



令和7年 10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://nps-tokyodo.co.jp>

日中はまだ暑さが残るものの、朝夕の涼しさに秋の訪れを感じる季節となりました。年度の折り返しを迎えるこの時期は、不動産業界においても動きが活発化する傾向があります。秋は転勤シーズンの時期でもありますし、オーナー様にとっては台風シーズンや冬の到来に備えるために資産の見直しや管理の工夫が成果につながりやすい季節でもあります。

「秋の転勤シーズンを空室対策のチャンスに」 10月には法人契約や単身赴任など、秋の転勤需要が動く時期です。この時期の空室は、ちょっとした工夫が早期成約に大きく影響したりします。例えば、礼金・敷金の調整やフリーレントの活用で、入居のハードルを下げる。清掃、小修繕の実施、照明やカーテンを設置することで入居後の暮らしをイメージしやすくする。これにより即入居可能なことを訴求することができ、転勤に伴う急な需要も取り込める可能性が増えていきます。秋の転勤シーズンを見据え、条件や設備、募集戦略を工夫することが早期の空室対策に有効です。

「台風シーズン到来 — 建物点検で安心を」 秋は台風や秋雨前線による大雨が増える時期です。屋根や雨樋、排水溝に異常があると、入居者からの水漏れクレームや修繕費の増加につながりかねません。火災保険の補償範囲となる部分もありますが、経年劣化による水漏れは基本的に保証されませんので、事前の点検をおすすめします。

「冬の備えは秋のうちに」 給湯器や暖房機器は、いざ使おうとしたときに故障が発覚しやすい設備です。寒くなる前に点検・交換を行うことで、入居者からの急なトラブル対応を防げます。国・地方自治体の補助金や省エネ設備導入制度も活用し、効率的な設備更新を検討してみるのも有効です。秋のうちに設備を整えることで、冬の快適な暮らしを守ると同時に、入居者満足度も向上します。空室対策や長期入居につなげるチャンスとして、このタイミングを活用することをおすすめします。

「年末を意識した相続・税務対策 — 秋から始める資産整理」 贈与税の非課税枠を活用する“暦年贈与”は、年内に手続きを済ませる必要があります。少額ずつでも贈与を進めることで、将来の相続税負担を軽減できます。また、保有資産の現状を整理することも有効です。資産評価や賃貸収支の見直しを秋から行うことで、適切な対策を計画できます。小さな贈与や資産整理は早めに進めることで、年末・来年度に向けた負担軽減と円滑な資産承継につなげることができます。今回ご紹介した内容が、オーナー様の資産管理や空室対策のヒントになれば幸いです。秋は季節の変わり目として、暮らしの工夫や準備を見直す絶好のタイミングでもあります。短い秋を健康的に満喫しながら、資産管理や物件管理にも意識を向ける——そんな季節の過ごし方はいかがでしょうか。



トランクルーム、コンテナ、収納ボックス利用者のニーズは…

トランクルームの市場と認知度



トランクルームの市場規模が 2027 年から 2028 年頃に 1000 億円到達と予想されている調査が多い傾向にあるようです。海外の調査会社によると 2025 年に約 1048 億円に達する見込みとでていたとのこと、内訳は屋内トランク約 577 億円・屋外コンテナ約 471 億円となっており、屋内トランクが屋外コンテナの約 1.2 倍の規模とされています。屋内トランクは自宅の環境に近いタイプとなっており、屋外コンテナは収容力もあり低価格となっている市場です。昨今では、空調設備が整っている屋内トランクも多く建築されるようになっており自宅や企業など元の保管場所と差がない環境で保管したいというニーズが反映されている形で市場規模が拡大していると推測できます。



従来は自宅の収納スペースに入りきる量までのモノしか持たない生活が一般的でしたが、近年では住宅の狭小化が進み必要最低限のモノも収納できない。収納スペースにモノがありすぎて湿気対策ができない。などの意見も多く聞くようになりました。またコロナ禍の生活、働き方の変化もありトランクルームを活用したい。快適な生活を実現するためとしてトランクルームの利用が身近な選択肢になってきたということもあるかと思います。矢野経済研究所によるトランクルーム利用経験率の調査によると 2025 年時点で「トランクルームを利用したことがある」と答えた人の割合は 8.8 % みたいです。2023 年では 6.4 % だったみたいなので 2.4 % 上昇しているとのこと。そもそも世間でいうトランクルームには種類があります。倉庫業としてのトランクルーム：利用者の荷物を責任をもって預かるサービス。賃貸業のトランクルーム：利用者がトランクルーム（スペース）を借りて自己責任で荷物を収納するサービス。弊社がおこなっているのは後者になります。

調査の中で気になった、収納サービスをやめた理由です。3 割の方が「月額費用が高いから」との回答があったようです。昨今では動画配信等の数百円から千円程度毎月かかるサービスがありますが、それと同じような価格帯で宅配型の収納サービスもでてきています。これは利用者が自ら収納地点へ出向くことなく、インターネットを介してサービスの提供を受けることができます。収納の依頼時には、利用者の自宅等にダンボールや収納容器が届いて利用者が自ら収納したい荷物を詰めて宅配便で送ります。その後、一時的に取り出す際もインターネット経由で請求し自宅に配送されるといったサービスです。日々こういった調査資料やサービスも見てオーナー様へご提案・お客様へ提供できるサービスを考えておりますので、ご相談やお声があればお気軽にご連絡くださいませ。





改正住宅SN法 10月施行 新制度の運用準備進む・・・



昨年 5 月 30 日に公布された改正住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律）が、10 月 1 日に施行されました。この改正法の目的は、住宅確保要配慮者が円滑に住まいを見つけ、安心して入居できる環境を整えることです。この背景には、単身高齢者の増加、持ち家率の低下等により要配慮者からの賃貸住宅のニーズが高まっています。一方で、賃貸人側には、孤独死や死亡時の残置物の処理、家賃滞納に対して懸念が根強くあります。住宅セーフティネット法は、こうしたギャップを埋めるために、登録制度や支援の枠組みを整え、入居に対する不安を小さくすることを目指しています。今回施行される改正法のポイントを見てみましょう。

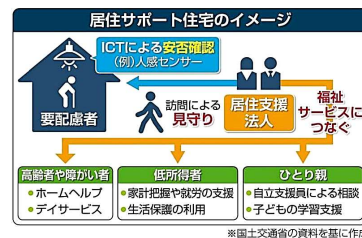
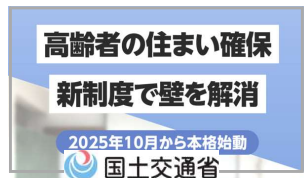
■終身建物賃貸借、これは入居者が生きている限り契約が続き、亡くなった時点で契約が終了する仕組みです。従来は「住宅単位」で認可を受ける必要があり、手間がかかるため活用が進みにくい面がありました。改正により「事業者単位」での認可へと簡素化され、導入のハードルがぐっと下がります。

■残置物処理のモデル契約が実装レベルまで進む、これまで「誰がどう対応するか」が曖昧だった残置物の処理が、制度として正式に位置づけられます。住宅セーフティネット法改正後は、居住支援法人の業務に「残置物処理等」が明記され、モデル契約条項も整備されます。これにより、対応方法や費用の扱いを事前に整理しやすくなるでしょう。死後事務委任の範囲や手順を業務規程で明文化支援法人と連携することで、鍵の開錠・立ち会い・費用精算の負担を軽減：たとえば、申込み時に同意書と支援法人の連絡体制をセットで提示しておく、退去時の混乱を防ぐ効果が期待できます。

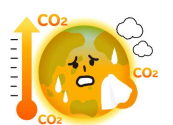
■家賃滞納に備える「家賃債務保証制度」も新設家賃保証の選択肢として、国土交通大臣が認定する公的な家賃債務保証制度がスタートします。とくに住宅確保要配慮者の入居において、民間保証では対応しにくい場面を支える制度です。2025 年 7 月 1 日から申請受付、10 月以降に認定がスタート原則として連帯保証人を求めない設計保証料の妥当性や内部規程、体制が審査されます。不動産窓口では、募集図面や案内資料に「家賃債務保証制度の優先利用可」を記載しておくことで、与信面の不安を和らげ、入居相談がスムーズに進みます。

■「居住サポート住宅」の仕組みが新たに加わる。居住支援法人がオーナーと連携し、安否確認や見守り、福祉との橋渡しまで行う住宅です。自治体が所定の基準に基づき認定を行います。この制度は、とくに単身高齢者の受け入れを検討している物件に有効です。たとえば、ワンルームを改修して見守りを導入するだけでも、制度の認定対象となる場合があります。

今回は改正法の一部を掲載させて頂きました。今後また、住宅セーフティネットなど賃貸市場に動きがありましらお知らせしたいと思います。詳細は国土交通省の HP でご覧になれます。



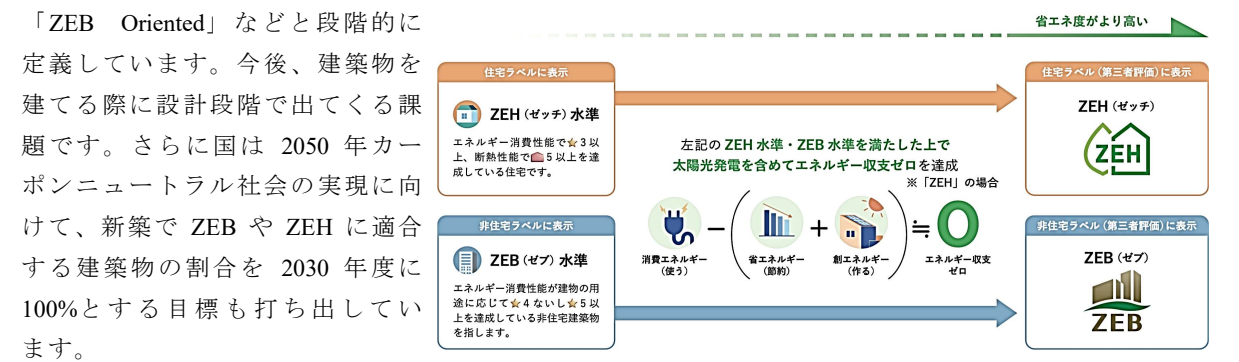
建築基準法改正で地球沸騰化に対応 温暖化対策と取り組み



建築物分野からの CO2 排出量は、日本全体の CO2 排出量の 3 分の 1 程度と大きな割合を占めています。また、日本の 2030 年の CO2 削減計画において、建築物分野からの CO2 排出量に対しては、日本全体の削減率である 2013 年度比 46%よりも高い 58%という削減率が設定されています。

建築物分野の CO2 排出削減は、主に 2015 年に公布された「建築物省エネ法」で促進されており、建築物省エネ法は、大きく「規制措置」と「誘導措置」から構成されています。このうち、規制措置は、省エネ基準適合義務、その判定を受ける義務、新築・増改築計画の届出義務、新築の住宅トップランナー制度について、誘導措置は、エネルギー消費性能の表示と、新築または改修の計画が誘導基準に適合する場合に容積率の特例を受けられることについて記載されています。また、誘導措置の 7 条において、建築物の販売または賃貸を行う事業者は「エネルギー消費性能を表示」するよう努めなければならないと位置づけられています。

ここで出てくるのが、「一次エネルギー」、建築物で使われている設備機器の消費エネルギーを熱量に換算した値のこと。冷暖房だけではなく、換気や給湯、照明なども含めた合計の値を、一次エネルギー消費量と呼びます。この一次エネルギーの消費量は、基準値に対し設計値の削減率が大きいほど評価が高く、エネルギー消費量がより少ない建築物といえます。これについて建築物省エネ法の告示で「年間の一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロまたは概ねゼロとなる ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)や ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の更なる普及を図る」とされています。また資源エネルギー庁は、一次エネルギー消費量の削減率や再生可能エネルギーの割合により「ZEH」「Nearly ZEH」「ZEH Oriented」など、同様に ZEB においても「ZEB」「Nearly ZEB」「ZEB Ready」



編集後記 先月は、各地で線状降水帯や極地的豪雨による氾濫や冠水事故が多く見られました。関東でも甚大な被害が出ております。清瀬では冠水の他、落雷による西武線の運休も発生しました。夜住宅地で停電が起こると暗闇では動きが取れなくなるため、最低限の電池やバッテリーの備えは大事ですね・

