

NPS東京堂通信



令和5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
 URL <https://www.nps-tokyodo.co.jp/>

Anniversary TOPICS

創業50周年



皆様にお知らせがあります。弊社は、昭和48年5月に大沼建設株式会社として設立、系列会社の株式会社東京堂と共に不動産取引、賃貸・管理、建築業として事業を展開、昭和62年4月土地活用事業として「トランクルーム事業」を企画開発致しました。平成7年10月に清瀬市松山に本店を設置し独立、お客様のナイス・パートナー (Nice・Partner) となれます事を願い、社名を「株式会社エヌ・ピー・システム東京堂」に改名致しました。不動産事業「賃貸・管理」「売買・仲介」「土地、建物有効活用・トランクルーム事業」「設計・建築」の4事業を中心に事業を展開し、今年の5月で50年目の節目を迎えました。これもひとえに皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。新型コロナウイルス感染症の影響もあり式典等は行えませんでした。これも時代の流れと考えております。

これからも今まで同様、一都三県を中心とした地域密着の会社として皆様のお役に立てるように努めて参りたいと思います。改めまして、この50周年を期に新たな飛躍を願い、社員一同尽力させて頂く所存でございます。

こちらの本紙「NPS 東京堂通信」を情報発信の一環として、皆様のお役に立つ情報をいち早くお届けし、お力になれますように、更なるサービスの向上に努めて参りますので、引き続き宜しくお申し上げます。

今後も皆様のより一層のご支援、お引立てを賜りますようお願い申し上げますとともに、皆様のご健康とご多幸をお祈りし、ご挨拶とさせていただきます。



清瀬本店



NPS Tokyoodo
 Nice Partner System **50ht**

株式会社エヌ・ピー・システム東京堂
 代表取締役 加藤 優



売買市場に変化・・・

リースバック！



リースバックとは住みながらその家を売却できてしまう事です。例えば、住宅ローンが払えない場合でも、売却した買主との間で家の賃貸借契約を結ぶことで家に住み続ける事が出来ます。そもそもリースバックが広まった理由には、高齢化社会を背景に、セカンドライフの資金を備えておきたいという人が増えたこと、新型コロナウイルスがもたらした影響で住宅ローンの返済に不安を感じる人が増えたことなどが挙げられます。他にも不動産の相続を巡る揉め事を避ける為に資産整理の手段の1つとして利用する人も増えています。以下にリースバックのメリット、デメリットをご紹介しますのでご参考になれば幸いです。

【メリット】

1. リースしたお家はそのまま住めるほか、買い取り代金は一括して支払うので、そのお金は有効に活用できる事。(現金化が早い)
2. 競売や仲介のように情報公開がない為、周りの方に知られない。
3. 条件次第で、再度購入(買戻し)も可能。
4. 固定資産税・都市計画税が掛からない。
5. 仮住まいを用意する必要がない。
6. 引越しがないので、新居に移る際の費用(引越し含む)が要らない。
7. 住宅ローンが未完済でも大丈夫。



【デメリット】

1. 売却金額が相場以下になることが多い。(一般的には、周辺相場の60~90%程度)
2. 買戻し時に売却時より高くなることが多い。(売却時の1.1~1.3倍程度)
3. リース料(家賃)が相場より高くなることが多い。
4. 修繕費は借主負担と定められている場合がある。
5. 買戻しのハードルが非常に高い。
6. ずっと住み続けられるとは限らない。(賃貸契約の多くが、定期借家契約で結ばれる。再契約は可能だが、保証されているわけではない。)



【事前に調べて置く事が大事です】

1. 家賃の相場はいくらくらいか？
2. 一番高い買取業者はどこか？(リースバック会社によって買取価格が違う)
3. 最近では大手の不動産会社や誰もが知っている上場企業も取り扱っているので複数社を比較しないと損をする場合がある。

「ローンの支払いが困難」「まとまった資金が必要」・・・だけど引越はしたくない。

そんな時にリースバックは賢い選択肢の一つと言えます。せっかく購入したマイホームはやはり愛着ありますし、リースバックを上手に活用してお金の悩みを解決、新しいライフプランとして利用できれば良いですね。



家賃相場の見分け方 賃貸市場の動向・・・



最近、首都圏の賃貸マンションの平均家賃が過去最高になっているというニュースがテレビで流れていました。上昇の要因は売買物件の価格上昇による買い控えや、建築費の高騰といわれています。確かに大きな要因であることに間違いはないのですが、実際現場で働いて感じるのは、ハイグレードの賃貸マンションの増加も要因のひとつと感じます。十数年前までは清瀬周辺エリアでは少なかったのですが近年、ハイグレードの物件や、新築の分譲マンションの賃貸、貸家など増加傾向にあります。例えば周辺エリアの徒歩15分圏内で1LDK約40㎡の物件が約9万円に対して、ハイグレードタイプの建築物件では約11万円と、2万円近くの開きが生じたりします。最近ではハイグレードタイプが評価され増えてきたため、グレードの差によっても賃料がかなり変わってきます。



それでは現在、清瀬エリア賃貸物件の動きはどうなのかというと、新築・築浅物件のハイグレードタイプは間取りを問わずかなりの上昇幅になります。2LDK以上のハイグレードタイプは、新築時より2万円近く上昇している場合もございますが、募集が出ると比較的早く、空き予定のうちに申し込みが入っています。大型物件も条件によりますが比較的上昇傾向にあります。逆に苦戦しているのがシングル物件の中の、バストイレ一緒タイプになります。数年前までは少なかった駅徒歩圏の3万円台の賃料帯の物件がかなり増え、中には2万円台の物件も出てくるようになりました。またカップル、ファミリー向け物件は少し前までは新築・築浅物件との金額差がそれほど大きくなかったのですが、現在は築浅物件との賃料に開きがあるため、大型リフォームをした物件がかなり評価されるようになってきました。

お部屋探しをされるお客様や物件を貸したい貸主様からよく聞かれる質問の中に、家賃の相場があります。インターネットで検索すると、家賃の相場と感じるような類いものが閲覧できると思いますが、ポータルサイト等の調査で掲載されている相場は、一部の平均家賃や成約家賃を元にしたものになります。平均家賃だけを見せようと閑散期では中々決まらない高い物件が多くなる時期であったり、また物件が多く建築されたりすると、調査する時期だけでかなり相場が変わってきます。どの物件も同じものがなく探している人も限られています。スーパーなどに並ぶ商品の販売数のようにビッグデータはないため、実際の賃料相場を判断するのは取引の内容や対象物件、時代の状況も考慮に入れなければなりません。最後に平均賃料は部分的なデータを切り取ったものであって、実際の賃料相場とは大きな開きが生じてくるように感じております。

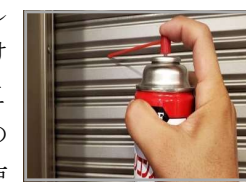


色々あります・・・ トランクルームの運営・・・

トランクルーム管理上、一部のトランクルームの敷地には防犯予防の一環としてカメラの設置をしております。もちろん窃盗など防犯対策のために設置しておりますが、盗難以外にもトランクルームの破損や敷地内の事故、また、敷地内への産業廃棄物等の不法投棄の確認にも活躍しております。昨今、ご利用者からのお問合せ以外に、警察署から、近隣事件に関して、敷地内にある防犯カメラを見せて欲しいと、協力の要請がございます。証拠となる物が少しでも防犯カメラに映っていれば地域の安全にも繋がりますので、警察からの依頼が有れば可能な範囲で協力させて頂いております。この防犯カメラ、最近の物は電源さえ取れば映像の配線や、録画専用デッキが無くても、SDカードなどにより画像の録画が出来る物も出ておりますので、今後も防犯カメラを色々な場面で活用していきたいと思っております。



またこの時期、トランクルームシャッタータイプのご利用者様から「鍵が回らない・・・」とのご連絡が多くあります。この2月～4月にかけては風がとても強く、砂や土埃等が多く舞います。弊社のトランクルームは周辺に畑などがある物件も多く、砂などによる被害が多々ございます。風で飛ばされた砂が鍵穴に絡んでしまい、回しづらくなることや、場合によっては鍵が回らなくなる事があります。対策としては、当然ながら定期的に潤滑スプレーを鍵穴部分に吹きかけて頂けるようお客様にお話ししておりますが・・・ここでポイントです!この潤滑スプレー、種類によっては鍵穴を詰まりやすくしてしまうものもありますので注意が必要です。べとつくような潤滑スプレーは、使用時はスムーズに開け閉めができるかもしれませんが、そのうち砂やゴミが付着してしまい悪影響がでる恐れがございますので、サラサラタイプを選びましょう。ちなみに、弊社では「〇〇シリコンスプレー」を使用しています。鍵穴に限らずシャッターの接触面が重いと感じた場合なども、潤滑スプレーを使用しています。べとつきが少ないので色々な物に使用できますよ・・・。



道の駅かさま

編集後記 ゴールデンウィークは如何お過ごしだったでしょうか。近年「道の駅」が人気のようです。「道の駅」は、トイレのあるお土産屋さんというイメージの方もいるのではないのでしょうか・・・道の駅は、休憩、バリアフリーなどなど・・・ある条件を満たした、市町村又は公益法人などが運営する施設で、国土交通省の管轄になります。運営は各自治体や団体が行うので、地域の特色がある道の駅が出現してきています。観光スポットとして大変人気ようです。

