

NPS東京堂通信



令和7年8月号

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>

まだまだ先の見えない暑さが続いているが、皆様お元気でしょうか。関東の8月の暑さ予報では、非常に暑い夏になるだろうとのことで気温は平年より高めの予想です。35度以上の猛暑日が都心や内陸部で増加して、夜も気温が下がらず熱帯夜が続くのではと懸念を示しています。この様子ですと秋の訪れもまだ先のことになってしまうのでしょうか。

さて、今回は不動産業界の最新トピックをいくつかご紹介させていただきます。

■ 「AIによる説明補助」が制度化。AIを活用した重要事項説明の補助が認められました。これにより、不動産業者の説明業務の効率化と説明内容の均一化が期待されています。一方で、AIの説明ミスに対する責任の所在が今後の課題となっています。

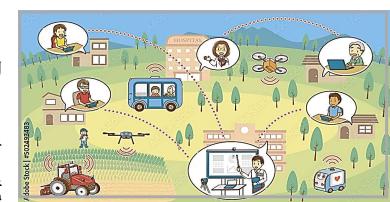
■ 電子契約のさらなる進展、スマート完結型が主流に。国土交通省の推進する電子契約の標準化により、不動産の賃貸・売買契約がオンラインで完結できる環境が整いつつあります。特にスマートフォンでの手続きが増え、若年層や外国人の利用も増加。利便性向上とともにセキュリティ対策の強化も求められています。

■ 「空き家特定活用促進特区制度」の新設。地方創生の一環として、空き家の多様な用途転用が容易になりました。ワーケーション施設や子育て支援拠点への活用事例が増え、地域の活性化に寄与しています。

■ ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）改修に補助金強化。地球温暖化対策の一環として、既存ビルのZEB化（断熱性強化・省エネ設備導入）が促進されている。都市部の古ビル再生に新たな選択肢をもたらしています。

■ 「住まいのサブスク」拡大。定額制で全国複数拠点に住める「住まいのサブスク」では、多拠点生活や短期滞在型の賃貸プランが普及し、特にフリーランスやリモートワーカーからのニーズが高まっている。地方の遊休物件の再活用にも貢献する新モデルとして注目されています。

ここで話題に挙げましたこれらのトピックのように、不動産業界では今、単なる「売る・貸す」ビジネスから脱却し、価値を創出し、持続可能な形で運用するフェーズへと移行しつつあります。これからは、「デジタル×リアル」「環境×収益」「都市×地方」といった対比軸をいかに融合させ、現実のビジネスにしっかりと反映できるかが企業の真価が問われるポイントになってくると感じます。



トランクルームご利用しやすく スマート契約拡大中！



「スマート契約」導入から数ヶ月が経過しました。現在のところ、利用対象は個人契約のお客様に限られておりますが、すでに半数以上のお客様が、従来の「紙の契約」ではなく、「スマート契約」をお選びいただいております。この「スマート契約」は、紙の契約書に比べて操作が簡便で、署名作業が短縮されるなど、契約者様のご負担を軽減する多くのメリットがあります。また、契約書はPDF形式でお渡しするため、紙のように紛失や破損の心配もなく、お客様も管理しやすくなります。これまでの紙による契約手続きでは、ご契約時にすべてご契約者様ご自身に【ご契約者様の住所・氏名・電話番号】【緊急連絡先様の住所・氏名・電話番号】をご署名いただいており、記入ミスや記載漏れが生じやすく、弊社における確認作業にも時間がかかる課題がありました。しかし「スマート契約」導入に伴い、ご契約者様にご署名いただくのは【氏名のみ】にいたしました。これにより、住所や電話番号などの詳細情報は、弊社側で事前に入力した物が契約書に反映される形式となっており、お客様がすべての情報を手書きする必要がなくなりました。この変更により、お客様の記入・署名にかかる時間が大幅に短縮され、ご契約者様の負担軽減に直結しています。さらに手書きによる誤記や記入漏れを未然に防ぐことができ、契約書の不備による再対応の回数も減少しました。また、署名箇所が減ったことで、弊社内部での確認作業にかかる時間も短縮され、結果として契約処理全体のスピードが向上しました。一方注意点がありまして「スマート契約」はAdobe社の「Adobe Sign」サービスを利用しておられ、契約書の送付は弊社のメールアドレスではなく、Adobe Signのメールアドレスで送信されます、そのため、スマート契約をご利用いただく際には、事前にお客様へその旨を明確にご案内し、迷惑メールフォルダに振り分けられないようご注意いただくことが重要でした。今後もお客様の利便性を第一に考えながら、弊社における業務の効率化も同時に推進し、「分かりやすく、早く、間違いない」契約をお届けできるよう、今後も改善を重ねてまいります。



シャッターの経年劣化



ご利用者様より「シャッターが異常に重く、上がらない」とのご連絡をいただきました。弊社にて現地確認を行ったところ、シャッターを巻き上げる際に使用されるスプリング芯が破損していることが判明いたしました。ただちにオーナー様へ状況をご報告のうえ、スプリング芯の交換作業を手配いたしました。今回の事例に限らず、経年劣化によりスプリングが弱っている倉庫も徐々に増えてきております。安全・快適にご利用いただくためにも、必要に応じてメンテナンスや部品交換をご提案させていただく場合がございますのでよろしくお願いいたします。





お部屋探しのポイントです。 ベランダ、バルコニーの必要性は…



最近の色々なエリアの賃貸の新しい物件情報を見ていると今まで当たり前のようにあったもので無い方が珍しかったものが単身物件以外にもないケースが増えてきたものがあります。その中の一つがベランダ・バルコニーです。実際に無い部屋は利用する場合どのようなメリット・デメリットがあるのか。ベランダが無い部屋のメリットは、家賃が抑えられているケースがあります。生活スタイルによっては室内干しが殆どという人にはオススメです。またベランダで洗濯物を干すと急な天候の変化で雨や、風などで洗濯物を汚してしまったりベランダを掃除している状態でも土埃などがあるため、洗濯物を落としてしまうと汚れてしまい洗い直したりします。外に干さないので花粉などが衣類につかないのでも花粉症などのアレルギー症の方にはおすすめです。女性の方であると盗難の被害にあう場合もあります。ベランダが無い物件の大きなメリットとしては①家賃（コスト）が安い②洗濯物が汚れないの2点になります。ベランダがない部屋のデメリットはスペースが限られているためサイズに制限があることです。単身の方であると室内干しはそれほど難しくありませんがファミリー世帯であると寝具類（シーツ・布団類 etc）などの大きいものの場合、場所の確保が難しく干しにくく困ってしまいます。布団乾燥機の使用やコインランドリーなどを利用して対応することが必要になります。

最近の物件では築浅物件だけではなくその他の物件でもリフォーム時に室内干しのための設備が設置されていることが増えてきました。ワンタッチで設置できるものやワイヤータイプのものが最近増えています。ワイヤータイプは使うときは伸ばしてフックに引っかけるだけ、使わないと自動に巻き取るため使用後は収納も楽々です。浴室乾燥機などの設備がない場合はサーキュレーターなどを利用することによって早く乾かすことができます。

お部屋探しの際はこのような室内設備や工夫して対応できるのか確認することが重要になります。また実際の生活する上で大きいデメリットは「室内干しによる匂い」です。匂いが苦手な方はコインランドリーで乾燥機などを利用したり、コストが必要になりますが設置場所のスペースを確認して洗濯から乾燥まで可能なドラム式洗濯機の購入も選択肢の一つになります。ベランダの無い物件のメリット・デメリットをご紹介させていただきましたが、人によって様々ですので実際には、この中だけでは到底抑えることはできませんがお部屋探しの一部の判断材料として加えていただければと思います。



他人様の土地を通行する為には… 地役権とは…

自分の土地へ行き来する為に、他人様の土地を通行する為にはどのような権利や手続きがあるのでしょうか。その一部を見てみましょう。

ある一定の目的の範囲内（通行など）で、他人の土地を自分の土地のために利用する権利を「地役権（ちえきけん）」といいます。この地役権が使われる例として多いのは、「他人の土地を通ったほうが駅に出やすい、広い公道に出たい」など、通行のために他人の土地を利用する場合に地役権を設定するケースがあります。これを「通行地役権」と呼ぶこともあります。このとき、通行するために他人の土地を利用する側、つまり自分の土地「要役地：（ようえきち）」、利用される側、こちらが通行したい土地を「承役地（しょうえきち）」と呼びます。通行のために他人の土地を利用する場合に地役権の設定や契約が最も良な方法と思われます。勿論、当事者同士の合意を必要とする事から、合意さえできれば、例として通行範囲を車で出られる幅にしたり、通行料金の有無を決めたりすることもできます。このことから、承役地の所有者からの合意（承諾）が、大前提となります。また、いつまで地役権を設定するかは双方の合意により自由に設定出来ます。

現代では、設定契約を書面で交わすことを強くお勧めしますが、口頭による約束も有効です。ただ、特に第三者への対抗力として口頭では非常に弱く不明確です。また、利用される土地（承役地）の所有者が相続や売買などで替わった場合、新所有者が地役権の事を知つていれば、地役権の登記が無くても対抗する事ができる、とされていますが不安が残ります。地役権の行使には先ず、設定内容を書面で残し可能なら登記も行い、関係者に明確にすることが重要になります。土地使用に関する権利関係は様々です。気になる案件がありましたらご相談頂ければと思います。

編集後記

今年は7/18日に梅雨明け、8月に入り猛暑！日本各地で夏の最高気温が更新されているようです。熱中症は勿論のこと、近年はゲリラ豪雨に落雷の被害も増加しております。落雷は電線などを通じて建物内部に侵入し電化製品を破壊する場合があります。雷害の対策製品も出ておりませんので被害の前に見ておくのも大事ですね。

【夏期休暇のお知らせです】

8月12日（火）・13日（水）・14日（木）

宜しくお願い致します。

