



URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバントイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。さて、早いもので今年もあっという間に半年が過ぎ、後半に突入となりました。そこで、今年前半6ヶ月間の新規契約(テナント入居状況)を分析し発表したいと思えます。まず、下記の資料をご覧ください。

*. 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
平成25年1月1日～6月30日	46	13	28.26%	1	2.17%	7	15.22%	7	15.22%	17	36.96%	1	2.18%
平成26年1月1日～6月30日	66	9	13.64%	10	15.15%	18	27.27%	15	22.73%	11	16.67%	3	4.56%
前年比	143.48%	69.23%		1000.00%		257.14%		214.29%		64.71%		300.00%	

この表は、今年の1月1日から6月30日までの新規契約(テナント入居状況)を業種別に一覧表にまとめたものです。今年に入り、新規テナントの総数は66件(月平均11件)となりました。昨年の上半期新規テナントの総数は46件(月平均7.6件)でしたので、前年比は143.48% (+20件/月平均+3.3件)という結果となりました。

それでは業種別に見てみますと、第1位は卸売・小売業、飲食店で18件(27.27%) [昨年/建設業で17件(36.96%)]、第2位はサービス業で15件(22.73%) [昨年/運輸・通信業が13件(28.26%)]、第3位が建設業で11件(16.67%) [昨年/卸売・小売業、飲食店とサービス業で7件(15.22%)] となりました。

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			251件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
事業用地(公共施設)	300坪	—	新木場及び周辺	予算相場	有れば即検討
駐車場(運送業者)	400坪	—	新木場～千鳥島方面	予算相場	有れば即検討
事業用地(外車塗装工場)	4500～5200坪	—	川崎・湾岸エリア千葉	予算相場	有れば即検討
駐車場(運送業者)	500坪	—	湾岸市内	予算相場	有れば即検討
駐車場(観光バス)	200～500坪	事務所兼	有明～千鳥島方面	場所優先	平成26年9月頃
倉庫(ギャラリー等)	—	200坪位	湾岸エリア	予算相場	平成26年2月頃
駐車場(ペンディング関係)	200坪	—	品川3丁目	予算相場	有れば検討
倉庫(鉄工業)	800坪位	600～700坪(平屋)	新木場・有明・市川	坪5000円	平成26年10月頃
倉庫(パソコン関係・事務所・作業)	200坪	300坪(多層階)	江東区・墨田区	100万以下	平成26年9月頃
倉庫(冷蔵庫・肉の冷蔵保管)	400坪	300坪	大田区	150万～250万	有れば検討
倉庫(鉄工業)	200坪位	150坪位	平和島・城南島・京浜島	100万位	平成26年8月頃
倉庫(ペンディング業)	500坪	200坪位	平和島・城南島・京浜島	200～300万	平成26年8月頃
倉庫(衣類関係・販売もあり)	—	200坪	品川区・世田谷区	80万円まで	有れば検討
倉庫(物流倉庫)	1000坪位	2000坪(多層階)	大井埠頭周辺・城南島	坪4500円	有れば検討

建物を規制するもの その4 適法建物

建築基準法では、建物の工事をする前に「確認申請」を提出し、工事が終わったら「完了検査」を受け、「検査済証」を受け取った段階で初めて建物を使用することができることになっています。しかし、一昔前までは「完了検査」を受けないまま使用していたような建物も多く、このような建物を賃貸用として貸し出す場合には難しい問題を含んでいます。

最近では「確認申請」や「完了検査」を得ないまま建物を使用するようなことはほぼ無くなったといっていますが、今までは確認申請を扱う役所の窓口は大変忙しく、十分な対応ができていなかったということもありました。近年では、確認申請も民間の「確認機関」で行えるようになったこともあって、役所としては、今まで目が届かなかった面に力を注げるようになりました。

近年では、テナントが「コンプライアンス重視」の立場で建物を見るのが多く、法に適合していない建物への入居を避けるようになってきました。入居するテナントの業種によっては、建物の「用途変更」が必要な場合があり、「確認申請」及び「検査済証」が無いと用途変更手続きができないため、優良テナントから入居を拒否されるケースもあります。建物完成から年数が経ってしまうと、改めて「完了検査」を受けることはできません。優良なテナントを確保するためには、建物が「適法であること」が必要条件になります。

管理物件のテナント紹介 第110回

株式会社 マリンコーポレーション 様

マリンコーポレーションは、アメリカンクラシックカーを中心に、国産、輸入車問わず、新車中古車を整備して販売しています。

映画やテレビで見た、マスターグ、ベビーサンダー、キャデラック、コルベット他、憧れの車をお届けし、より快適なカーライフを楽しんで頂く事にこだわってきました。独自の全米ネットワークを通じて、お客様ご希望の名車をお探し、輸入から登録手続きまで代行します。そして、経験豊富なメカニックが納車前点検を行い、お客様の元へお届けします。

関東陸運局認証の自社整備工場では、日頃のメンテナンスからマフラー交換、パフォーマンスアップ、板金作業など、年式、車種問わずオールマイティに整備します。

◆東京都江東区平野2-6-1 平成26年5月入居
◆http://www.marinmarin.com