



令和6年2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
TEL 042-495-1511(代)
https://www.nps-tokyo.co.jp/

年も明けのんびりと穏やかな新年を迎えてた午後、能登半島で大規模地震の速報が入って来ました。津波警報も出ていました。以来、情報がなかなか入ってこず、断片的な情報で被害の大きさが伝わりました。衝撃的な1年の幕開けでした。

今も被災に遭われ1か月経過しましたが、石川県全体で断水が4万戸を超え、停電も2,400戸もあるようです。また住宅への被害は、全壊、半壊、一部損壊も含めると47,915棟の被害が確認されているそうです。その他道路の損壊も激しく、支援の支障となっているようです。そんななか、現地の方を応援するとしてら復旧に役立てて頂く様に義援金をお送りするか、復興の一助となる様、石川県産の農産物、海産物などを購入して応援させて頂く位しかないのがもどかしいです。復興には長い時間が掛かる事でしょう。被災に遭われた方達の今後の健康と、インフラ関係の早い復旧を願うばかりです。

さて、この通信でも何度か取り上げておりますが、今年から電子帳簿保存法が施行されています。軽くおさらいをしますと、この電子帳簿保存法は2022年1月にペーパーレス化の促進を目的として、それまでの電子帳簿保存法が改正され、多くの要件が緩和、効率的なビジネス展開が出来る事を期待され制定されました。日々の業務におけるさまざまな資料を電子データとして保存できれば、紙の書類を減らすだけでなく、業務プロセスの効率化も可能であるという発想でスタートしました。実際に当社でも、事前(2023年10月位より)に保存が必要となるデータをどの様に処理して保存して行くのか検討を重ねてきて、この1月1日よりのデータを処理して来ました。最終的に当社はある会社の処理ソフトで

対応していく事に決めましたが、慣れもあるのですが、1か月経過した時点では逆に手間も取られ大変な作業だと感じています。この様に対応するコストや、作業を個人事務所や小規模会社がおこなって行けるのか、そしてそれを行う事が一体誰にメリットがあるのでしょうか甚だ疑問です。

電子帳簿保存法施行1か月経過の感想です。今後も又、実際にこの法に依り作業をしていく事による問題を報告させて頂きます。



電子取引データ保存の義務化 ご存知ですか?

電子帳簿保存法改正 令和4年1月施行

- ① 電子的に作成した帳簿・書類をデータのまま保存
- ② 紙で受領・作成した書類を画像データで保存
- ③ 電子的に授受した取引情報をデータで保存

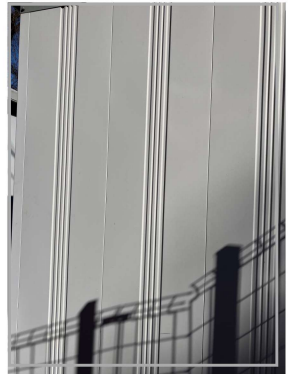
電子帳簿等保存 | スキャナ保存 | 電子取引



トランクルームの維持管理 物置塗装の劣化について



物置は設置からどのぐらいの年月が経過するまで貸し出せるのか?以前に(2016年)お伝えさせて頂きましたが、あれから8年経過しました。築年数が約18年経過した物置の状況をお伝えできればと思います。写真ではわかりづらいと思いますが、まずは壁面です。目立つような錆はありませんが、全体的に色褪せがでておりチョーク現象(手で触れると手に白い粉のようなものが付着します)が、起きてしまっています。これを放置してしまうと汚れやサビ等がでてきてしまうようです。次に屋根もチェックしました。屋根も壁同様に全体的に色褪せがでてチョーク現象がでていました。また屋根は壁と違い小枝や葉、鳥のフンが乗ってしまい汚れや傷が多少あるなどという状態でした。今回は約18年経過している物置ですが、物置が設置されている立地や周辺環境により劣化状況も異なります。調べてみると7~8年経過してくると痛みが出てきているとの記載もでてきました。この状況になってしまったらどのようにしたらいいか塗装業者や建築業者、物置メーカーに話を聞いてみるとやはり塗装をするのが良さそうです。物置の配置方法等によって変動してしましますが、1.5帖程度のサイズであれば①ケレン作業②プライマー③上塗りの工程であれば3万円程で外壁・屋根の塗装ができそうでした。弊社でも傷みが気になる物件がありましたら随時オーナー様へお声がけさせて頂きますので、その際は是非ご検討頂ければ幸いです。



急募!! トランクルームのオーナー募集!

弊社では、人気のトランクルームを中心に事業を拡大を考えております。随時トランクルームのオーナー様を募集しております!空きの多い駐車場、空きテナント、活用方法がわからない土地・建物などが御座いましたらまずご連絡下さい!またアパート、マンションの空きスペースを利用しトランクルームを設置してお部屋に付帯して貸し出しをして他のアパート、マンションとの差別化を計りたいなど!企画、プランニングなどで一切費用はかかりませんのでお気軽にご来店、ご連絡下さいませ。

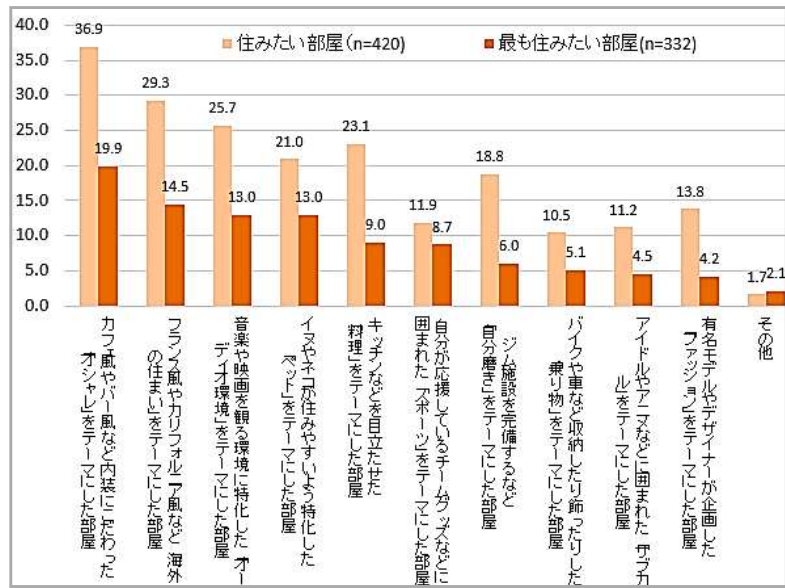




賃貸 人気のお部屋は・・・ 繁忙期、賃貸の動向は...

今年も不動産繁忙期と呼ばれる時期がきました。この時期は新年度に向けて学生や社会人の方々の引越しが活発に行われる事は、ご存知の通りではありますが、近年は新型コロナウイルスの影響もあり、不動産業界中が想定よりも落ち着いた繁忙期となっております。しかしながら今年も新型コロナウイルスから4年目になり、また5類感染症に移行したこともありコロナの話題も耳にしなくなりました。企業も在宅勤務から出社に回帰の動きが目立ち、学校も自粛していたオリエンテーションの実施やオンライン授業等のリモートも減ってきた印象があります。朝の通勤電車でもだんだんと混雑具合が戻ってきているように感じます。徐々に以前のような情勢に戻ってきている中で、弊社でも実感することとしてコロナ禍では少なくなっていた近隣大学の推薦入試後の学生や春からの新社会人の方々のご来店や相談も増え、既に入居申込みを多く頂いております。昨年までは繁忙期が後ろ倒し（3月に入ってから）でしたが、今年は12月中旬から春の為に動き出している方とお会いする機会が多く、これが単に前倒しになっているだけなのか、まだまだ3月4月まで続くのか楽しみな状況であります。私の予想では一般入試頃までは昨年度よりも多くのご相談を頂けると思っております。

話は変わりますが、繁忙期に物件が決まる事はもちろん良いことではあります。言い方は悪いかもしれませんが、なかなかお申込みが入らなかった物件でも、この時期であればということもあります。ただそれでは繁忙期を逃してしまった場合は困ってしまいます。賃貸住宅は一般的に万人受けする造作をすることがとても多いです。供給が増え需要が減っている中で、同じような内装ではお客様の印象に残らないことがこれから先より増えていきます。このような中、最近ではコンセプト型のお部屋も注目されています。万人には受けなくても一部の方々に刺さるようなテーマを持った部屋造りが面白いという考え方がなります。ホームズ調べによるとコンセプト住宅に興味があり実際に住んでみたいという回答は全体の24%程のようです。カフェ風等の内装にこだわったオシャレな部屋やフランス風の海外の住まいのような部屋、キッチンを目立たせる等して料理にこだわった部屋等が特に人気です。この時期だけ繁忙期ではなく、いつでも繁忙期を目指していきたいと思っております。



2024年「働き方改革」法改正 建築・不動産業界の影響とは

2024年、建設・不動産業界に大きな影響が及ぶと考えられるのが、働き方改革関連法案の施行です。少子高齢化で人材が不足する日本において、誰もが活躍できる社会の実現や長時間労働の解消に向け、残業時間の上限規制や有給休暇の取得など多彩な「働き方」を選べるよう見直しが行われました。すでに2019年より施行されている法律ですが、建設業や運送業などでは「残業上限規制」について5年の猶予が設定されている状態でした。しかし、ついに2024年、原則「1カ月で45時間、1年で360時間以内」という形で、時間外労働上限が厳しく規制されることとなります。例えばこれから家を購入する場合、これまでのような土曜日の現場稼働はなくなる。つまり住宅を建てるにあたり、工期が大幅に延びるケースが予想されます。資材や設備などあらゆるものが高騰する中、昨年より良く取り上げられている運送業界による運搬や搬入などもこれまで以上にコストがかかり、なおかつ工期が延びることが予想されます。またマンションの場合、大規模修繕工事のスケジュールにも影響が及ぶことが考えられます。短期的な視点で見ると2024年は現場の混乱が予想されます。しかしながら長時間労働が慢性化し、厳しい職業として敬遠されてきた建設業のイメージが一変する意味では大きなメリットとも言えます。今後の作業員の増加、優秀な人材が入ってくるにより、業界全体の活性化にもつながるとも考えられます。コストアップに応じたクオリティーの向上も期待できます。長期的には建設業界が抱えてきた課題の解消につながり、大きく飛躍するための法改正と見ることもできます。いずれにせよ今回ご紹介した法改正を念頭におきつつ、2024年のルール変更が自分たちにどのような影響を及ぼすのか、どのような対応が必要なのか動向を見ていきたいと思っております。そのうえで不動産の購入や保有、売却のアドバイスが出来ればと考えております。「働き方改革」の詳細は厚生労働省ホームページから検索出来ます。

建設業の2024年問題とは……
建設業(リフォーム業を含む)で2024年4月1日から罰則付きの時間外労働の上限規制が適用される。



働き方改革とは

- ① 長時間労働時間を是正
- ② 多様で柔軟な働き方の実現
- ③ 正規・非正規間の格差解消

働く人それぞれの事情に合わせて多様な働き方を選択できる社会を実現するための取り組み

編集後記 2月に入りました。関東では雪も降りましたが16℃の春日も見られました。引続きインフルエンザやコロナ感染症が広がっております。手洗い、うがい、マスクは心掛けましょう。

