



令和8年 4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-tokyo.co.jp>

暖かい日が続いておりますが、皆さまお花見には行かれましたでしょうか。今年は各地で桜の開花・満開の便りが平年よりも早く届いております。毎年のことながら、少しでも長く散らずにいてほしいと、しみじみと感じております。

さて、本年の賃貸繁忙期を振り返りますと、昨年と同様、もしくはそれ以上の動きがあったように感じられました。当社周辺エリアは、都心部と比較して賃料の手頃さや落ち着いた住環境が評価されておりますが、これに加えて昨今の物価上昇の影響もあり、この近辺でお部屋探しをされる方が増えたことが一因と考えられます。一方で、供給物件数も多く、物件ごとの競争力の差が成約状況に大きく影響する結果となっております。特に、西武池袋線沿線という立地特性から、池袋方面への通勤利便性を重視する単身者やカップル層、当社周辺エリアの大学等に入学される地方出身者の動きが中心となっており、条件のわずかな違いで成約の可否が分かれる傾向が顕著に見られました。

こうした中で成約に結び付けるために必要なこととして、1つ目はポータルサイトでの露出を十分に確保することが挙げられます。イメージを膨らませやすい質の高い写真の掲載や、ターゲット層を明確にした訴求コメントの作成、周辺施設の情報など、掲載内容を充実させることが不可欠です。2つ目は、入居者のニーズが高い設備を備えている点が挙げられます。全国賃貸住宅新聞社が毎年発表している「入居者に人気の設備ランキング(2025年)」によると、単身者向けでは1位が高速インターネット無料、2位がエン



この設備があれば周辺相場より家賃が安くなる

順位	前回	単身者向け
1位	4位	高速インターネット(10Mbps以上)無料
2位	3位	エンタランスのオートロック
3位	1位	インターネット無料
4位	2位	宅配ボックス
5位	7位	独立洗面台
6位	6位	浴室換気乾燥機
7位	8位	ガレージ
8位	NEW	24時間利用可能ごみ置き場
9位	NEW	都市ガス
10位	NEW	エアコン

トランスのオートロック、3位がインターネット無料、4位が宅配ボックス、5位が独立洗面台となっています。また、これらの設備の有無に加え、アクセントクロスを採用や照明器具の交換、古い水栓の更新といった、比較的lowコストで実施可能なバリューアップ施策を行うことも非常に効果的です。さらに近年では、こうした一般的な設備に加え、楽器可(防音室)・ペット共生・DIY可能といった特定のターゲット層に照準を絞ったコンセプト型賃貸住宅も注目されています。中でも、災害への備えに対する意識の高まりを背景とした「防災賃貸住宅」や、高断熱仕様と省エネ設備を備えた「ZEH賃貸住宅」などに魅力を感じる方が増えている傾向が見受けられます。

3つ目は、賃料や礼金などの募集条件が周辺相場と比較して適正に設定されている点が挙げられます。これらの募集条件については、検討段階で敬遠されることのないよう、競合物件との差別化や市場動向を踏まえ、賃料や礼金の見直しに加え、フリーレントの設定や初期費用軽減策の導入など、柔軟な対応が重要となります。

これらの施策を着実に実施することで、反響数の底上げと内見率の向上を図り、次回募集において早期成約の実現と安定稼働に繋げていきたいと考えております。



安心してお申し込いただけます。 トランクルームを借りる際の費用



お客様からお問合せいただく際に、よくご質問いただくのが「契約時にかかる費用(初期費用)」です。物価高が続く現在、ご利用者様からの初期費用を負担されているのかをオーナー様に知っていただくことも重要かと思えます。トランクルームの種類によって費用は異なりますが、今回は物置タイプやバイクガレージタイプをご契約いただく際の初期費用をご紹介します。

ご契約月の【当月日割り+翌月分賃料】【当月日割り+翌月分共益費】【鍵交換料】【事務手数料(賃料1ヶ月分)】【保証会社保証料(総賃料1ヶ月分)】これらを合計すると、概ね「総賃料の4ヶ月分+鍵交換料」が初期費用の目安となります。

保証会社は、ご利用者様が賃料を支払えない場合に立て替える仕組みで、滞納リスクの軽減、督促業務の削減、収益の安定化など、多くの安心材料となります。現在のトランクルーム運営においては欠かせない存在となっております。また、余計なオプションや不要な費用を付けず、初期費用をできるだけシンプルでわかりやすく設定しています。費用の透明性のご利用者様の安心につながり、結果として契約のハードルを下げ、早期募集にも直結します。初期費用を適正かつ明確にすることは、オーナー様の物件価値を守りながら、安定した運営につながる重要なポイントと考えております。



新築のバイクガレージの反響など



2月中旬に完成いたしました「NP バイクガレージ元町1丁目」ですが、公開直後から非常に良い反響が見られています。既に清瀬市でバイクガレージの空き待ちをされていたお客様へのご紹介に加え、自社ホームページおよびポータルサイトへ掲載後、すぐにお問合せをいただき、早いお客様では募集から約1週間でご利用を開始されました。清瀬市ではバイクガレージをお探しの方が多いため傾向が続いており、新築物件という安心感も相まって、多くのお問い合わせにつながっております。今回の反応から、今後もバイクガレージの需要は堅調に推移すると見込んでおります。土地の活用でお困りのオーナー様や、バイクガレージにご興味をお持ちのオーナー様は、どうぞお気軽にご相談ください。





賃貸物件探しのポイント！ 省エネ基準物件で快適

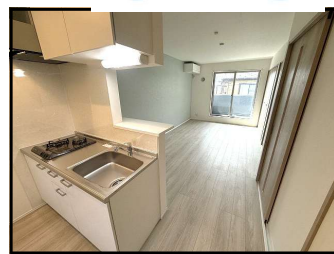


物件をご紹介しているときに様々なポイントがありますがその中のひとつとして断熱性は暮らしの中では重要なポイントです。住宅の断熱性は築年数と強く関係しており、建てられた時代ごとの建築基準や技術水準の違いが、その性能に大きく影響します。一般的に、築年数が古い住宅ほど断熱性能は低い傾向があり、特に1980年頃以前の住宅では、壁や天井、床に断熱材がほとんど入っていなかったり、非常に薄かったりする場合も多く、外気の影響を受けやすくなっています。そのため冬は室内が冷え込みやすく、夏は熱がこもりやすくなります。

1980年代以降になると、省エネルギーへの関心の高まりを背景に断熱基準が整備され始め、住宅の断熱性能は徐々に向上していきます。1992年には「新省エネルギー基準」が導入され、断熱材の厚みや性能に一定の基準が設けられた。これにより、従来の住宅と比べて室内環境の快適性が改善され、冷暖房効率も向上した。さらに1999年の「次世代省エネルギー基準」では、より厳しい断熱性能が求められるようになり、地域ごとの気候条件に応じた設計が重視されるようになりました。

2000年代以降の住宅では、高性能な断熱材の普及に加え、複層ガラス（ペアガラス）や樹脂サッシなどの開口部の性能向上も進んだ。住宅全体の気密性も高まり、外気の影響を抑えながら室内の温度を一定に保つことが可能となっている。その結果、冷暖房のエネルギー消費を抑えつつ、年間を通じて快適な居住環境を実現できる住宅が増えている。また、近年ではZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）と呼ばれる、高断熱・高气密を前提とした住宅も普及しつつあり、断熱性能はさらに進化しています。

そして今までの断熱性能は省エネルギー基準に基づいていましたが、これは努力義務にとどまっていた。しかし制度は大きく変わり、2025年4月以降には省エネ基準への適合が義務化されました。最低限の断熱性能が確保されているかという観点で見ると、一つの基準になるのは1999年（平成11年）以降です。この年に導入された次世代省エネルギー基準によって、断熱性能が大きく引き上げられ、あわせて気密性の考え方も重視されるようになりました。古い物件と現在の物件では単なる「少し良くなった」レベルではなく、断熱材・窓・気密のすべてが進化した結果、別物と言えるほど性能差があるのが実態です。住まい選びの観点では、この差は快適性・健康・光熱費に直結する重要なポイントになります。ただし、これはあくまで築年ベースの目安であり、リフォーム状況や注文住宅、ハウスメーカーの特性により性能差は異なりますので、一部の判断材料として加えていただければと思います。



特徴やメリット・デメリットについて 木造住宅の建築工法の種類



皆さんの身の回りにある住宅、地域にもよりますが住宅街では木造建築がその多くを占めています。その木造住宅には建築工法によりある特徴があります。それでは主な三つの工法について見てみましょう。

■【在来工法】：日本で最も普及しているなじみ深い工法です。柱と梁で骨組みを作り、筋交いや構造用合板で耐力（強度）を確保するため間取の自由度が高く、リフォームや増改築や開口部を大きく取りやすいなど、中古住宅市場でも評価されやすい傾向があります。また昔は在来工法は地震に弱いと言われてきましたが、現在は建築基準法により厳密な計算に基づき耐震性は確保されています。ただし、在来工法は現場施工のため、施工の正確さと使用材料によって施工精度にばらつきが出やすい。



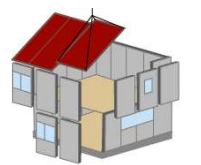
木造軸組工法
(在来工法)

■【2×4（枠組壁）工法】：面で建物を支える箱型構造なので、地震・台風などの外力を分散して受け止めやすいため、地震に強いというイメージが定着しています。また工場生産品が多く品質の安定と施工精度も高く工期も安定しているイメージです。ただ、壁自体が構造体なので改築などの場合に、抜けない（取り外し不可）壁が多いなど制限があり、改築の自由度は低い一面もあります。



2×4工法
(ツーバイフォー)

■【木質プレハブ工法】：高強度の合板を使用し、大手ハウスメーカー独自の基準で耐震性や耐久性が高められた工法であり、ブランド力も評価されています。工場で壁や床を製造し、現場で組み立てる方式につき品質が安定して施工精度も高くなっています。ただし各メーカーごとの仕様依存のため改築・改修などには使用する部材や修繕方法が限定されることもなどもあり、自由度が制限される場合もあります。



プレハブ工法
(プレファブリケーション)

尚、それぞれの工法による価格（建築費類）は、建物プランの難易度・面積・設備・仕様・そのた諸々などによるため一概に、安い高いを断定はできませんが、ザックリな個人的イメージでは、①在来、②2×4(枠組壁)、③木質プレハブの順で高い感じを受けます。

以上のことから、どの工法が一番優れているかではなく3つの工法のそれぞれの長所と短所を理解しつつ、住まい手（購入者・注文者など）の考え方・価値観・立地条件・予算を、よく検討したうえで選んで頂けたらと思います。

編集後記 4月1日から自転車の交通違反に「青切符」制度が

導入され、16歳以上が対象となり信号無視や一時不停止などの違反行為に対して反則金が科せられるようになります。また、自動車も自転車を追い越す際のルールも強化され、十分な側方間隔の確保が義務付けられます。生活に直結する新ルールになります。皆さん気を付けましょう。

