



URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

「下半期のテナントの動向を注視」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今回のアーバンタイムスでは、毎年恒例のテナント業種別入居の実績を紹介したいと思います。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。

不動産賃貸において、業種別の入居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、今年上半年の弊社におけるテナントの進出状況(新規契約の件数)を業種別に表にまとめたものです。

*. 新規テナント業種一覧表

入居時期	件数	業 種											
		運輸・通信業		製造業		卸売・小売業、飲食店		サービス業		建設業		倉庫・不動産業・その他	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
2018年1月1日～6月30日	57	11	19.30%	5	8.77%	16	28.07%	11	19.30%	5	8.77%	9	15.79%
2019年1月1日～6月30日	55	17	30.91%	3	5.45%	8	14.55%	19	34.55%	4	7.27%	4	7.27%
2020年1月1日～6月30日	42	9	21.43%	0	0.00%	7	16.67%	12	28.57%	7	16.67%	7	16.67%
前年比	76.36%	52.94%		0.00%		87.50%		63.16%		175.00%		175.00%	

新規に進出してきたテナントの件数は、昨年上半期の55件に比べ今年上半期は42件と前年比76.36%と減少しました。コロナウィルス感染拡大による経済活動縮小の影響が数字に現れました。

業種別では、建設業及び倉庫不動産業がともに前年比175.00%と増加、コロナショックの影響を受け減少したのは、製造業(前年比0%)でした。

弊社としましては、テナントの動向から経済の動きを先読みし、今後もこの湾岸地域で常に安定して優良なテナントを紹介することで、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実行する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：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 117件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(OA機器関連)	-	1000坪位	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(運送会社)	-	1000坪	千葉湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(建築資材)	-	1000坪	江東・江戸川区・浦安	相場	有れば検討
倉庫(運送会社)	-	450~600坪	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(ガスメータ交換会社)	300坪	150坪位	新木場周辺	相場	即検討
倉庫(機械メーカー)	車輛数台	50坪	墨田区	相場	有れば検討
倉庫(ソフトウェア開発)	-	30坪	都内	相場	有れば検討
倉庫(保冷倉庫)平屋物件	300坪位	200坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(運送会社)	600坪	-	関東湾岸地域	相場	有れば検討
駐車場	400坪	-	新木場周辺	相場	有れば検討

換気 その3

エアコンは、夏には冷房運転をし、冬には暖房運転をします。エアコンは室内の空気を循環させるだけで換気の機能は無く、室内の空気を暖めたり冷やしたりして、室内を快適にする機能だけなので、換気をするためにはエアコンとは別に換気扇を使用するかありません。室内を換気すると室外から冷暖房されていない空気が入ってくるので、その換気量に見合うエアコンの能力アップが必要になります。

ビル用の大きな冷暖房装置には換気機能を持っている機種もありますが、換気機能のある冷暖房機器は機能も複雑になり価格も高くなるため、積極的に取入れるケースは少ないのが現状です。したがって、「この建物にはエアコン装置が付いているので換気は気にしなくてもいい」と考えるのは間違いで、ビルの中でも当然のこととして換気に気をつけなければなりません。

部屋に必要な換気量は部屋の種類や用途などにより異なりますが、建築基準法でも必要とされる換気量が定められています。必要な換気量は様々な計算式によって導き出されますが、一般的にわかりやすい数値としては、室内の炭酸ガス(二酸化炭素)の許容濃度が0.1%になるようにと1人当りの必要な換気量として1時間当り30立方メートルと算出されたものです。したがって1人当り1時間に30立方メートルの空気を室外へ出す能力の換気扇が必要ということになります。一般的な換気扇の性能は、羽の直径が30cmのものであれば、1時間に約700立方メートルの空気を室外へ押し出す能力があります。

管理物件のテナント紹介 第183回

株式会社 竹中庭園緑化 様

明治25年に大阪市天王寺に造園業として創業。現在は主に官公庁、銀行、病院、オフィス空間、商業施設の共有スペース、店舗内の演出物として、観葉植物のレンタルサービスを提供しています。

観葉植物のレンタルの事なら是非当社にお任せください。具体的には、多数のホテルと提携し日々お客様の結婚式を彩るお花で感動を提供したいとの思いで花と緑の知識を用い、おふたりらしい結婚式を創り上げます。又、クリスマスツリーや門松など季節の装飾もいたしており、生花やアートフラワー(人工の植物)などを適材適所使い分け、販売促進という視点からも満足していただけるディスプレイ作成をいたします。造園工事は、個人の庭園の施工からマンションやオフィスビルの大規模な植栽工事まで、どのようなものでもお引き受けいたします。当社理念として、緑と花の業を通じて社会に貢献し、存在価値のある企業として発展し、お客様と社員が仕事を通してHappyを感じられる会社を目指します。

◆江東区新木場1-6-10(住居表示) ◆令和1年12月入居 ◆TEL:03-6457-0900 松田