

URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

「今後のテナント動向を注視。」

讀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上昇(公示価格・相続税路線価・基準地価の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年間の弊社における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29年1月~12月)

| 業種 | 件数 | 割合 | 前年比 | 業種 | 件数 | 割合 | 前年比 |
|---------|-------|---------|---------|---------|------|---------|---------|
| 運輸・通信事業 | 21 件 | 17.95% | 161.54% | 運輸・通信事業 | 17 件 | 30.91% | 283.33% |
| 製造業 | 10 件 | 8.55% | 333.33% | 製造業 | 0 件 | 0.00% | 0.00% |
| 卸売・小売業 | 33 件 | 28.21% | 183.33% | 卸売・小売業 | 15 件 | 27.27% | 71.42% |
| サービス業 | 18 件 | 15.38% | 56.25% | サービス業 | 12 件 | 21.82% | 85.71% |
| 建設業 | 22 件 | 18.80% | 110.00% | 建設業 | 7 件 | 12.73% | 58.33% |
| 倉庫業 | 2 件 | 1.71% | 0.00% | 倉庫業 | 1 件 | 1.82% | 0.00% |
| 不動産業他 | 11 件 | 9.40% | 91.67% | 不動産業他 | 3 件 | 5.45% | 75.00% |
| 合計 | 117 件 | 100.00% | 119.39% | 合計 | 55 件 | 100.00% | 91.66% |

9.75 件/月 4.58 件/月

テナントの業種別進退(平成30年1月~12月)

| 業種 | 件数 | 割合 | 前年比 | 業種 | 件数 | 割合 | 前年比 |
|---------|-------|---------|---------|---------|------|---------|---------|
| 運輸・通信事業 | 22 件 | 21.36% | 104.76% | 運輸・通信事業 | 22 件 | 27.16% | 129.41% |
| 製造業 | 9 件 | 8.74% | 90.00% | 製造業 | 1 件 | 1.23% | |
| 卸売・小売業 | 24 件 | 23.30% | 72.73% | 卸売・小売業 | 13 件 | 16.05% | 86.66% |
| サービス業 | 18 件 | 17.48% | 100.00% | サービス業 | 17 件 | 20.99% | 141.66% |
| 建設業 | 16 件 | 15.53% | 72.73% | 建設業 | 18 件 | 22.22% | 257.14% |
| 倉庫業 | 3 件 | 2.91% | 150.00% | 倉庫業 | 2 件 | 2.47% | 200.00% |
| 不動産業他 | 11 件 | 10.68% | 100.00% | 不動産業他 | 8 件 | 9.88% | 266.66% |
| 合計 | 103 件 | 100.00% | 88.03% | 合計 | 81 件 | 100.00% | 147.27% |

8.58 件/月 6.75 件/月

昨年、新規に進出してきたテナント数は103件となり一昨年の117件よりも14件減少(前年比 88.03%)となり、過去5年間では3番目の平均的な水準となりました。ちなみに、第1位は平成26年度(新規119件)でした。また、昨年に解約されたテナント数は81件となり、一昨年の55件より26件増加(前年比147.27%)となり、過去5年間では1番目に高い水準となりました。ちなみに、第2位は平成26度(解約件数70件)、昨年は、新規テナント103件、解約テナント81件となりテナント数が22件純増となりました。

このようにテナント賃貸動向に変化の兆候の可能性があります。弊社としましては、テナントの動向を注視していく必要があります。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。

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 212件 | | |
|---------------------|-----------|---------|-------------------|-----------|-------|
| 用途 | 敷地 | 建物 | 地域 | 条件 | 入居日 |
| 店舗(コヒー卸・焙煎) | - | 25~50坪位 | 江東区清澄白河周辺 | 15~36万円 | 即検討 |
| 店舗倉庫(美容室) | - | 30~50坪位 | 江東区清澄白河周辺 | 21~36万円 | 即検討 |
| 倉庫(建設業) | 100坪 | 50坪位 | 江東区新木場 | 相場 | 有れば検討 |
| 駐車場・資材置き場(土木関係) | 150~400坪位 | - | 江東区近郊 | 50~200万円 | 即検討 |
| 駐車場(運送業) | 200坪位 | - | 江東区 | 相場 | 有れば検討 |
| 倉庫(運送業) | 300坪 | 200坪位 | 江東区新木場・大田区 | 相場 | 有れば検討 |
| 倉庫(建設業) | 300坪 | 200坪位 | 江東区 | 相場 | 有れば検討 |
| 事業用地・駐車場(警備関係) | 300~400坪位 | - | 江東・墨田・江戸川 | 120~300万円 | 即検討 |
| 駐車場(運送業) | 300~400坪位 | - | 市川市近郊 | 120~160万円 | 即検討 |
| 倉庫(アパレル) | 700坪位 | 600坪位 | 江東区 | 相場 | 有れば検討 |

宅建業法の改正・インスペクション制度

平成30年春に宅建業法の改正があり、中古住宅を安心して売買できる制度として、既存住宅状況調査を正式に発足させました。中古住宅は物件ごとに品質等が異なるので、購入時に不安を感じる事が無いように、住宅の状況を正しく判断し情報として公開するものです。一般的に「インスペクション」と呼ばれているもので、中古住宅の売買に際して、建物の状態を専門家による点検調査で正しく認識し、その情報を買主主に伝えることで後々のトラブルを避けることを目的としたものです。

国土省が示した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」では、中古住宅の現状を把握するための基礎的な現状調査として、建物の構造耐力はどうか、雨漏りや水漏れはどうか、設備に日常生活に支障のある劣化等は生じていないか等々について診断するようになっていますが、あくまでも目視可能な範囲での調査に限定されています。

不動産仲介業者は、売り主に対してインスペクション業者を斡旋できるかどうかについて、媒介契約書に記載し、買主に対しては重要事項説明の中で、インスペクションが実施された場合にはその結果を説明し、売買契約に際して、インスペクションガイドラインで診断した内容を、売り主・買主双方で確認し、その内容を書面で双方に公布する必要があります。この制度によって、仲介業者はこれまでの「仲介役」から建物の品質についても仲介する重要な役目を負わされることとなりますが、中古住宅の購入者にとっては中古住宅の「品質」を知ることができる制度となり、購入後のトラブルを避ける効果も期待できます。

管理物件のテナント紹介 第163回

ポロネーゼ株式会社 様

この度、ポロネーゼ株式会社が新木場にランボルギーニのアフターメンテナンス工場として進出する事が決まりました。ポロネーゼ株式会社は、ヨーロッパのプレミアムカー各社の正規輸入車ディーラー「SKYグループ」に属し、ランボルギーニの新車・中古車・純正部品の販売とアフターメンテナンスを行っております。イタリア本社で研修を重ねた専任整備スタッフ達が、60年代のクラシックカーから最新車種、極限の走行をするレーシングカーまで幅広い分野のランボルギーニ車両のカーライフを支えています。イタリア本社から直接最新の情報や部品を入手することができます。

麻布ショールーム、横浜ショールーム、品川ファクトリー、新木場ファクトリーの全スタッフがランボルギーニブランドへの溢れる情熱と愛情をもってオーナー様ひとりひとりに最高のカーライフをご提供いたします。

◆江東区新木場4-2-1(住居表示) ◆平成30年10月入居