



# 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、基準地価等の土地の価格は、一昨年と比較すると小幅ではありますが上昇(公示価格や基準地価は全てのポイントで上昇)しました。不動産の賃貸状況はどうだったでしょうか。まず、下の表をご覧ください。この表は、昨年1年間のテナントの進退状況(新規契約及び解約の件数)を業種別に表にまとめたものです。

テナントの業種別進退(平成26年1月~12月)

新規				終了			
業種 (H25)	件数	割合	前年比	業種 (H25)	件数	割合	前年比
運輸・通信事業 (26)	19 件	15.97%	73.08%	運輸・通信事業 (16)	9 件	12.86%	56.25%
製造業 (8)	12 件	10.08%	150.00%	製造業 (4)	2 件	2.86%	50.00%
卸売・小売業 (20)	26 件	21.85%	130.00%	卸売・小売業 (23)	19 件	27.14%	82.60%
サービス業 (22)	29 件	24.37%	131.82%	サービス業 (15)	22 件	31.43%	146.66%
建設業 (31)	19 件	15.97%	61.29%	建設業 (16)	15 件	21.43%	93.75%
倉庫業 (1)	0 件	0.00%	0.00%	倉庫業 (2)	0 件	0.00%	0.00%
不動産業他 (2)	14 件	11.76%	700.00%	不動産業 (0)	3 件	4.29%	0.00%
合計 (110)	119 件	100.00%	108.18%	合計 (76)	70 件	100.00%	92.10%
9.17件/月				6.33件/月			

テナントの業種別進退(平成27年1月~12月)

新規				終了			
業種	件数	割合	前年比	業種	件数	割合	前年比
運輸・通信事業	12 件	13.19%	63.16%	運輸・通信事業	8 件	17.02%	88.88%
製造業	3 件	3.30%	25.00%	製造業	2 件	4.26%	100.00%
卸売・小売業	16 件	17.58%	61.54%	卸売・小売業	6 件	12.77%	31.57%
サービス業	35 件	38.46%	120.69%	サービス業	21 件	44.68%	95.45%
建設業	23 件	25.27%	121.05%	建設業	8 件	17.02%	53.33%
倉庫業	0 件	0.00%	0.00%	倉庫業	0 件	0.00%	0.00%
不動産業他	2 件	2.20%	14.29%	不動産業他	2 件	4.26%	0.00%
合計 (98)	91 件	100.00%	76.47%	合計	47 件	100.00%	67.14%
7.58 件/月				3.92 件/月			

昨年、新規に進出してきたテナント数は91件となり一昨年の119件よりも28件減(前年比76.47%)となり、過去5年間では最も低い水準となりました。ちなみに、第1位は平成26年度(新規119件)、第2位は平成24年度(新規118件)でした。

また、昨年に解約されたテナント数は47件となり、一昨年の70件より23件減少(前年比67.14%)となり、過去5年間ではトップの水準となりました。ちなみに、第2位は平成23年度(解約件数48件)、第3位は平成24年度(解約件数61件)でした。昨年は、新規テナント91件、解約テナント47件となりテナント数が44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ことに、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。 筆者：西山

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 391件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・工場(サーバールーム)	—	200坪	品川・江東・中央区	相場	有れば検討
倉庫(食品保管)	300坪	200坪	江東区内	相場	有れば検討
倉庫・作業場(体操教室)	50~100坪	30~80坪	大田区内	30~50万	即日
倉庫(産廃・鉄くず)	500~800坪位	300~500坪	船橋市周辺	5000円/坪	有れば検討
倉庫(イベント関係)	100坪位	50坪位	江東区・江戸川区内	100万位	即日
倉庫(貿易会社)	300~500坪	250~400坪	浦安周辺	100~200万位	有れば検討
倉庫(飲食)	—	50坪位	都内駅近	相場	有れば検討
倉庫・工場(音響関係)	400~500坪	300坪位	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(ペットクリニック)	—	80坪位	足立・葛飾区	相場	有れば検討
倉庫(ベンダー)	300坪位	200坪	大田・品川・川崎・横浜	相場	有れば検討
工場(精米)	200~400坪	200~300坪	葛飾・足立・江戸川区	相場	有れば検討
事業用地(運送業)駐車場・事務所	1000坪位	30坪位	江東区内	相場	有れば検討
事業用地(資材置場・駐車場)	50坪	—	新木場周辺	約50万円	有れば検討
駐車場(運送業営業所)	500~800坪位	15坪(事務所)	江東区内	相場	有れば検討

## 安全 その7

神奈川県で大手不動産会社が分譲したマンションで建物が傾き、その後の調査では杭が短かったというニュースが流れています。

建物が高層になるほど単位面積当りの重量が大きくなり、地盤がよくないところでは強い支持地盤まで杭を打って建物を支えています。その杭の長さが足りなかったということで、建物を支えきれなくなって傾いたと言われています。

横浜あたりの地層を見ると、もともとの地形がかなりデコボコしていたようです。その様な場所を造成して平らな土地を生み出したところに建物を建てる場合、地下の地盤がかなり複雑であることを念頭に置いて、地盤の調査や杭の設計及び施工をする必要があります。情報不足でそのあたりの事情がわかりません。

原因が何であったかということは現時点では不明ですが、大きく信頼を裏切る行為であったことは否定できません。杭打のためにあらかじめ穴を掘りますが、オーガーの電気抵抗値をみて固い地盤まで達しているかどうかということを確認します。しかし今回はそのオーガーの値を偽装していたということのようです。杭の施工後は土の中のことであり、簡単に確かめることはできません。施工した杭の横に縦穴を掘って電波で確認することはできますが、大変な費用がかかり現実的ではありません。今回の事件は施工時のチェック体制が重要であることを証明したケースといえます。

通常は杭が短いからすぐに建物が傾くというわけではありません。杭と廻りの土との摩擦抵抗があるため、今回の事件のように建物が傾くケースは少ないと思われます。消費者の信頼を裏切ったことが一番大きな問題といえます。

## 管理物件のテナント紹介 第128回 ジェイ・ワークアウト株式会社 様

日本初の脊髄損傷者専門トレーニングジムの展開するジェイ・ワークアウト株式会社は、米国サンディエゴにある世界初の脊髄損傷回復施設「Project Walk」から、初めて海外へ手技を持ち出すことを認められてスタートしました。

創業以来、Project Walkの技術をベースに、再歩行を目指す全身トレーニングをご提供しています。これまでに350名近い(2016年1月現在)クライアント様(多くは「一生歩くことはできない」と宣告された方々)に対して地道なトレーニングを提供し、再び立ち上がり、歩くという成果を着実に積み重ねています。

「KNOW NO LIMIT ~回復に限界はない~」を企業理念とし、私たちは回復に限界がないことを信じて、一人でも多くの人に希望をあたえていきます。

◆江東区木場2-17-13 (住居表示) ◆TEL03-5809-9390 ◆http://j-workout.com/