

発行日 2026年1月5日



# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

「今後のテナント動向を注視。」  
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、宜しくお願ひ申し上げます

昨年の不動産市況を振り返ってみると、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、上昇基調でした。

不動産の賃貸状況はどうだったでしょうか。まず、下の表をご覧下さい。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(令和7年1月～12月)12/22現在

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	16 件	18.39%	228.57%	運輸・通信事業	7 件	10.14%	100.00%
製造業	2 件	2.30%	50.00%	製造業	9 件	13.04%	180.00%
卸売・小売業、飲食店	17 件	19.54%	154.55%	卸売・小売業、飲食店	12 件	17.39%	80.00%
サービス業	22 件	25.29%	70.97%	サービス業	18 件	26.09%	78.26%
建設業	14 件	16.09%	70.00%	建設業	12 件	17.39%	92.30%
倉庫業・不動産業	1 件	1.15%	0.00%	倉庫業・不動産業	3 件	4.35%	0.00%
その他	15 件	17.24%	150.00%	その他	8 件	11.59%	72.72%
合計	87 件	100.00%	100.00%	合計	69 件	100.00%	92.00%

7.25 件/月

5.75 件/月

昨年、新規に進出してきたテナント数は87件となり昨年の87件と同数(前年比100%)でしたが、過去5年間では4番目に低い水準となりました。

また、昨年に解約されたテナント数は69件となり、昨年の75件より6件減少（前年比92%）しており、過去5年間では、一番低い水準となっています。

弊社では、テナント付をするにあたり、6つのリスク（将来起こりうる不確定要因）を分析しております。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行な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ひ申し上げます。

筆者：張ヶ谷

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	74	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(物流関連)	車両数台分	800坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(音楽・イベント関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
工場(お菓子関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(観葉植物関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(運送関連)	車両数台分	200坪	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(物流関連)	1,000坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場(建機レンタル関連)	300坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	300坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(ハイヤー関連)	200坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(ハイヤー関連)	200坪位	-	都内23区地域	相場	即検討

## 日本が直面している問題 その5 地方の過疎化

近年東京への一極集中が続いているが、大都市への人口集中が進むことで、地方では人口減少と過疎化が起こり、様々な問題が噴出しています。過疎化がもたらす問題は、若者が都市へ出て行ってしまうことで起こる人口減少により採算性が悪くなったり公共交通機関が採算性が悪くなったりすることを理由に縮小され、残された高齢者の移動が不便になってきています。人口減少は商店や医療機関の減少を招き、日常生活に必要なサービスを受けられなくなっています。地方には農林水産業以外の仕事が無いことが多いが、若者が魅力を感じる仕事場は大都市に集中しているので、若者は仕事のある都会へ出てしまいます。若者がいなくなることで地域の働き手が減少し、農林業に携わる人口が減り、耕作地の放棄や空き家が増加しています。山林や農地が放置され管理ができないことで山や農地が荒れ、保水機能が衰え、水害等の一つの原因になってしまいます。また、耕作放棄地が広がることで近年では熊やイノシシが人里近くまで出没するような状況が発生し、安全が脅かされるようになっています。若者が減ることは当然ながら新しい命の誕生にも影を落とし、ますます地方の人口減少が進んでしまいます。65歳以上の高齢者が地域住民の半数を超えると「限界集落」と呼ばれるようになり、コミュニティの崩壊が地方経済の沈下をもたらします。また、都市と地方の格差が広がっています。

## 管理物件のテナント紹介 第247回 株式会社タケエイ様

今回、紹介する企業は株式会社タケエイ様。さまざまな廃棄物を資源に変えて持続可能な社会づくりに貢献している企業です。1 環境コンサルティング、環境分析：汚染土壌やアスベストなどの環境リスクが企業経営に及ぼす影響を分析・評価し適正処理提案を行なう。2 収集運搬：建設現場や工場から出る産業廃棄物を収集し、リサイクル工場まで運搬します。3 リサイクル（中間処理）：機械や重機を使った廃棄物の選別、さらには人の手による選別を繰り返し行なうことで、リサイクルの量と質を向上させ、最終処分場での埋立量を低減しています。4 最終処分、最終処分場の跡地利用：中間処理によってリサイクルできないものは、最終処分場で適切に埋立処分を行い、埋立てを終えた最終処分場の跡地を有効利用し、パークゴルフ場や太陽光発電施設を運営し、東京都港区に本社を置き首都圏を地盤とし、建設業から排出される産業廃棄物の収集運搬から再資源化、最終処分までを一貫して行なっている企業です。

◆江東区辰巳3-18-3 ◆2025年11月入居 ◆TEL：044-270-2858 担当 高野