



### トランクルーム経営と コロナ禍での需要の変化

土地活用の一例として、近年トランクルーム経営が挙げられることが多くなってきました。今回はトランクルーム事業についてと昨今のコロナ禍での需要の変化について簡単に紹介致します。

#### 【トランクルーム経営のメリット】

デメリットと市場動向  
トランクルーム経営の良いところは色々ありますが、最大のメリットとしてはやはり初期投資費用が少ないという点が挙げられます。住居系の土地活用において、必要な工事も少なく低コストで始められる点や原状回復、管理点検の手間が少ないことも魅力です。

一方デメリットとしては、マンション経営とは違い満室になるまでの時間がかかることで収益化までに時間を要する可能性もあります。また、用途地域によってはそもそもトランクルーム経営をすることができない場合もあります。さらに近隣に競合が増えていき集客力が落ちていってしまう恐れも考えられます。

このようなメリット、デメリットがある中で年々トランクルーム市場は拡大傾向となっており、特に都市部での展開が

顕著となっています。市場規模は2008年に270億円だったのが2021年には2・4倍増となる670億円まで成長を見せています。

#### 【コロナ禍における

#### トランクルーム需要】

トランクルーム市場拡大の背景に「コロナ禍」というキーワードは見逃せません。コロナ禍での生活における一番の変化として挙げられるのはテレワークやオンライン授業、外出の自粛などにより、自宅で過ごす時間が極端に増えたことではないでしょうか。いわゆる「STAY HOME」

を実践するに伴い、部屋の整備や自宅で過ごす時間の充実などから居住環境の変化による収納ニーズが生まれ、そのニーズに対してトランクルームの需要が高まっています。また在宅勤務が多い会社では事務所を縮小し、書類や備品の保管はトランクルームに収納するといった内容で、法人利用も増加傾向にあり、このような要因でトランクルームの需要に変化が見られます。新規出店と

いう面では、コロナ禍での動きも含めて、季節物の家具・家電、衣類などの収納需要が増え、屋外コンテナタイプよりも、保管環境を重視した屋内型トランクルームが増加傾向になっています。

#### 【おわりに】

今回は当社の特徴の1つであるトランクルーム事業の中で、現在の市場について述べさせて頂きました。トランクルームを所有されているオーナー様はそう多くはいらっしゃらないかと存じますが、不動産経営の1つとして確立されつつあるトランクルームについて今後も変化があれば動向をお伝えしていきたいと思

(執筆者 岩間)



## 「家賃滞納」賃貸オーナーが 知っておくべき対処法とは

## 変わる調布の道路事情

## トランクルームの経営と コロナ禍での需要の変化

### M ご挨拶

調布みつぎ不動産研究所の広報誌“Journal of MITSUGI”（みつぎジャーナル）をご覧いただき誠にありがとうございます。また、日頃より当社をお引き立て下さっている不動産オーナー様、入居者様、ご利用者様には大変お世話になり、心より感謝申し上げます。

私達、みつぎグループ（株式会社 調布みつぎ不動産研究所、農業法人 調布のやさしい畑）は1946年に調布のいち農家として歩み始めました。これまで多くの恵みを頂いてきた愛する街、調布と共に「土地」と「暮らし」の可能性を考え尽くします。

みつぎジャーナルでは、不動産関連の法改正や賃貸経営のノウハウなど、不動産オーナー様の賃貸経営に役立つような情報を提供していきます。

株式会社  
調布みつぎ  
MITSUGI 不動産研究所  
GROUP

東京都知事免許 (15)第11622号  
〒182-0021  
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211  
FAX 042-488-6561  
URL <https://www.mitsugi.biz>

## オーナーセミナーのお知らせ

調布みつぎ不動産研究所では、不動産に関するセミナーを年3回予定しております。また、個別にお悩みがある不動産オーナー様はお気軽にお越しください。

### 第1回テーマ

## 賃貸物件の「空室対策」について

日時：2022年6月18日(土) 14:00~16:00  
場所：株式会社 調布みつぎ不動産研究所





# 「入居者の家賃滞納」賃貸オーナーが知っておくべき対処法とは？

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅市場景況感調査によると、2020年下半期の「2カ月以上の家賃滞納率」は全国で1.1%。首都圏では0.8%となりました。コロナ禍前の2019年下期と比べて、全国、首都圏共に0.2ポイント増加となっています。家賃滞納件数が増加するなか、オーナーが取るべき行動とは…。

## 【家賃滞納が発生する「3つの原因」】

- ① うっかりミス
- ② 金銭的に困窮している
- ③ 家賃滞納を安易に考えている

コロナ禍で②のケースの増加が目立ちますが、③は家賃の滞納を特に悪いことだと感じていない場合もあり、最も対応に苦慮する可能性の高いケースだといえるでしょう。

## 【家賃滞納の解決方法】

- 家賃滞納の解決策として次の方法があります。
- ・ 口頭や書面での督促、内容証明郵便で支払いの請求
- ・ 契約を解除し明け渡しを請求する

なお、この時点で解決しない可能性も検討し、内容証明を作成する段階から弁護士へ相談することをおすすめします。

## 【家賃滞納を解決する

ための訴訟の種類】

明け渡しを請求したにもかかわらず、入居者物件から退去せず居座り続ける場合は、訴訟を提起し、強制執行により退去させることが可能です。なお、法的措置は、家賃の滞納3カ月を目途に始めましょう。解決方法として次の方法があります。

- ・ 支払督促：書類の審査のみで行う簡易迅速な手続き
- ・ 申立人の申立てに基づいて裁判所書記官が金銭の支払いを求める制度で、相手方からの異議の申立てがなければ判決と同様の法的効力が生じます。
- ・ 少額訴訟：60万円以下の金銭の支払を求める場合に限り利用することができるとの訴訟の形態
- ・ 1回の期日で審理を終えて判決をすることが原則であり、支払督促に次ぐ簡易な手続きといえます。
- ・ 通常訴訟：支払督促や少額訴訟では対応が困難な場合は、通常の訴訟を行います。物件の明け渡しを求められることも可能ですが、相手方の主張

によっては裁判が長引く可能性があります。

## 【家賃滞納が起きた際に

取ってはいけない行動】

- 次のようなことを行えば、罪に問われたり損害賠償を請求されたりする可能性があります。
- ・ 家具の撤去・鍵の交換
- ・ 深夜早朝の押しかけ、過度な電話
- ・ はり紙等、債務者の借入れに関する事実や私生活に関する事実の公表
- ・ 脅迫など相手に恐怖感を与えるような督促行為は禁止されているため行わないように注意しましょう。

## 【最後に…】

家賃滞納が発生した際には、できるだけ早く対応を開始することが鍵です。ただし、新型コロナ禍による生活困窮が理由である場合など、特別な事情がある場合には、個別事情による検討が必要になるでしょう。



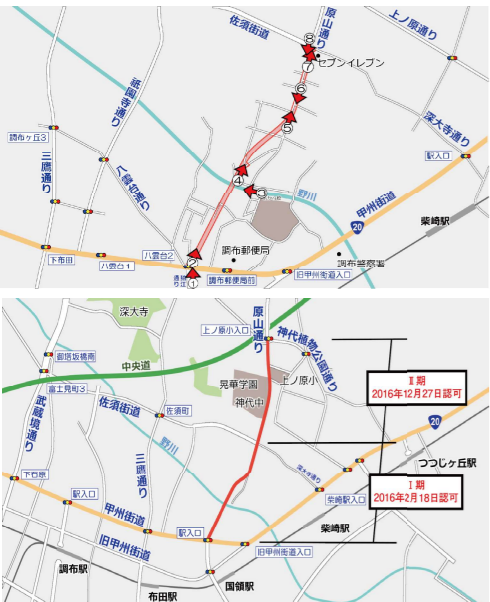
（執筆者 川崎）



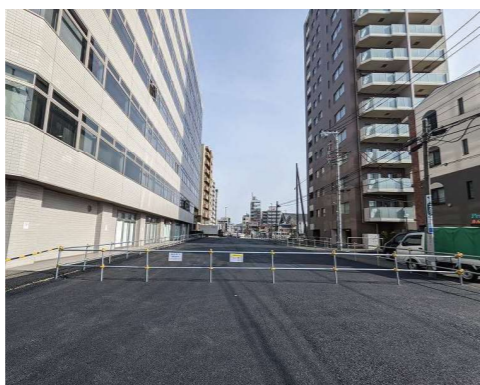
# 変わる調布の道路事情

調布市では京王線の地下化に伴い道路工事事情も変わってきました。特に、京王線の線路で分断されていた南北道路が、拡張されることが増えてきました。今回は、調布市の変わる道路事情をお伝えします。

まずは3・4・18号線狛江銀座吉祥寺線です。佐須街道と原山通りの交差点から、甲州街道に抜ける道が新設されます。道路工事は1期、2期に分かれており、甲州街道から原山通りに直結する道路ができる予定です。幅員6mの道路を12mから16mに拡張整備され、車道は2車線、その両側に歩道及び自転車走行空間を整備します。また、あわせて電線類の地中化や街路樹の植栽を行う予定です。



また、都市計画道路3・4・28号品川道天神前線も整備事業が進んでいます。甲州街道の調布ヶ丘の交差点から品川道までを全長733mで結びます。調布駅前では、ロータリーがあり、車での南北の縦断が課題となっておりましたが、この道路が開通することにより、利便性が向上します。また、道路の拡張により、不動産の容積率の増加や、場合により用途地域境界線が変更され用途地域が変わるなど恩恵を受けることもあります。



（執筆者 浅里）

「まちづくりは、道づくり」と言われるほど、都市計画の変更は大きな影響があります。

# 入社式

2022年4月1日(金)調布みつき不動産研究所では、2022年度の入社式が開催されました。

入社式では、辞令の交付や弊社代表取締役・三ツ木孝、副社長・三ツ木勝による挨拶に加え、新入社員の挨拶も行いました。新入社員の挨拶は自信に満ちており、共に働く仲間として彼らの成長と活躍が楽しみです。今後とも調布みつき不動産研究所をどうぞ宜しくお願い致します！



# 今月の社員紹介



【名前】大橋 彰人  
 【社歴】2019年度入社(3年目)  
 【部門】トランクルーム部  
 【趣味】登山・クライミング  
 【やりがい】

トランクルームをご利用される方は個人、法人と幅広くいらっしゃいます。そのため様々な方と交流を持つことが魅力の一つです。個人の方だと季節物の家電や衣類など、法人の方だと資材や工具、書類などを収納されております。現在みつぎのトランクルームご利用者は1700名ほどいらっしゃり、みなさんに満足して頂ける物件づくりを自分の手で出来る点。自分で作ったり整備した物件を自分で契約出来る点も面白いと感じます。トランクルームはまだまだ発展業界であると思いますので、新たな貸し方の提案など自由な発想が出来るのも楽しいと感じます。