

★売り上げ歩合家賃 月々の定額の固定家賃と違って店舗の売上に応じて変動する家賃。

うかがつた話。一〇年ほど前までは月々の共益費、販売促進費、家賃などが区分けされていたが、昨今はテナントの負担はほとんど「売り上げ歩合家賃」に含まれていて、中身がよく分からぬといふ。

その駅ビルがオープンした三〇年ほど前は、月々の共益費が一万三五〇〇円／月・坪、月々の販売促進費（駐車場代含む）六〇〇〇円／月・坪家賃二万五〇〇〇円／月・坪で、今なお基本的には変わっていない。合計四万四五〇〇円（本体）で消費税一〇%を加えると四万八九五〇円／

(住み続けられるまちづくりをめざす品川区民の会事務局長 山中浩) である。条の光を見る思いなのも又確かなのである。

てその更新時にその費用を区分所有者側が負担できるかということがあつたという。これについては、今回は、その区分所有者以外の共有部分の権利者の了解をとつて、なんとか裏に排気口をもつていくように共用部分にダクトを引かせてもらつた

ナントの「共益費」で負担する部分と、床所有者が負担する「修繕積立金」で対応する部分かの線引きが難しく、それによつて双方の負担が変わるという。

またある区分所有店舗の「排気ダクト」は、ビルオーパンのときは一億円かけてビルの七階の屋上にまで引いたことがあつたが、三〇年を経

月・坪となる。
管理会社によると、「共益費」は、商業ビルをどのレベルで管理するかで決まり、それは建築前に決め、それに合わせて設備などもつくるから基本的に建築後はあまり変わらないという。
ただ、三〇年もすると設備の入れ替え、更新が出てくる。そのときテ

商業ビルへのテナント出店は、そういうの売上のある商売でないと成り立たないようでもある。

「ちなみにある物販店舗の場合は、一四坪（四六m²余）を借りてあるから、月あたり三五〇～四二〇万円の売上は必要そうだ。このお店の場合で言えば、六〇万円／月・店の営業経費をかけているという。さらにほか倉庫使用料、POSレジ回線使用料として一〇万円がかかるといふ。

「 という。苦肉の策のようである。
現在は、だいたい店舗の売上をみ
ながら経費や家賃は「売り上げ歩合
家賃」に統一しているということだ
飲食も物販もそう変わらない。

十月坪五万円程度か

条の光を見る思いなのも又確かなのである。
（住み続けられるまちづくりをめざす品川区民の会事務局長 山中浩）

卷之三

武藏小山商店街でパレード

A black and white photograph showing a group of people, mostly women, holding up protest signs. One prominent sign held by a woman in the foreground reads '原発反対' (Opposition to Nuclear Power). The background shows more protesters and what appears to be a large building or bridge structure.

A black and white photograph of a man in a traditional Japanese outfit, including a wide-brimmed hat and a patterned robe, standing in a shop and reading a book. The shop has a tiled floor and shelves filled with various items.

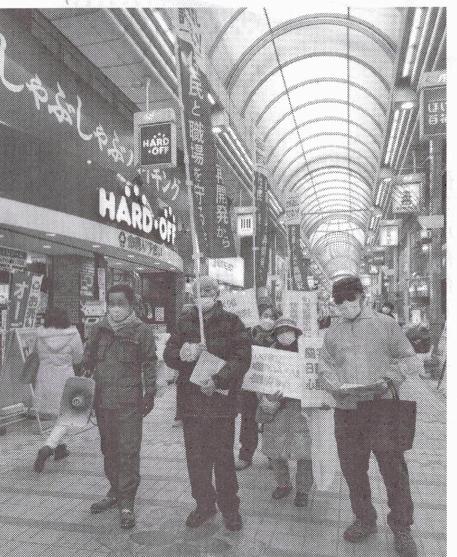
身近なところからの呼びかけに賛同も増え、準備会三回を重ねて本年

堺限定の問題とせず、一般市民文化行政の視点から公共の課題として訴えかけようとする意図である。

から再開発・道路問題に対処が可能となるだろう。地区の紛糾をその地減定の問題とせば、一般市民付行

ニユースであつた。昨年九月、おりしも広町地区の住民説明会が紛糾する中のことである。区内全域から集結した活動家達にこの報せを伝え始めたことが先ず今回の発端である。

複数の市民団体が連携することで情報の共有をはかり、多角的な視点



武藏小山商店街でパレード

【品川区】 品川区の再開発事情は令和を迎えてより厳しさを増してきた。区の玄関口たる大井町駅周辺まちづくり方針案が策定されるや否や、広町地区の地区計画（JR大井町駅の開発）が区役所新庁舎構想と一体となつて姿を現した。御多聞に洩れず一般市民からの質疑や要望に一切反応することなく事態は進展してゆく。大井町開発を東端として補助二六号を西へたどると武藏小山だが、こ

しも広町地区の住民説明会が紛糾する中のことである。区内全域から集結した活動家達にこの報せを伝え始めたことが先ず今回の発端である。

複数の市民団体が連携することで情報の共有をはかり、多角的な視点から再開発・道路問題に対処が可能となるだろう。地区の紛糾をその地域限定の問題とせず、一般市民対行政の視点から公共の課題として訴えかけようとする意図である。

卷之三

4