



**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25年1月~12月)									
新規					終了				
業種	(H24)	件数	割合	前年比	業種	(H24)	件数	割合	前年比
運輸・通信事業	(26)	26	23.64%	100.00%	運輸・通信事業	(15)	16	21.05%	106.66%
製造業	(5)	8	7.27%	160.00%	製造業	(3)	4	5.26%	133.33%
卸売・小売業	(25)	20	18.18%	80.00%	卸売・小売業	(12)	23	30.26%	191.66%
サービス業	(33)	22	20.00%	66.67%	サービス業	(21)	15	19.74%	71.42%
建設業	(23)	31	28.18%	134.78%	建設業	(9)	16	21.05%	177.77%
倉庫業	(0)	1	0.91%	0.00%	倉庫業	(1)	2	2.63%	200.00%
不動産業	(6)	2	1.82%	33.33%	不動産業	(0)	0	0.00%	0.00%
合計	(118)	110	100.00%	93.22%	合計	(61)	76	100.00%	124.59%
		9.83件/月	9.17件/月				5.08件/月	6.33件/月	

テナントの業種別進退(平成26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	15.97%	73.08%	運輸・通信事業		9	12.86%	56.25%
製造業		12	10.08%	150.00%	製造業		2	2.86%	50.00%
卸売・小売業		26	21.85%	130.00%	卸売・小売業		19	27.14%	82.60%
サービス業		29	24.37%	131.82%	サービス業		22	31.43%	146.66%
建設業		19	15.97%	61.29%	建設業		15	21.43%	93.75%
倉庫業		0	0.00%	0.00%	倉庫業		0	0.00%	0.00%
不動産業他		14	11.76%	700.00%	不動産業他		3	4.29%	0.00%
合計		119	100.00%	108.18%	合計		70	100.00%	92.10%
		9.92件/月					5.83件/月		

昨年、新規に進出してきたテナント数は119件となり一昨年の110件よりも9件増(前年比108.18%)となり、過去5年間でもトップの水準となりました。ちなみに、第2位は平成24年度(新規118件)、第3位は平成25年度(新規110件)でした。  
 また、昨年に解約されたテナント数は70件となり、一昨年の76件より6件減少(前年比92.10%)となり、過去5年間では第2位の件数となりました。ちなみに、第1位は平成25年度(解約件数76件)、第2位は平成26年度と平成22年度(解約件数70件)でした。昨年は、新規テナント119件、解約テナント70件となりテナント数が49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：坂田

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 297件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
事業用地(資材置き場)	300坪位		辰巳・東雲~江東区内陸	20~30万	有れば検討
倉庫(建機・クレーン有り)	400坪位	200~300坪	江東区内湾岸	200万位	有れば検討
事業用地(大型トラック置き場)	100坪		江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(輸入自転車保管)	100坪	50~60坪	江東区内	予算相場	有れば検討
事業用地(建機レンタル)	200~300坪		江東区内	予算相場	平成27年2月
倉庫(アパレル)	350坪	300坪	都営新宿線沿線	坪4500円	平成27年2月
倉庫(コピー機保管・整備)	250坪	200坪	23区内	100万以内	平成27年2月
倉庫(家電保管・発送)	600坪	500坪	新木場周辺	坪6000円	平成27年3月
倉庫(電気部品保管)	80~100坪	40~60坪	新木場周辺	50~60万円	平成27年3月
倉庫(運送業)	400坪位	300坪位	湾岸エリア	予算相場	有れば検討
倉庫(野菜梱包作業)	500坪	400坪	大田市場近隣	予算相場	有れば検討
事業用地(大型バス置き場)	1500坪		江東区中央区	予算相場	有れば検討
倉庫(卸売り業)	600坪	500坪	江東区内	予算相場	有れば検討
事業用地(運送業)	2000坪		千葉県成田市周辺	予算相場	有れば検討

**建物を規制するもの その10 バリアフリー(2)**

バリアフリー法は、平成6年に制定された「ハートビル法」と交通バリアフリー法が統合され、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律として、平成18年12月に施行されました。  
 バリアフリー法が義務付けられる主な建築物は、500㎡を超える「飲食店」や「物品販売業」など、1000㎡を超える「集会施設」や「展示場」及び「ホテル」など、2000㎡を超える「共同住宅」などです。また、面積にかかわらず適用されるのは「病院」「診療所」「老人ホームを含む福祉施設」「役所」など公共性の高い建物です。  
 整備する内容は、最低レベルのバリアフリー化として、通路幅1.2mの確保、車椅子や目の不自由な人でも使用できるトイレやエレベーター、階段の手摺などがあります。  
 整備が必要になるのは「新築」の場合に限らず「増改築」や用途変更でもバリアフリー法が適用されるので注意が必要です。  
 新築建物の場合最初から計画に加えることができますが、既存建物の場合には難しいことが多く、なかなか対応ができないことが多くあります。ただ、既存建物の場合は「努力義務」となっているため、できる部分から対応していくこととなります。

**管理物件のテナント紹介 第116回  
 The Cream of the Crop Coffee 様**

選び抜かれたコーヒー豆、天然素材の優しいカップ。上質なこだわりを、心を込めて届けたい。  
 店頭では、豆に関わる全ての方への感謝を込めて、香り高いコーヒーを、ハンドドリップしています。  
 新鮮な豆の旨味が凝縮された一杯を是非お楽しみください。  
 東京都江東区白河4-5-4  
 平成23年10月入居  
 http://www.c-c-coffee.ne.jp/  
 TEL: 03-5809-8523  
 定休日 月曜日