

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

昨年の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・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公示価格・相続税路線価・基準地価の全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のでしょうか。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 (19)	11 件	12.09%	57.89%	運輸・通信事業 (9)	8 件	17.02%	88.88%
製造業 (12)	3 件	3.30%	25.00%	製造業 (2)	2 件	4.26%	100.00%
卸売・小売業 (26)	17 件	18.68%	65.38%	卸売・小売業 (19)	6 件	12.77%	31.57%
サービス業 (29)	35 件	38.46%	120.69%	サービス業 (22)	21 件	44.68%	95.45%
建設業 (19)	23 件	25.27%	121.05%	建設業 (15)	8 件	17.02%	53.33%
倉庫業 (0)	0 件	0.00%	0.00%	倉庫業 (0)	0 件	0.00%	0.00%
不動産業他 (14)	2 件	2.20%	14.29%	不動産業 (3)	2 件	4.26%	0.00%
合計 (119)	91 件	100.00%	76.47%	合計 (70)	47 件	100.00%	67.14%
9.92件/月		7.58 件/月		5.83件/月		3.92 件/月	

テナントの業種別進退（平成28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	13 件	13.27%	118.18%	運輸・通信事業	6 件	10.00%	75.00%
製造業	3 件	3.06%	100.00%	製造業	2 件	3.33%	100.00%
卸売・小売業	18 件	18.37%	105.88%	卸売・小売業	21 件	35.00%	350.00%
サービス業	32 件	32.65%	91.43%	サービス業	14 件	23.33%	66.66%
建設業	20 件	20.41%	86.96%	建設業	12 件	20.00%	150.00%
倉庫業	0 件	0.00%	0.00%	倉庫業	1 件	1.67%	0.00%
不動産業他	12 件	12.24%	600.00%	不動産業他	4 件	6.67%	200.00%
合計	98 件	100.00%	107.69%	合計	60 件	100.00%	127.65%
8.17 件/月				5.00 件/月			

昨年、新規に進出してきたテナント数は98件と一昨年の91件より7件増（前年比107.69%）の過去5年間では第4位となり、最も低い水準であった昨年からは回復しました。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60件となり、一昨年の47件より13件増（前年比127.65%）となり、過去5年間では第2位の水準となりました。ちなみに、第1位は平成27年度（解約47件）でした。

昨年は、新規テナント98件、解約テナント60件となり、テナント数が38件純増となりました。

弊社は、今後も常に安定して優良なテナント付けをし、賃貸物件の空室率を下げることで、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

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)				* 先月の問い合わせ件数 281件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(撮影機材商品保管)運送業	—	300坪位	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫・工場(塗装作業)鉄鋼関係	600坪位	400坪位	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(建築資材保管)	500坪位	200坪	大田区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(食肉処理)	—	50~60坪	江戸川・浦安・市川	相場	有れば検討
倉庫・事務所(イベント関係)	—	60~80坪	江戸川・川口・八潮	月額/50万	平成29年3月迄
倉庫(食品配送所)冷蔵庫設置	300坪	100坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(梱包・配送業務)	400~700坪	500~200坪	港・太田・江東区	相場	有れば検討
倉庫(紙保管)多層階可	100坪位	500~600坪	大田区湾岸エリア	相場	有れば即検討
倉庫・工場(外車専門整備工場)	500坪位	200~400坪	湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(建設資材レンタル品保管)	1000坪位	600坪位	江東区内	相場	即検討
倉庫(スポーツ関係)	500坪	400坪位	駅近物件	相場	有れば検討
駐車場(運送業)トラック置き場	200~300坪位	—	都内より千葉の湾岸沿い	相場	有れば検討
駐車場(青果卸売業)	500坪位	—	湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(ロードサービス拠点)	400~200坪	事務所(10坪)	湾岸エリア	相場	有れば検討

持続可能な社会 その4

近年では様々な分野で省エネ対策が進んできました。一般家庭でも生活の向上に伴ってエネルギー消費が昔と比べてずいぶん大きくなっています。

省エネで出来ることは数々あります。まず「エネルギーをなるべく使用しない」ことですが、電気の使用量を下げる方法としては使用しないときの電気製品のコンセントを抜いておくことや、照明器具のランプをLEDランプに替えること、古くなった電化製品を省エネタイプの新しい製品に買い換えることなどで電気代が安くなります。冷暖房で快適な生活に慣れた体に、冷暖房の節約という話はなかなか受け入れられることではありませんが、建物の断熱性を高くして冷暖房の消費エネルギーを下げる事が出来ます。簡単な方法として外部に面した建具に隙間テープを貼り、窓ガラスに断熱性能のあるシートを張るだけでも省エネ効果があります。また、エアコン室外機に直射日光が当たると冷房効率が下がります。室外機の設置場所を変更して日影へ移動することや、家具の置場を移動して、夏の風通しを良くするなど、ちょっとした工夫でも省エネ効果があります。

太陽光発電は電力会社への買電価格が少しずつ下がってくる可能性があるのですが、投下資本を回収することがなかなか難しいのですが、太陽熱温水器等は使用方法によっては設置効果があるといえるでしょう。太陽熱温水器は屋根へ上げた水のタンクが太陽熱で暖められ、温水になることを利用したもので、システムが簡単なことが特徴です。

管理物件のテナント紹介 第140回

株式会社 フォトエックス 様

株式会社フォトエックスは、撮影用ハウススタジオ「old-olive」の運営をしています。

天窓から優しい自然光が溢れるスタジオで、女性好みの内装に自社で買い付けた海外のアンティーク家具を配置。雑誌やTV・CM等で、有名モデルさんやタレントさんなどが、多数撮影に訪れます。またイベントスペースとしても、たくさんの方々に使われています。雑誌・広告等で活躍中のカメラマンが常駐しておりますので、人物撮影から商品撮影、建築写真など、撮影の大小にかかわらず、様々な撮影に対応しています。撮影でお困りの方は、ぜひお気軽にお問い合わせを！

◆東京都江東区新木場3-3-6 平成25年7月入居 ◆<http://old-olive.com>