのタイプをご紹介させて頂きます。トランクルームのポータルサイト「ＬＩＨＵＬＬトランクルーム」ですと、施設タイプで屋内・屋外タイプと分けて検索ができます。弊社での屋内タイプの種類としては、ビルインとして利用者様を募集しております。ビルインタイプとは、ワンフロア（複数階を活用する事もあります）をある程度の広さで間仕切りトランクルームとして貸し出します。このビルインのメリットをあげますと建物の中へ一度入るので雨風を気にせず荷物の整理ができたり建物内に各トランクルームのドアがある事から鍵が二重になっている物件となっております。弊社取扱物件では複製が弊社以外ではできないカードキーが使われる物件や警備会社を通しタグを利用した入室方法をとっておりセキュリティ面で安心です。また物件により換気扇がついていて温度や湿度対策がある程度とれています。屋外タイプでは、木造倉庫・物置収納があり、中でも物置収納のバイク保管が可能としているバイクボックスが人気です。バイク保管ができる物置は、床が土間打ちになっているタイプとバイク自体の自重に耐えられる床が備えついているタイプがあります。床がついているタイプへバイクを入庫する際は、スロープを利用する必要がありますがゲリラ豪雨など水の進入が土間打ちのシャッターよりは安心です。

トランクルームの商圏範囲

ここ 10 年で、皆様のお住まいやお持ちの不動産のお近くにもトランクルームがオープンしていたり、車で走っていてロードサイドで見たなど身近になってきました。需要があるから増えてきているのは間違いないのですが、トランクルームを借りる方はどのようにして借りるトランクルームを選択しているのでしょうか。弊社が取り扱う物件で、まず立地条件から見ますと、利用者様の自宅から遠くても車で 5 分から 10 分以内（距離でいうとおよそ 2km から 3km）ぐらいの方が多いです。立地条件以外では、賃料で選択している方が多いと思います。また、郊外になってくると車移動がメインになっている等で契約する物件までの距離も伸びる傾向にあるようです。商圏があまり立地に左右されないことからまだトランクルームの需要は増えるのではないかと思いますので、是非物件をお持ちでしたら弊社までご相談下さい。

賃貸仲介、ADとは･･･

賃貸経営をされるオーナー様の中には、「AD」という言葉を耳にしたことのある方もいらっしゃるのではないでしょうか。最近よく出てくる、この AD について見てみましょう。賃貸不動産仲介業者は、賃貸物件を営業し成約の際、仲介手数料として借りる側、貸す側から家賃の 0.5 ヶ月分ずつで 1 ヶ月分、又は借りる側若しくは、貸す側から賃料の1ヶ月分を受け取ることができます。AD とはこの仲介手数料とは別に、依頼者（貸主）から特別に広告の要請があった場合、その広告費などを併せて請求をさせて頂く場合に「AD」（広告：advertisement）として記載しています。

賃貸不動産業界では、この広告費などの総称を AD と呼び、広告料の出る物件には、募集図面や不動産業者が閲覧するポータルサイト等に広告料の有無を載せて募集しているのをよく見かけます。近年、パソコンやスマートホンの普及に伴い賃貸営業ではお部屋探しのポータルサイトに賃貸物件を登録掲載するのは必修です。このポータルサイト掲載は、もちろん無料ではありません。各不動産会社が経費を掛け掲載しています。その他、図面作成、写真撮り校正を行う、パノラマ動画や最近ではVR映像（立体映像）などなど経費は山積です。月の売り上げが経費倒れにならないよう、仲介専門の営業マンの場合、一人のお客様の案件につき、仲介料と広告料を併せて、出来るだけ 10 万円に近い売り上げを出すように営業することが多いようです。例えば 5 万円の家賃の物件は、仲介料 5 万円（税別）が売り上げとなりますが、そこに広告料 1 ヶ月分の AD が付くと倍の約 10 万円となり、客単価を確保できるというわけです。経費の上限やノルマがある営業マンにとって、広告料が出ない物件と、1 ヶ月分や 2 ヶ月分が出る物件とでは、案内などの頻度に違いがあるように見えます。特に 4 月から 12 月においては、繁忙期よりお客様の数が少なくなるため、客単価を意識した営業になることが多いのではないかと思われます。

この広告料については、全く無い地域もあるので一概には言えませんが、当社のある西武池袋沿線では、近年増加傾向にあるように思われます。広告料があることは成約に向けた有用なツールの一つとも思えますが、当然出費のリスクが伴いますし、もちろんそれが全てというわけではありません。物件のメンテナンスや清掃、部屋が綺麗な状態であることなどが、そもそも内見して成約につながるための基本条件となります。今後も空室の入居率を上げるために、物件の状況を見極め、多角的な視点でご相談をさせて頂ければと思っております。

耐震への意識を持つ・・・

地震列島と言われる日本ですが、皆さんの住宅に対する関心はどうでしょうか・・。　（株）エヌ・シー・エヌが 2019 年 2 月 18 ～ 21 日に全国の 2,889 人を対象として、「耐震・地震に関する全国意識調査」インターネット調査を実施し、その調査をもとに「耐震ランキング」が作成されました。耐震意識の高い「耐震県ランキング」1 位は神奈川県、2 位は岩手県、3 位は兵庫県、4 位は宮城県、5 位は青森県の順となりました。「東日本大震災や阪神淡路大震災で被災した地域が多くランクインする中、関東の神奈川県が耐震の認知・理解などを示す『住宅の耐震意識』で 4 位、『地震への備え』で 1 位と両項目で高いスコアを記録し『耐震県』総合 1 位」となりました。総務省統計局の「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、神奈川県は東日本大震災による県外からの転入世帯も多く、被災経験を持つ方の耐震意識が高まっているのかもしれません。そこで心配となるのが自身のご自宅の耐震性かと思います。前提として、建築基準法に準じた住宅は、「巨大地震時に人命を助けることは保証するが、建物の資産価値がなくなってしまう可能性がある」ということを理解しておきましょう。つまり、大地震のあとに人がその建物から安全に脱出する時間を確実に保証することが、建築基準法が定める耐震性の目指すところなのです。ご自身の家の耐震性を確認したい場合、専門家へ相談すべきか、そのままで大丈夫かを判断する材料として、国土交通省住宅局が監修した「誰でもできるわが家の耐震診断」を活用してみましょう。ご自宅のどの部分が自身に対して強いのか、どこが弱く働いてしまうのかを具体的に確認することができます。その結果専門家に相談する場合は、お住まいの市区町村や都道府県の建築行政担当部門にお問合せをしてみましょう。

順位	都道府県名	スコア
1位	神奈川県	4,253
2位	岩手県	4,186
3位	兵庫県	4,179
4位	宮城県	4,125
5位	青森県	4,092
6位	福島県	4,089
7位	大阪府	4,035
8位	千葉県	4,001
9位	東京都	3,983
10位	徳島県	3,976

※(株)エヌ･シー･エヌ「耐震･地震に関する全国意識調査」

編集後記

今年は、10 日連休というゴールデンウィークになりました。５月１日の新元号、天皇陛下即位に伴い、各地でイベントなどが行われました。令和への年越しカウントダウン等でスカイツリーや遊園地なども２４時を超える営業だったようです。

先ずは元年！景気回復の一環になると良いですね。