

2015 年 11 月 vol. 17

## ■店舗における賃料設定

不動産賃貸相場において店舗の賃料設定はその道の専門家にとっても査定は非常に難しく、相場があつて無いようなものになっております。

オフィスや住宅と違い、店舗賃料については新聞などにデータが出ることはほとんどありません。

なぜならば、「良い立地＝賃料が高い」なのですが、例えばハイブランドのアパレル店にとっては最良のロケーションでも会員制のバーにとってはちょっと雰囲気が違うとか、ビジネスマン向けの靴修理店にとっては良い立地でも子供服を扱うようなショップにとっては客層が違うとか利用する事業者によって立地の評価が異なります。

つまり、出店をされる側によって払ってもよいと考える賃料の額が異なるということです。また、同じ場所でも、テナントさんがどれだけ出店したいかという“意志”によっても、その額は変わってきます。

また、一棟貸しかフロア貸しかによってもかなり違ってくるので、最終的には契約条件も含めて個別に判断しないといけないのはもちろんですが、まずはエリア全体の賃料相場やマーケット状況がある程度把握しておく必要があります。

過去の募集の事例などはある程度データが残っている事もありますが、最終的な取引事例などは実績のある企業でないと把握が為されておられません。



## ■修繕工事の目安

### 大規模修繕や改修工事は何年に一度行うか

定期的に必要な大規模修繕や改修工事ですが、実はタイミングはそれほど厳密なものではありません。法的耐用年数というものがありますが、それは減価償却計算のために定められたものであるものであくまでひとつの目安です。工法や構造、修繕歴、立地や環境によって建物の状態はかなり異なります。

### ■設備ごとの修繕の目安

	新築	5年	10年	15年	20年	25年	30年
給水設備		消火ポンプ・保守	屋内給水管	給水ポンプの取替 増圧ポンプ更新 屋内外給水管の更正	FRP 製水槽の取替	屋内外給水管	
消防設備		消火ポンプ・保守		消火ポンプ取替	警報設備の取替	屋内消火栓 配管の取替	
床		バルコニー防水	貼り床の取替	タイル貼替			
外壁		モルタル修繕・塗装 タイル貼の補修 コンクリート塗装		モルタル補修・塗装 タイル貼の補修 コンクリート塗装			
天井屋根		防水層の点検・補修		防水層の点検・補修			
電気			引込開閉器・分電盤の取替 制御盤の補修				
排水設備			雑排水共用排水管の更正 雑排水専用管の更正 屋内污水管の更正		屋外污水管の取替		
ガス				屋外ガス管の取替	屋内ガス管の取替		
その他				郵便受箱の取替 外柵（金網柵）の補修		エレベーターの取替	



クリックでホームページへアクセスできます



株式会社 イリオス 03(5919)3356 <http://www.irios.co.jp>



株式会社 総合施設管理 03(3357)2031 <http://www.sougou-gfm.co.jp/>

こちらの記事に関するお問い合わせ ● 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-29-11 ナカニシビル9階 〒151-0051