

URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

謹んで新春のお慶びを申し上げます

旧年中は格別のお引き立てを賜り 厚く御礼申し上げます
 本年もより一層のご愛顧のほど 宜しくお願い申し上げます

昨年不動産市況を振り返ってみますと、江東区の昨年の公示価格や相続税路線価等の土地の価格は、一昨年と比較すると下落(基準地価の一部のポイントでは価格上昇有り)したものの、東京都基準地価格は5年ぶりに上昇(27地点中23地点で価格上昇)しました。不動産の賃貸状況はどうだったでしょうか。昨年、新規に進出してきたテナント数は110件と一昨年の118件(前年比93.22%)に比べ-8件となったものの、過去5年間では2位の水準となりました。ちなみに、第3位は平成23年度(新規件数104件)、第4位は平成22年度(新規件数92件)、第5位は平成21年度(新規件数76件)でした。

また、昨年に解約されたテナント数は76件となり、一昨年の61件より15件増加(前年比124.59%)となり、過去5年間では第1位の件数となりました。ちなみに、第2位は平成21年度(解約件数74件)、第3位は平成22年度(解約件数70件)、第4位は平成24年度(解約件数61件)、第5位は平成23年度(解約件数48件)でした。昨年は意外にも解約件数が増加し、過去5年間では最悪の数字となりました。しかしその一方で、契約件数は昨年に比べ若干減少したものの、過去5年間では第2位の件数を確保し、昨年1年間ではテナント数が34件純増となりました。

弊社は、今後もこの湾岸地域で、常に安定して優良なテナント付けをし、賃貸物件の空室を下げるにより、賃料水準の安定化を図っていき、賃貸管理業務を確実にを行うことを弊社の責務と考え、社員一同取り組んでいく所存でございます。

今後とも、今まで同様にご指導ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。

借りたリスト(問い合わせ物件の一部)				* 先月の問い合わせ件数 192件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(雑誌店)		8坪	江東区	予算相場	有れば検討
倉庫・駐車場(産廃業者)		倉庫40坪・事務所30坪	江東区・墨田区	予算相場	有れば検討
倉庫配送センター	80~100坪	50~60坪	江東区新木場・辰巳	100万円	平成26年2月頃
倉庫(映像機材)		60~80坪	港区・品川区の湾岸部	予算相場	平成26年1~2月頃
作業所(マーカーのテストセンター)	120坪	倉庫80坪・事務所30坪	港区芝浦等湾岸部	100万円	平成26年4月頃
冷凍・冷蔵倉庫	200坪	100坪	江東区	予算相場・平屋	平成26年3月31日迄
ビル(病院)	200坪	200坪	江東区湾岸地域	予算相場	有れば検討
倉庫(インクの保管)	210坪	150坪以上	江東区内	予算相場・2階建可	有れば検討
倉庫(輸入車保管)		250~300坪	江東区東雲付近	予算相場	有れば検討
倉庫兼事務所(電気工事業)	400坪前後	300坪前後	江東区内	予算相場	有れば検討
営業所兼車両置き場(リース会社)	1000坪	20坪	江東区湾岸地域	予算相場	有れば検討
倉庫兼店舗(厨房機器)	1000坪	350~500坪	都内(大通り沿い)	予算相場・多層階可(荷物用EV付)	有れば検討
営業所兼倉庫(自動車部品)	1000坪	700坪	江東区・品川区・太田区	予算相場・多層階可	有れば検討
倉庫兼作業所(衣類)	1000坪	500~800坪	中央区・江東区港区	予算相場・4階掘き可	有れば検討
資材置き場(外装工事業)	1500坪前後	400~500坪	江東区湾岸・浦安市	予算相場	有れば検討
倉庫・作業所(雑貨卸)	1500坪前後	1000坪程度	江東区内	予算相場・平屋・天高7m以上	有れば検討
配送センター(花屋)	1500坪前後	1000坪程度	江東区湾岸地域	予算相場・平屋・出入口2箇所以上	有れば検討

建物の壊れ方 その6

風・2 風が建物に与える影響としては、風が運んでくる雨や海水があります。前々回 雨 のところで述べたように、水分は建物にとって好ましいものではありませんが、特に海水は塩分を含んでいるため鉄にもコンクリートにもよくありませんし、アルミサッシュもステンレスも海水によって腐食が進み傷みが早くなります。

強い風は雨水を思わぬところまで吹上げて、予想もしない部分から雨水が建物内へ回ってくることもあります。

また、強い風は建物を構成している部材を揺らし、繰り返し揺れることで部材を固定してある釘やボルトをゆるめることになり、部材を傷めます。スレートを止めてあるフックボルトも繰り返し風であおられると、長い時間とともに緩んできます。ボルトが緩めばその分風にあおられる程度も強くなり、さらにボルトが緩むこととなります。通常の鉄でできたフックボルトは錆びることによってボルトが固定されるため、緩みに抵抗することができますが、ステンレスボルトを使用すると、フックボルトそのものは錆びないで長持ちしますが、鉄のフックボルトに比較すると、ボルトが錆びない分、風によるボルトの緩みも大きくなります。強い風でサッシュがガタガタするのは、サッシュが窓枠にぶつかる音で、長い間にはサッシュが傷んでしまいます。

管理物件のテナント紹介 第104回

合同会社 HEAD ROCK 様

都営新宿線 菊川駅徒歩2分 森下駅徒歩7分のボルダリングジム「HEADROCK」ボルダリング(Bouldering)とは、フリークライミングの一種で3mから4m程度の岩(Boulder)を器具を使わずに登るスポーツのこと。

HEADROCK(ヘッドロック)はボルダリングをインドアで気軽に楽しめる施設です。運動不足解消、ストレス発散、健康的な体作り等に最適です。仕事帰りや休日に、新たな趣味のひとつとして、岩場へのトレーニングに。

皆様のお越しをお待ちしております。

東京都墨田区菊川1-10-10 入居日H.25.9

<http://headrock-climbing.jp>