



令和7年

12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>

拝啓 年の瀬を迎え、皆さまには本年もたくさんのご愛顧を賜り心より感謝申し上げます。誠に有り難うございました。

さて、2025年を振り返りますと、国内外の社会・経済・文化のさまざまな動きが印象深い一年となりました。自然災害では、各地でクマによる被害が相次ぎ、地域の安全や防災の重要性が改めて浮き彫りとなりました。猛暑や豪雨などの異常気象が続いた中で、日々の暮らしに影響を及ぼす自然環境の変化は、私たちの生活や社会基盤を守ることの重要性を痛感させるものでした。加えて、都市部では埼玉県八潮市の道路陥没事故が発生し、インフラの安全性や維持管理の重要性が改めて社会的課題として浮き彫りになりました。これらの出来事は、自然災害や社会インフラの課題に対する備えの重要性を真剣に考える契機となりました。政治面では、高市政権の下、新たな経済政策や社会施策に注目が集まりました。企業活動や働き方、生活者の視点に直結する政策課題への関心が高まり、事業環境の変化をいかに的確に捉え、柔軟に対応するかが改めて問われた一年でもあります。残念ながら、日中関係には緊張が生じてしましましたが、今後の改善に期待したいと思います。経済面では、都内の新築マンションの平均価格が1億5千万円を超えて過去2番目の高水準になったと話題だったように、住宅市場や不動産投資への関心が高まりました。一方で、備蓄米をはじめとする生活必需品や防災備蓄への意識も高まり、物価や安全・安心について考えさせられる一年でもありました。文化・エンターテインメントの面では、私も5月に行くことができとても印象に残っておりますが、「2025大阪・関西万博」の開催は日本の技術力や観光資源を国内外に発信する大きな節目となりました。また、アニメ「鬼滅の刃」をはじめとする日本のポップカルチャーが国内外で引き続き高い注目を集め、エンタメ産業の成長や文化輸出の可能性を示す年でもありました。スポーツ界では、昨年に続き大谷翔平選手の活躍が国内外で大きな話題となり、多くの人々に勇気と感動を与えてくれました。また、長嶋茂雄さんのご逝去は、日本野球界の象徴的存在の喪失として、多くの人々の記憶に深く刻まれました。



今年も様々な出来事・話題があった一年間でした。一年という月日の経過するのがとても早く感じるようになってしまいましたが、このような変化の激しい環境の中でも当社が成長を続けることができたのは、社員一丸となって挑戦した結果と、皆さまや関係各位の温かいご支援とお力添えの賜物であると深く感謝申し上げます。

末筆ながら、来年も皆さまにとって素晴らしい年となりますよう、心より祈念申し上げまして本年のご挨拶とさせていただきます。

敬具



弊社のトランクルームはお申込み前に
「内見必須」にしておきます。

トランクルームを借りる際に「事前の内見が必須」と聞くと、面倒に感じるお客様もいらっしゃるかもしれません。しかし、この一手間が契約後のトラブルを防ぎ、お客様に安心してご利用いただくためには非常に重要です。実際、内見されたお客様の成約率は高く、空室解消にもつながっております。

インターネットに掲載している写真は、トランクルームの様子を伝える参考にはなりますが、情報に限りがあり、サイズ感や収納力、搬入時の使い勝手を正確に判断することは難しいです。そのため、「思っていたより狭い」「荷物が入らない」「搬入が想像以上に大変だった」といったイメージの違いによって、短期解約やクレームに繋がるケースも少なくありません。



こうしたトラブルを防ぐため、弊社では現地で実際の広さや使い勝手を体験していただくことをお願いしております。実際に内見していただくことで、お客様自身がトランクルームのサイズや収納力を確認でき、納得のうえでご契約いただけます。その結果、お客様の満足度が高まり、長期利用につながるケースが多く見受けられます。

多くのトランクルームはスタッフの立会なしで内見できるため、営業時間外でしか時間がとれないお客様でもご覧いただけます。ただし、内見後には必ず弊社までご連絡いただくことをお願いしております。特に営業時間外に内見された場合は、後日改めてご連絡いただく形となります。内見後にはご質問をいただくことも多く、その際にお答えすることで、安心してお申込みいただけるようにしております。

お部屋と違うのに「内見必須」というルールは、一見手間に感じられるかもしれません。しかし、この一手間で、トラブルを未然に防ぎ、お客様が「安心して利用できる」と感じていただくことが、長期稼働・高稼働率につながる重要な取り組みだと考えております。

ビジネスプラザのお問合せが増えてます。

1階が倉庫、2階が事務所になった「ビジネスプラザ」タイプの物件について、多くのお問合せをいただいております。トイレ・ミニキッチン・照明器具が設置済みで、一部を除き前面に駐車場1台分も確保されています。倉庫・事務所・駐車場をまとめてご利用いただけるにもかかわらず、月々の賃料はお手頃です。そのため、新たに事業を始めようとしている方や、個人事業主から法人化を検討されている方など、幅広い層からのお問合せが増えております。ご興味をお持ちのオーナー様がいらっしゃいましたら、ぜひお気軽にご相談ください。



1階 倉庫



2階 事務所

CHECK! 賃貸・売買物件での効果とは… ホームステージング

ホームステージングとは、家具や小物などで空間演出を施す手法ですが、主に次の3つの狙いがあります。

- ①売買・賃貸される物件のプライスに説得力を持たせる。
- ②競合物件との差別化(プランディング)を図る。
- ③購入・借受け希望者の「生活イメージを視覚化」し、クロージングを早める。

「早期」・「高値」での成約という2つの効果を同時に狙える費用対効果の高い施策として、近年売買だけでなく賃貸の領域においても注目を集めています。具体的なデータに関しては、以下(一社)日本ホームステージング協会による、同協会会員を対象としたインターネット調査「第8回ホームステージング実施調査」の結果をご覧頂きたく存じます。※調査実施期間:2024年1月1日~12月31日、業界関係者の回答計307件。

■賃貸物件におけるホームステージングの効果

成約までの平均期間(単一回答)

・2ヶ月以内:30%・1ヶ月以内:29%・2週間以内:20%・他21%

ホームステージング実施前との比較・成約までの期間短縮(単一回答)

・少し短縮(1週間~1ヶ月以内):55%・大幅短縮(1ヶ月以上):17%→合計72%が「成約が早くなった」と回答。「見せ方を整えることで、物件の第一印象が改善し、成約スピードが早まる」という傾向が読みとれ、ホームステージングは賃貸の領域においても一定の訴求力を持つと評価できます。

物件あたりのホームステージング費用は家賃の約何ヶ月分(単一回答)

・家賃1.5ヶ月分:32%・家賃1ヶ月分:32%・家賃0.5ヶ月分:17%→コストを抑え簡易ステージングを採用する場合も増加傾向にあります。

実施基準(複数回答)

・長期空室:44%(最多)・高額家賃帯:37%・入居が決まりにくい間取りや条件の部屋:35%

ホームステージングの導入による賃料の変化(単一回答)

・1~4%の値上げができた:50%・5%以上値上げできた:10%

→家賃改善効果も注目すべき点で、合計60%が「家賃アップに成功」と回答しており、空室対策だけでなく収益改善にも寄与していることが示されております。専門業者による高品質なホームステージングはもちろん、お手持ちの小物・家具を活用したセルフホームステージング、さらに生成AIを活用したバーチャルステージングなど、多彩な手法が御座います。ステージング後の物件写真は、魅力的な宣材として繰り返し活用でき、物件価値の訴求力を大きく高めます。これから迎える繁忙期に向け、「選ばれる物件づくり」の一手として、ぜひ積極的な施策をご検討ください。出典:「ホームステージング白書2024」(一般社団法人日本ホームステージング協会)



ステージング+簡易リフォーム



賃貸建物の老朽化や耐震性能不足を理由に立退きは可能?

所有する賃貸建物が老朽化等により建替えや賃借人(入居者様)退去をともなう売却のために、貸主(所有者)様側から建物賃貸借契約を、解約したり更新拒絶したりする場合は、借地借家法第28条の【正当事由】が必要となります。主な4項目は、下記の①~④となりこれらを基に総合的に判断される事となります。

- ①建物の所有者(大家さん等)が、自ら使用(居住)が必要とする事情。
- ②建物の賃貸借に関する従前の経過。
- ③建物の利用状況および建物の現況。
- ④財産上の給付(いわゆる立退料)

なお建物の老朽化や耐震性能の不足により「地震の影響で倒壊する恐れがある」という耐震診断結果がある場合には③の建物の現況、正当事由を肯定する大きな要素となります。ただ耐震診断には費用と時間がかかるため診断を実施せずに築年数等から耐震不足を主張しても、立証が足りないと判断されてしまいまして耐震性不足を主張する場合は必ず診断を実施することを推奨します。賃貸借契約においては賃貸人(貸主)様は、法的に建物の修繕義務を負っており、耐震補強工事が技術的・経済的に可能であればその履行を優先しなければならない場合があります。東京地裁の判例においても建替え(新築)工事費と比べて耐震補強工事費の方が安価であるため、④財産上の給付(いわゆる立退料)を踏まえたとしても、賃借人を退去させる「正当事由」にあたらないとした裁判例もあります。ただしその一方では、たとえ耐震補強工事が建替え(新築)より安価でもそれを賃貸人に求めるとは、経済的合理性を欠くとした裁判例もあります。技術的に可能かどうかの問題だけでなく、経済的な観点を加味した上でも判断されています。賃貸建物の建替えや入居者様の退去を伴うご売却には、その費用と時間と諸事情を充分考慮検討が必要となります。弊社では長年の経験とその実績があり経験豊富なスタッフがいますので、お気軽にご相談下さい。



編集後記 今年1年ありがとうございました。

来年も、皆様のお役になる情報をご紹介させて頂きたいと思っております。引き続きご愛読頂きますようお願い申しあげます。

来年は「午年」です。良い年をお迎えください。

お知らせ

年末は27日(大掃除)まで、新年は、1月5日(月)より営業致します。

