

URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

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(平成28年1月～12月)

新規

業種	件数	割合	前年比	業種	件数	割合	前年比
運輸・通信事業	13 件	13.27%	118.18%	運輸・通信事業	6 件	10.00%	75.00%
製造業	3 件	3.06%	100.00%	製造業	2 件	3.33%	100.00%
卸売・小売業	18 件	18.37%	105.88%	卸売・小売業	21 件	35.00%	350.00%
サービス業	32 件	32.65%	91.43%	サービス業	14 件	23.33%	66.66%
建設業	20 件	20.41%	86.96%	建設業	12 件	20.00%	150.00%
倉庫業	0 件	0.00%	0.00%	倉庫業	1 件	1.67%	0.00%
不動産業他	12 件	12.24%	600.00%	不動産業他	4 件	6.67%	200.00%
合計	98 件	100.00%	107.69%	合計	60 件	100.00%	127.65%

8.17 件/月

5.00 件/月

テナントの業種別進退(平成29年1月～12月)

新規

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	17.95%	161.54%	運輸・通信事業	17 件	30.91%	283.33%
製造業	10 件	8.55%	333.33%	製造業	0 件	0.00%	0.00%
卸売・小売業	33 件	28.21%	183.33%	卸売・小売業	15 件	27.27%	71.42%
サービス業	18 件	15.38%	56.25%	サービス業	12 件	21.82%	85.71%
建設業	22 件	18.80%	110.00%	建設業	7 件	12.73%	58.33%
倉庫業	2 件	1.71%	0.00%	倉庫業	1 件	1.82%	0.00%
不動産業他	11 件	9.40%	91.67%	不動産業他	3 件	5.45%	75.00%
合計	117 件	100.00%	119.39%	合計	55 件	100.00%	91.66%

9.75 件/月

4.58 件/月

昨年、新規に進出してきたテナント数は117件となり一昨年の98件よりも19件増(前年比119.39%)となり、過去5年間では2番目に高い水準となりました。ちなみに、第1位は平成26年度(新規119件)でした。

また、昨年に解約されたテナント数は55件となり、一昨年の60件より5件減少(前年比91.66%)となり、過去5年間では2番目に低い水準となりました。ちなみに、第1位は平成27年度(解約件数47件)、昨年は、新規テナント117件、解約テナント55件となりテナント数が62件純増となりました。

弊社は、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：西山

借りたリスト(問い合わせ物件の一部)				*. 先月の問い合わせ件数 222件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(機械製造業:ドローン開発)	200坪	200坪	江東区	相場	有れば検討
倉庫(小売業:自動車ディーラー)	500坪	200坪	江東区	相場	有れば検討
倉庫(卸売業:雑貨)	150坪	100坪	江東区	相場	即日
倉庫(倉庫業)	—	200坪	品川区・大田区	相場	即日
倉庫・事務所(サービス業:ペット・喫茶他)	100坪	100坪	都内23区	相場	即日
倉庫(生花業)	—	200-300坪	品川区・都内湾岸エリア	相場	平成30年3月
倉庫・事務所(物流業)	—	900-1,800坪	品川区・港区	相場	即日
倉庫(運送業)	—	150-200坪	都内湾岸エリア	相場	有れば検討
事業用地(小売業:自動車ディーラー)	1000坪	—	都内23区	相場	即日

民法(債権法)改正 その3

(2) 法定利率の改定：金利はお金の貸し借りをするとき、貸す側と借りる側の合意に基づいて決められるのが一般的です。ただし、金利は「利息制限法」で上限が決められています。

当事者間の合意に基づいて金利が決められなかったとき適用されるのが「法定金利」です。法定金利は年5%(民法404条)となっていたのですが、近年の低金利政策によって金利が下がり、現在ではいわゆるゼロ金利やマイナス金利となっていて、年5%は高すぎるのではないかという議論があり、当面は3%とされました。しかし、金利の変動があることを考慮して金利を5年ごとに見直すことになりました。また、今回の改正民法の施行に伴い、これまで商取引に適用された商事法定利率は廃止され、民法の法定金利に統一されることになりました。

金利計算が複雑にならないように、1%未満は切り捨てることになっているので、基準となる金利が1%以上上下するたびに法定金利は4%になったり3%になったりという変化を繰り返す可能性があります。

法定金利は、売買代金や家賃の支払いが遅れたときや、利息や遅延損害金などを契約者間で決めていないような場合に、これまでは年5%の遅延損害金を請求できたのに、これからは年3%しか請求できなくなるので、金利はあらかじめ契約で決めておく必要があるでしょう。

管理物件のテナント紹介 第152回

株式会社 コズミックホールディングス 様

(北海道知床漁場 東陽町店)

2003年に大阪梅田で産声をあげてから、今年で14年。2017年現在、日本全国22の都道府県+海外3ヶ国に飲食店事業を400店舗展開しております。会社を構成する社員の平均年齢は33歳。下は18歳から、上は57歳まで幅広い人材が活躍しています。

新しい発想と熟練した技術が交わることで日々新たな価値が生み出されているのが、コズミックホールディングス躍進の源です。その中の一つ、北海道知床漁場東陽町店では毎日、北海道知床の新鮮な海産物を取り扱っておりますのでぜひ一度足を運んでみて下さい。

◆江東区南砂2-1-8 フコウビル3F(住居表示)平成27年7月入居