



「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伸び率が鈍化(公示価格・相続税路線価・基準地価の全てのポイントで微増)しました。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(令和1年1月~12月)

新規				終了			
業種(H30.1.1~12.31)	件数	割合	前年比	業種(H30.1.1~12.31)	件数	割合	前年比
運輸・通信事業(22)	25	22.94%	113.64%	運輸・通信事業(23)	21	22.34%	91.30%
製造業(9)	5	4.59%	55.56%	製造業(1)	3	3.19%	
卸売・小売業(23)	19	17.43%	82.61%	卸売・小売業(11)	19	20.21%	172.72%
サービス業(19)	30	27.52%	157.89%	サービス業(15)	26	27.66%	173.33%
建設業(16)	19	17.43%	118.75%	建設業(17)	19	20.21%	111.76%
倉庫業(3)	0	0.00%	0.00%	倉庫業(2)		0.00%	0.00%
不動産業他(12)	11	10.09%	91.67%	不動産業他(7)	6	6.38%	85.71%
合計(104)	109	100.00%	104.81%	合計(76)	94	100.00%	123.68%
8.66件/月		9.08件/月		6.33件/月		7.83件/月	

テナントの業種別進退(令和2年1月~12月)12/19現

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	28	27.45%	112.00%	運輸・通信事業	22	20.75%	104.76%
製造業	4	3.92%	80.00%	製造業	4	3.77%	133.33%
卸売・小売業	14	13.73%	73.68%	卸売・小売業	18	16.98%	94.73%
サービス業	33	32.35%	110.00%	サービス業	35	33.02%	134.61%
建設業	6	5.88%	31.58%	建設業	12	11.32%	63.15%
倉庫業	1	0.98%	0.00%	倉庫業	1	0.94%	0.00%
不動産業他	16	15.69%	145.45%	不動産業他	14	13.21%	233.33%
合計	102	100.00%	93.58%	合計	106	100.00%	112.76%
8.50件/月				8.83件/月			

昨年、新規に進出してきたテナント数は102件となり一昨年の109件よりも7件減少(前年比93.58%)となり、過去5年間では3番目の水準となりました。また、昨年に解約されたテナント数は106件となり、一昨年の94件より12件増加(前年比112.76%)となり、過去5年間では1番目に高い水準となりました。弊社管理物件の成約件数-6.42%(前年比93.58%)は、都内の成約件数-43.8%(本年6月のアーバンタイムスで紹介)と比較すると減少はしているものの微減にとどまっています。

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)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、今まで同様に皆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 138件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
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(高級車保管)	-	200坪位	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(機械関連研修所)	車両数台分	200坪	都内23区	相場	有れば検討
倉庫(内装工事関連)	車両数台分	100坪	都内23区	相場	即検討
倉庫(建設人材派遣関連)	-	400坪	都内23区	相場	即検討
倉庫(スポーツ関連)	-	200坪	都内23区	相場	有れば検討
倉庫・工場(製本工場)	90~150坪位	60~90坪位	墨田区	相場	有れば検討
事業用地(スタジオ関連)	200坪位	-	関東湾岸地域	相場	有れば検討
駐車場(保冷用トラック)	500坪	-	千葉県湾岸地域	相場	有れば検討
駐車場(車両置場)	200坪	-	江東区湾岸地域	相場	有れば検討

家庭内の接触感染防止対策

新型コロナの流行が止まりません。最近では家庭内のクラスターが感染を増やしていると言われているので、家庭内の感染防止対策が欠かせません。

家庭内での感染は、外部から持ち帰ったウイルスが家族に感染していくので、外出から帰るとすぐ手洗いするようにと言われていますが、玄関のドアノブは帰ったときには必ずさわります。飛沫感染に加えて接触感染を防ぐ意味で、ドアノブの消毒が必要です。

接触感染の防止には、濃度75%以上の消毒用アルコール(エタノール)で拭く必要がありますが、市販品の中にはアルコール濃度の薄い物があるので注意が必要です。また、消毒用アルコールが切れた場合には、次亜鉛素酸ナトリウム溶液で代用できます。家庭にある塩素系漂白剤(キッチンハイターやカネヨブリーチ等)から次亜鉛素酸ナトリウム溶液を作ることが出来ます。

作り方は、塩素系漂白剤の濃度が6%の場合は、水3リットルに漂白剤25ミリリットルを加えると濃度が0.05%になり、新型コロナ用の消毒液になります。この次亜鉛素酸ナトリウム溶液でドアノブなどを拭くと効果があるようですが、次亜鉛素酸ナトリウム溶液は長期保存出来ません。常温では約1箇月で塩素濃度が50%になってしまうようなので保存期間には注意が必要です。次亜鉛素酸ナトリウム溶液は皮膚に有害なので、扱うときには直接手で触れないようにゴム手袋をしましょう。また、次亜鉛素酸ナトリウム溶液は金属の表面を傷めるので、ドアノブ等を拭いた後はよく拭き取って置くことが大切です。

管理物件のテナント紹介 第187回

むすびす株式会社 様

(旧社名:株式会社アーバンフューネスコーポレーション)

2002年10月、株式会社アーバンフューネスは、「100人いれば100通り」のお葬式を生み出す葬儀社として船出を切りました。それから18年、事前相談から、納棺、葬儀、アフターサポートまで、外注業者へ委託しない社内一貫体制でお客様に寄り添うサービスを提供してきました。

2020年10月、コロナ禍の中、同社は「むすびす株式会社」に社名変更をしました。さらに本社機能を江東区豊洲から江戸川区西葛西の自社ビルに移した上、東京木材市場内6号倉庫に新木場Loftを設けて機能を拡充。9月から稼働を始めた新事務所と駐車場を含め、3箇所の葬儀サービス拠点を新木場に確保することになりました。むすびす社は、葬儀に「その人らしさ」を取り入れることで、命をつなぐ場へと変革し、葬儀を「亡くなったことを報告する場」ではなく、「生きた証を伝える機会」と考え、「100人いれば100通り」のお葬式を提案しつづけます。

◆江東区新木場2-1-8 ◆平成26年9月入居 ◆TEL: 03-3520-8455 河合