

## 「今後のテナント退去動向を注視」

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。

円安の状況が長く続いておりますが、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、本年上半期（1月～6月）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6年1月～6月)6/25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                     | 3件  | 5.88%   | 37.50%  | 運輸・通信事業  | 2件  | 3.92%   | 25.00%  |
| 製造業                         | 1件  | 1.96%   | 50.00%  | 製造業      | 2件  | 3.92%   | 66.67%  |
| 卸売・小売業                      | 6件  | 11.76%  | 50.00%  | 卸売・小売業   | 11件 | 21.57%  | 110.00% |
| サービス業                       | 20件 | 39.22%  | 117.65% | サービス業    | 20件 | 39.22%  | 200.00% |
| 建設業                         | 14件 | 27.45%  | 280.00% | 建設業      | 9件  | 17.65%  | 128.57% |
| 不動産業他                       | 7件  | 13.73%  | 87.50%  | 不動産業他    | 7件  | 13.73%  | 87.50%  |
| 合計                          | 51件 | 100.00% | 98.08%  | 合計       | 51件 | 100.00% | 110.87% |
| 4.25 件/月                    |     |         |         | 4.25 件/月 |     |         |         |

本年上半期（1月～6月）に新規に進出してきたテナント数は51件となり、昨年上半期（1月～6月）の件数よりも1件減少（前年比98.08%）しました。

また、本年上半期（1月～6月）に解約されたテナント数は51件となり、昨年上半期（1月～6月）の件数よりも5件増加（前年比110.87%）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）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：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 42件

| 用途            | 敷地    | 建物   | 地域      | 条件 | 入居日 |
|---------------|-------|------|---------|----|-----|
| 倉庫(雑貨通販関連)    | 車両数台分 | 400坪 | 関東湾岸地域  | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(イベント製作関連)  | 車両数台分 | 300坪 | 江東区湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(食品卸売関連)    | 車両数台分 | 200坪 | 江東区湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(木材加工関連)    | 車両数台分 | 200坪 | 江東区湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 工場(金属加工関連)    | 車両数台分 | 100坪 | 関東湾岸地域  | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(建機レンタル関連)  | 車両数台分 | 100坪 | 関東湾岸地域  | 相場 | 即検討 |
| 工場(自動車整備関連)   | 車両数台分 | 100坪 | 江東区湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 駐車場(建機レンタル関連) | 300坪位 | -    | 江東区湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 駐車場(レンタカー関連)  | 200坪位 | -    | 関東湾岸地域  | 相場 | 即検討 |
| 資材置場(リサイクル関連) | 100坪位 | -    | 関東湾岸地域  | 相場 | 即検討 |

## 不動産登記制度の変更 その2

令和6年の法改正では、相続で不動産を取得した人はその相続を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならなくなりました。これまでは不動産の相続をした場合でも、相続登記を行わないままにしておくケースが多かったのですが、法改正により、正当な理由が無く相続登記をしないままにしておくとして10万円以下の過料が生じることになります。具体的には、登記官が登記申請義務違反を把握した場合には、相続人に対して登記申請をするように催促し、それでもなお「正当な理由無く」登記申請を行わなかった場合に過料通知を行うようになるようです。「正当な理由」はまだ具体的に明確にされていませんが、相続人が極めて多数になり登記に必要な書類をそろえるのに時間がかかる場合や、遺言状の有効性が裁判で争われている、また相続人が重病になっていて手続きが出来ない等が考えられているようです。

既に相続をして所有者が変わっている場合でも3年以内の相続登記が必要になります。何代にも渡って相続登記を行っていない場合には、相続人の数が多数にわたり、全員の相続書類をそろえるのは大変です。遺産分割協議が3年以内に成立しない場合でも「相続人申告登記」を行う必要があります。共同相続人全員で申し出をする必要は無く、「相続が開始されたこと」「自らが相続人であること」を示せば手続きが進められるようになります。

管理物件のテナント紹介 第229回  
有限会社 ナップス 様

衣・食・住。生活に関するあらゆる商品を撮影しています。5フロアの自社スタジオの1F・2Fで切抜き等の商品撮影、3Fでは自然光を生かしたイメージ撮影が可能です。オンラインショップ等の大量撮影・出張撮影にも対応できます。特にアパレル専門商品撮影は、置き・吊るし・トルソー等、ブランドイメージに沿って毎月たくさんのご依頼、好評を頂いています。背景紙・天板等の各種撮影素材も多く取り揃えております。撮影に関することであればお気軽にお問い合わせ下さい。また、ご自身で撮影されたいお客様には、3F・4F・5Fスタジオをレンタルスペースとして開放しております。多くの機材・スタッフの撮影補助も可能で、納得のいく撮影ができます。レンタルスペースは撮影会などのイベントスペースとしてもご利用頂けます。

◆江東区東陽5-28-1 ◆2007年10月入居 ◆TEL：03-5632-4427 田辺 哲三郎