

# 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 宜しくお願い申し上げます。

昨年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(令和4年1月~12月)12/26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	21 件	18.75%	61.76%	運輸・通信事業	25 件	25.00%	104.16%
製造業	2 件	1.79%	28.57%	製造業	4 件	4.00%	100.00%
卸売・小売業	19 件	16.96%	237.50%	卸売・小売業	13 件	13.00%	108.33%
サービス業	33 件	29.47%	94.29%	サービス業	18 件	18.00%	90.00%
建設業	18 件	16.07%	72.00%	建設業	15 件	15.00%	93.75%
倉庫業他	0 件	0.00%	0.00%	倉庫業他	0 件	0.00%	0.00%
不動産業他	19 件	16.96%	86.36%	不動産業他	25 件	25.00%	166.66%
合計	112 件	100.00%	85.50%	合計	100 件	100.00%	109.89%
9.33 件/月				8.33 件/月			

昨年、新規に進出してきたテナント数は112件となり昨年の131件よりも19件減少(前年比85.50%)しましたが、過去5年間では2番目に高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100件となり、昨年の91件より9件増加(前年比109.89%)しており、過去5年間でも2番目に高い水準となりました。

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：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 89件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(音響機器関連)	車両数台分	400坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(道路工事関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(照明機材関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(建築設計関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(水処理関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(園芸関連)	車両数台分	50坪	新木場・辰巳地区	相場	即検討
事業用地(スタジオ関連)	800坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
資材置き場(建設資材関連)	2000坪	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(建機レンタル関連)	400坪位	-	大田区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(撮影車両関連)	100坪位	-	大田区湾岸地域	相場	即検討

## インボイス制度 その2

インボイス制度は段階的に6年間かけて導入されます。インボイスではない請求書は、2029年末までは50~80%の控除を受けられる経過処置がありますが、2029年の10月1日からは仕入税額控除が不可になります。

「適格証明書(インボイス)」を発行できるのは課税業者だけであり、免税業者は発行できません。免税業者とは、2年前の課税売り上げが1,000万円以下ですが、免税業者でも消費税の課税業者になることを選択して消費税の課税業者になることが出来ます。課税業者になるには、「適格請求書発行事業者の登録申請書」を2023年3月31日までに税務署へ提出して、消費税課税業者としての登録を受けます。

インボイス制度は2023年10月から始まりですが、6年間の経過処置があり、2023年10月から2026年10月までは、免税業者への支払いは80%が控除可能、2029年10月窓は支払額の50%が控除可能になっているので、2023年10月からいきなり消費税額の全額値引きを要求されるということではありません。

貸主としての選択肢は、

- ①課税事業になり、適格請求書発行事業者に登録する。
- ②免税事業者のまま、賃料減額等で対応する。
- ③何もしないで様子を見る。の3パターンになります。③の場合は、テナントが退去しない確信がある場合、賃料値下げ等も行わないとする強気の場合でしょう。

## 管理物件のテナント紹介 第211回

### 常盤工業株式会社 様

常盤工業株式会社は1947年創業以来、東名高速道路をはじめ各地に広がる国道高速道路、航空建設など様々なインフラストラクチャー(社会基盤)に参画しています。基本コンセプトは新しい技術で新しい環境を創造することです。独自の研究開発に基づくテクノロジーで、一般土木、建築、スポーツ施設、特殊工事などさらに多彩な分野へと活動を展開しています。地域とデベロップメントの調和を図りながら、人と社会の新しい関係を創造する未来のエンジニアリングをめざしています。舗装工事においては安全性、耐久性、経済性の3つを朝にこれまで数多くの技術開発を手掛けています。環境対策系には3つあります。その一つとして、進熱性舗装「クリンウエイクル」は日射エネルギー量の約半分を占める近赤外線を高反射して、舗装路面の温度上昇を抑制する舗装です。中温化アスファルト舗装は製造および施工温度を30度程度低減可能にした中温化アスファルト混合物を使用することにより、CO2の排出量を削減し地球温暖化防止に寄与する舗装です。

最後に保水性舗装「プレファルト HOSUT」は舗装体内に保水された水分が蒸発する際の気化熱により、路面温度の上昇と蓄熱を抑えることができる舗装です。「ヒートアイランド現象」の環境負荷軽減が期待されます。「和」を大切に地域社会、地球環境にはいりよした持続的発展を目指し事業活動を行っています。

◆墨田区東墨田3-15-5 ◆TEL: 03-3613-1131 今 利彦