

NPS東京堂通信

令和7年 6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://nps-tokyodo.co.jp>

大阪・関西万博が4月13日（日）に開幕してから少し経ちまして、私の周りでもちらほら行ってきたよという声が聞こえるようにもなってきました。皆さまの中でも既に行かれた方がいらっしゃるのではないかでしょうか。実を言うと私もゴールデンウィークのお休みに大阪に行く機会がありまして、予定を1日空けられそうだったこともあって話題の万博に行ってまいりました。万博ではパビリオンと呼ばれる会場内に設けられた特定の国や地域、またはテーマを代表する展示施設があります。各パビリオンは独自の設計や展示内容を持っていて、参加国や地域の文化や技術、産業などを紹介して来場者に新たな体験を提供します。私自身はと言いますと、パソナグループのパビリオン「iPS 心臓」や日本館「火星の石」・アメリカパビリオン「月の石」、それから大阪ヘルスケアパビリオン「ミライ人間洗濯機」等が気になっていて、どれか1つくらい見ることができないかなと甘く考えておりましたが、結果全滅でございました.. 事前予約できるパビリオンの場合は、2か月前抽選、7日前抽選、来場日時の3日前から前日までの空き枠先着予約と数種類ございますが、直前に行くことを決めてしまった私の場合は、それすべてが埋まってしまっておりました。入場から10分後にスマートフォン等で予約する当日予約も僅かに期待しておりましたが、早々に諦め予約不要で比較的空いているパビリオン数か所を体験したのとガンダムパビリオン前の「実物大ガンダム像」を観覧した後は、ミヤクミヤクグッズを購入すべく公式ライセンス商品を扱うオフィシャルストアに直行いたしました。その甲斐もあって、ミヤクミヤクの人形・ダルマ・記念硬貨等々、お土産はたくさんGETすることができました。今回、気になるパビリオンを体験することは叶いませんでしたが、会場の雰囲気は存分に味わうことができましたので本当に行って良かったなと思いました。開催は今年の10月13日（月）までとなっておりますので機会がございましたら皆さまも是非！

【お知らせ】

現在、本社が入居している建物（エミネンス兼山）ですが、大規模改修工事を行っております。足場を組み養生しておりますので、わかり難くなっています。駐車場も縮小していりご迷惑をお掛けしているかもしれません。ご理解いただきますよう何卒よろしくお願い申し上げます。

工事は令和7年8月31日までの予定で進めております。



大屋根リングから実際に撮影した会場の内側



気になる土地活用・・・

トランクルーム市場はどう？

最近は、外へ出ると沿道に目をやると1棟物のトランクルームやビルの1室を区画で割るなどしたトランクルームを数多く見かけるようになりました。トランクルーム市場はいま、どのようにになっているかを調べてみました。トランクルーム市場の成長はこの10年間で著しい成長を遂げています。2008年には約270億円だった市場規模が2024年には770億円に達し、約2.8倍に拡大しているみたいです。この成長は、都市部を中心とした居住スペースの狭小化や、テレワークの普及による新たな収納ニーズの高まりが背景にあるようです。在宅勤務を始めたことで、自宅に仕事用のスペースを作る必要がでて部屋の中にある不要な家具や物を移動させる先として利用されてきました。また自宅で過ごす時間が増え「片付け」「断捨離」に取り組む人も増えたのもトランクルーム需要が増えた要因の一つのようです。法人ではオフィスの縮小する動きもあり、備品や書類の保管場所として利用されることも増えているようです。特に小規模オフィスやスタートアップでは、自社で倉庫を持たずに済ませる手段として利用するケースがあります。このようにテレワークの普及は、「住まいと働く場所が一体化したことによる収納ニーズの変化」を生みトランクルーム需要の増加につながっている様子です。

ガレージタイプの需要増加



弊社でも展開しています車、バイクの保管を可能としているガレージタイプの需要も増えています。近年日本ではバイクの人気が再び高まっておりバイクブームの再来と言われているみたいです。バイクの販売台数や免許の取得者が増加傾向にあります。リターンライダーの増加、女性ライダーの増加があるようで、理由の一つとしてSNSや動画サイトの影響とも言われています。動画サイトを見ていると確かにヘルメットやハンドルにカメラをつけて撮影しているだろう動画がたくさんでできます。キャンプも流行しているようで、趣味をバイク×キャンプと併せてバイクに荷台をつけてキャンプ道具を積んでお出かけする人たちも多いようです。弊社のお客様でも確かに女性の方でバイクを購入するからガレージを借りたいとの反響が増えたように感じます。以前は仕事道具や家財を保管したいとのお声で利用が多かったですが、最近は趣味のモノを保管したいというニーズが増加傾向にあります。近くにあるからトランクルーム及びガレージの需要は見込めない？と思われるかもしれません、自宅から近いところで借りたいという声が多く商圏が狭いので土地活用をあきらめずに是非弊社にご相談ください。



2025年4月国土交通省ガイドラインを公表！ 空き地の管理活用・・・



国土交通省は、4月1日、空き地の適正管理及び利活用の指針となるよう、初のガイドラインが公表されました。その内容の一部を見てみましょう。

現在日本では、人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化が進行しており、不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」の増加が見込まれています。所有者不明土地は、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用の支障となっているところです。また、所有者による自発的な管理が行われる蓋然性が低い土地であり、適正に管理されないまま放置されることにより、周辺地域への土砂の崩落などの災害や、害虫の発生などの悪影響の要因となる場合もあります。こうした所有者不明土地に関する諸課題に対し、内閣官房長官主宰の「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」「所有者不明土地等問題 対策推進の工程表」に基づく取組が進められています。今後も増加が見込まれる空き地の適正管理や利活用を推進するため、地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインです。

【ガイドラインの特徴】

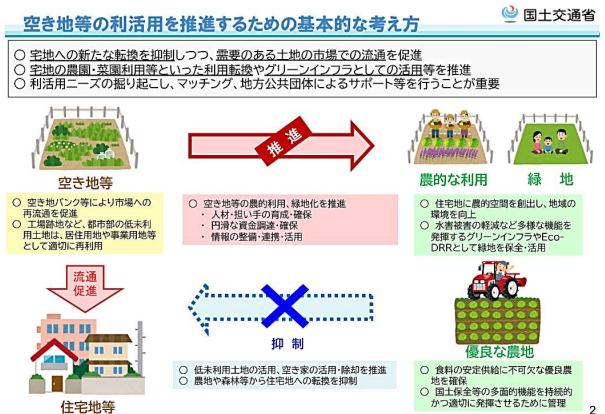
(1) 空き地の現状：統計調査や地方公共団体へのアンケート調査を基に、空き地が近年増加している状況やその要因、空き地がもたらしている周辺への悪影響や、対策に苦慮している地域の状況等をまとめています。

(2) 空き地の適正管理と利活用に関する取組：地方公共団体、地域団体等が空き地の管理・利活用に取り組む際の参考となるよう、専門家や地域と連携した手の確保や、農園・菜園、緑地・広場等への転換等について、多数の先進的な取組を紹介し、地域が抱える課題への解決策を提示しています。

(3) 空き地に関する条例：地域における条例に基づく対策に資するよう、これまで制定してきた空き地に関する条例について、管理不全の空き地に対する是正措置の規定を中心に体系的に整理・分析しています。特に行政代執行については、判例等を踏まえた法的な整理や実際の運用に際してのポイントを解説しています。

(4) 活用可能な各種制度等：空き地対策に活用できる個別の法制度や、民事的手続による解決手法について紹介しています。また、空き地対策に活用可能な国の支援制度をまとめています。ガイドラインの全体版は、以下の国土交通省のURLで公表しております。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html



賃貸、お部屋探しも一休み…

お部屋にワンポイント！



6月から8月にかけて賃貸不動産は業界的に閑散期になります。この時期は新生活への需要がなくなり、また梅雨のジメジメした気候や猛暑の影響も重なり物件の動きが少なくなります。ただ、この時期だからこそ良い物件に巡り合えるのではないかと腰を据えてじっくり物件をお探しになられる方もおります。良い物件とは何かというのは個々によりもちろん違いますが、家賃や初期費用が類似物件より安いというのはある程度限界があり、また同様に他の物件でも多くが「敷金礼金無し」や「フリーレント1ヶ月」等のキャンペーンを行っているので明確な違いを出しにくいところあります。

賃貸部では最近の取り組みとして原状回復等でリフォームを行う際に床材でお部屋にアクセントをつけるということを行っております。お客様が物件を決められる際の平均的な内覧数は3件程度になり、その中で印象に残る部屋をつくるということを意識してオーナー様へのリフォーム提案をさせて頂いております。また、店舗案内やインターネット広告等でお部屋の写真を見て、この物件を実際に見たいと思って頂け（内覧者数アップ）にもプラスに繋がっております。通常よく使用されるクッションフロアよりも割高にはなりますが、フローリング調のフロアタイルを貼ることによりお部屋に高級感がうまれ、耐久性もよく長期間で考えると再度張替えの必要性も減りますのでコストパフォーマンスも優れていると思います。また様々な配色があるので、白基調やダーク系の床でもオーナー様の好みに合わせて対応可能です。実際に内覧されたお客様からの感触もよく、お勧めのリフォーム工事です。仲介している際にお客様が良い物件ですねと仰って頂けるポイントとしては、オーナー様のこだわりがみえる内装や細かいところまで手入れがされているお部屋の事が一番になります。リフォーム次第では賃料アップの可能性もありますので、ぜひご検討ください。



こと（内覧者数アップ）にもプラスに繋がっております。通常よく使用されるクッションフロアよりも割高にはなりますが、フローリング調のフロアタイルを貼ることによりお部屋に高級感がうまれ、耐久性もよく長期間で考えると再度張替えの必要性も減りますのでコストパフォーマンスも優れていると思います。また様々な配色があるので、白基調やダーク系の床でもオーナー様の好みに合わせて対応可能です。実際に内覧されたお客様からの感触もよく、お勧めのリフォーム工事です。仲介している際にお客様が良い物件ですねと仰って頂けるポイントとしては、オーナー様のこだわりがみえる内装や細かいところまで手入れがされているお部屋の事が一番になります。リフォーム次第では賃料アップの可能性もありますので、ぜひご検討ください。



編集後記 6月に入り徐々に雨が多くなってきました。

この時期、気を付けたいのは雨樋の詰まりです。

秋から冬にかけて枯葉が入り込みだんだんと詰まっています。雨樋が詰まり水があふれる状況が続くと、外壁を痛めたりコケの発生や外装の劣化も促進させ、ひび割れ変形の原因にもなります。酷くなると雨漏りを発生させます。緑の多い地域では、点検するのも必要ですね。