



# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバントゥイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。さて、皆様の関心が高い平成27年度の公示価格（1月1日時点）が3月18日に国土交通省より発表されました。そこでアーバントゥイムスは江東区内の公示価格を集計いたしましたので、特集として掲載させていただきます。

江東区の公示価格を調べてみますと、今年は江東区内42ポイント中、40ポイント（2ポイントは、調査ポイント変更の為前年比無し）で上昇しました。昨年の江東区の公示価格の平均を比較すると前年比102.2%「昨年（H26）の前年（H25）比は104.3%」となりました。

公 示 価 格 (江 東 区 内)														平成27年3月18日発表				
住 所	地 域 地 区	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	前年比	
1	北砂5-5-6	住居	104.8	102.2	101.2	100.5	100.2	100.8	106.8	112.7	107.8	102.8	101.5	100.2	100.2	<b>104.1</b>	101.9%	
2	亀戸3-32-11	住居	99.2	97.5	96.9	96.5	96.5	96.5	102.5	108.4	103.8	97.9	96.5	94.9	94.6	96.5	<b>98.2</b>	101.7%
3	東砂2-9-2	住居															<b>100.2</b>	
4	東砂2-9-8	住居	102.5	99.5	99.2	98.8	98.8	98.8	105.5	112.4	107.4	102.5	101.2	99.8	99.5	101.5		
5	東陽1-22-6	住居	161.3	151.1	146.5	144.8	143.5	143.5	155.0	165.3	157.4	150.4	148.8	145.8	145.5	149.1		
6	東陽1-33-6	住居															<b>149.8</b>	
7	亀戸5-36-3	住居	113.4	110.4	109.1	108.8	108.8	109.8	117.7	125.3	119.3	114.4	113.4	111.7	111.4	113.7	<b>115.7</b>	101.7%
8	南砂2-16-6	住居	107.4	105.8	104.8	104.5	104.5	104.8	112.4	120.0	114.7	110.4	109.4	107.8	107.8	110.4	<b>113.1</b>	102.4%
9	富岡1-18-14	住居	170.3	160.3	155.4	153.4	152.1	152.1	164.6	176.2	167.9	161.0	159.0	156.0	155.7			
10	亀戸7-54-2	住居			115.0	114.7	114.4	114.4	122.3	130.9	125.3	120.3	119.0	117.4	117.0			
11	南砂4-18-2	住居	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	101.8	111.7	122.0	116.7	112.1	111.4	109.8	109.4	111.7	<b>114.1</b>	102.0%
12	大島6-21-2	住居	112.4	109.4	107.8	107.1	107.1	107.1	115.0	122.3	117.7	112.7	111.4	109.8	109.4	111.4	<b>113.4</b>	101.7%
13	南砂2-12-11	住居	109.4	107.8	107.1	107.1	107.1	116.4	123.3	118.0	114.1	113.4	112.4	112.4				
14	佐賀1-4-10	商業	210.9	191.7	182.8	179.8	178.2	178.2	203.3	234.7	221.5	205.6	203.3	199.0	199.0	205.0	<b>210.3</b>	102.5%
15	亀戸6-17-2	商業	156.0	145.1	140.8	139.8	139.5	139.5	159.0	181.2	171.9	160.0	158.7	156.4	156.0	159.7	<b>163.0</b>	102.0%
16	森下3-11-12	商業	151.1	142.2	138.2	137.2	137.2	148.8	160.7	152.4	142.2	140.8	138.2	138.2	141.5	<b>144.5</b>	102.0%	
17	亀戸5-2-1	商業	370.3	337.2	333.9	333.9	333.9	340.5	413.2	492.6	459.5	426.5	419.8	413.2	409.9	423.1	<b>436.4</b>	103.1%
18	東砂7-17-19	商業	147.1	135.5	133.2	132.2	132.2	132.6	147.1	164.0	153.7	143.5	141.2	138.2	138.2	141.5	<b>144.5</b>	102.0%
19	南砂2-17-11	商業	173.2	158.7	153.7	153.4	153.4	154.4	183.1	214.9	200.0	186.1	183.1	179.2	176.5	183.8	<b>189.8</b>	102.5%
20	亀戸1-8-4	商業	174.9	160.7	160.0	160.0	161.3	195.0	234.7	219.2	204.0	200.0	195.0	195.0	201.0	<b>209.0</b>	102.4%	
21	清澄3-4-16	商業			169.6	169.3	169.9	197.0	231.4	219.2	203.6	200.7	198.4	197.7	203.0	<b>209.6</b>	102.2%	
22	住吉3-6-4	商業	155.7	149.1	146.1	144.5	144.5	163.3	183.1	174.2	163.0	158.4	154.7	154.7	159.0	<b>163.3</b>	102.7%	
23	東陽3-24-19	商業	171.6	158.7	154.1	152.7	152.4	152.7	178.5	205.0	194.7	183.5	180.2	176.5	176.5	<b>180.8</b>	102.3%	
24	豊洲4-1-3	商業	204.3	192.1	189.8	189.8	193.1	202.6	254.6	300.8	291.6	271.1	265.8	262.5	262.5	271.7	<b>280.0</b>	103.0%
25	森下3-20-9	商業	181.5	166.3	158.7	156.0	155.4	156.4	176.9	203.0	190.7	177.5	174.9	171.6	171.2	174.6	<b>178.2</b>	102.0%
26	南砂3-8-15	商業	125.6	120.0	118.4	117.7	117.7	130.6	143.5	133.6	125.6	124.6	122.0	121.7	124.0	<b>126.6</b>	102.1%	
27	北砂5-14-13	商業	152.4	139.8	134.9	133.6	132.9	132.9	151.4	171.6	159.7	148.4	146.1	142.8	142.5	146.1	<b>149.1</b>	102.0%
28	平野3-5-9	商業		143.8	138.8	138.2	138.2	138.8	158.7	179.8	168.6	157.0	154.1	150.7	150.1	154.4	<b>167.7</b>	102.1%
29	有明3-5-7	工 専						347.1	396.7	383.5	360.3	329.9	313.1	306.8	315.0	<b>320.7</b>	101.7%	
30	石島7-9	準工	140.5	138.2	137.2	137.2	137.2	147.1	155.7	147.4	138.2	137.2	134.2	134.2	137.2	<b>139.8</b>	101.9%	
31	清澄2-13-12	準工	148.4	145.5	144.1	143.5	143.5	144.1	159.7	176.9	169.3	160.7	158.0	154.7	154.4	157.7	<b>160.7</b>	101.8%
32	古石場1-10-5	準工						144.1	156.7	168.6	160.3	152.7	148.1	146.1	149.8	<b>153.4</b>	102.4%	
33	南砂2-31-10	準工				137.2	137.2	137.9	148.8	168.6	160.0	152.1	150.7	149.4	149.4	<b>155.0</b>	102.3%	
34	大島8-37-8	準工	111.4	109.4	108.4	107.8	107.8	107.8	116.4	124.6	118.0	112.1	110.1	108.4	108.1	110.4	<b>112.7</b>	102.1%
35	亀戸9-16-5	準工												139.2	138.8	140.5	<b>142.8</b>	101.6%
36	亀戸9-25-1	準工	108.8	105.1	103.5	103.1	103.1	103.1	110.7	117.7	111.4	106.5	105.1	103.8	103.1	105.1	<b>107.1</b>	101.8%
37	堀浜2-29-4	準工												145.1	149.1	<b>152.7</b>	102.4%	
38	北砂1-3-49	準工												123.3	126.3	<b>128.9</b>	102.0%	
39	辰巳1-4-8	準工												117.0	120.3	<b>123.0</b>	102.2%	
40	東砂6-11-8	準工												100.8	102.8	<b>105.1</b>	102.2%	
41	亀戸4-33-8	準工	120.3	118.0	116.0	115.4	115.4	115.4	125.0	134.6	128.3	121.7	119.3	117.0	116.7	119.0	<b>121.3</b>	101.9%
42	佐賀2-10-13	準工	138.2	133.2	130.6	130.3	130.3	130.3	138.8	147.1	140.5	134.6	132.6	129.9	129.6	131.6	<b>133.9</b>	101.7%
43	亀戸1-25-7	準工	144.8	140.5	137.2	136.2	135.9	135.9	147.8	160.3	153.7	144.5	142.8	140.8	140.5	143.5	<b>146.5</b>	102.0%
44	北砂4-30-16	準工	100.5	98.8	97.9	97.5	97.5	98.2	105.8	112.7	107.1	101.5	100.2	98.8	98.8			
45	大塚3-9-9	準工					135.9	148.8	162.3	154.7	147.8	145.5	143.5	143.1	146.8	<b>150.1</b>	102.2%	
46	東陽2-14-19	準工	94.9	91.6	91.6	91.6	91.6	92.2	105.5	133.2	127.3	123.3	121.0	119.0	118.4	121.0	<b>126.6</b>	102.1%
47	豊洲4-11-30	準工												143.8	158.4	<b>170.3</b>	107.5%	
48	有明3-14-3	工 専										74.7	71.7	72.1	73.7	<b>75.0</b>	101.7%	
	平均		146	138	135.06	135.38	135.25	136.29	157.65	176.43	167.38	157.71	152.79	149.41	146.67	153.07	<b>156.57</b>	102.2%
	前年比		94.9%	97.6%	100.2%	99.9%	100.7%	115.6%	111.9%	94.8%	94.2%	96.8%	97.7%	98.1%	104.3%	<b>102.2%</b>		
	平成13年比				92.6%	92.9%	92.8%	93.5%	108.2%	121.0%	114.8%	108.1%	104.8%	102.5%	100.6%	107.4%	万円/坪	

公示価格は、残念ながら新木場辰巳地区などポイントがない地域もあり、毎年9月に発表される東京都基準値価格をまたなくてはなりません。そこで、東京都基準値価格は10月5日付けアーバントゥイムスで特集する予定です。 筆者 荒井

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		267件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日	
倉庫(舞台レッスン)	—	250坪前後	都内徒歩15分内	200万円	年内	
倉庫(作業場・ホステイング)	—	50坪	江東区内	50万円	年内	
倉庫(家具保管)	600坪	500坪	湾岸エリア	坪5~6000円迄	年内	
倉庫(食品保管)	600坪	500坪	湾岸エリア	坪5~6000円迄	年内	
工場・倉庫(パン屋)	500坪	400坪	湾岸エリア	月額250万円迄	年内	
倉庫(木材保管)	500坪	250~500坪	千葉県野田市周辺	50~80万円	有れば検討	
倉庫(珈琲豆保管)	—	30坪前後	江東区平野周辺	20~30万円	有れば検討	
倉庫・工場(整備工場)	100~130坪	80~100坪	羽田空港周辺	100万円迄	即検討	
倉庫・工場(板金)	100~150坪	80~100坪	江東区内	70万円位	27年5月頃	
倉庫(作業場)	400坪位	400坪	新木場~羽田	300万円	27年4月頃	
倉庫(歯科医療品保管)	100坪	80坪位	品川・大田区	80万円迄	即検討	
倉庫・工場(製品試験)	60坪位	40~50坪	大田区・品川区	50万円	即検討	
事業用地(資材置き場)	100~400坪	—	千葉県市川市周辺	予算相場	即検討	
駐車場(兼用車5台)	5台分	—	辰巳	15万円	有れば検討	

## 建物を規制するもの その13 民法(3)

建築基準法では、建築物の敷地として使用できるのは、その敷地が「道路」に2m以上接していることが条件となっています。「道路」には「公道」と「私道」があり、「私道」の場合は道路幅が4mに満たないものでも「認定道路」であれば「道路」として認められます。

敷地が全く「道路」に接していない場合(袋地)は、その敷地に建物を建てることはできません。道路からその土地へ行くには、隣地を通らないと行くことができないので、袋地へ行くために隣地を通る権利を民法では「囲繞地通行権」といいます。

囲繞地の所有者は、道路からその囲繞地まで必要最小限の通行権があるとされているので、その囲繞地の隣接地の所有者は、囲繞地から道路までの通行を妨げることはできません。ただし、その囲繞地が、もともと一つであった土地を分割したために生じたものであれば、その敷地を分割した者の責任において通行権を確保しなければなりません。

通行の場所は、隣地所有者にとって最も影響の少ない場所でなければならない上、囲繞地通行権は?人が通れる最小限のスペース」ということであり、車が通ることができるような幅を確保しなければならないというものではありません。

その囲繞地を造りだした責任が自分の方に無ければ、通行権は有償とするのが通常ですが、通行するためのスペースが自分の敷地内にあると、その部分は空けておかなければならないので、敷地としての利用に制限が加わります。

## 管理物件のテナント紹介 第119回 株式会社 エーアンドエーマテリアル 様

当社グループは、「建材に関する生産、化粧加工、施工の技術」と「熱、音、その他のエネルギーをコントロールする技術」を生かして事業を行っております。

当社は1914年(大正3年)わが国で初めてスレートを製造して以来、不燃建材のパイオニアとして、たゆまぬ技術革新を重ね、高い市場評価と数多くの実績を挙げており、不燃・耐火・断熱を機軸とする熱管理技術は、安全で快適な暮らしや環境を支える製品や工法を生み出してきました。

近年では、多様化・高度化するニーズに対応し、より機能性、意匠性を追求した不燃ボード、化粧ボードなどの建築材料、熱遮断を核にした工業関連製品、耐火被覆や各種システム工事等固有の基礎技術を更に深めながら、その技術の製品化・工法化に取り組み、材料と施工の一貫性に基いた事業を推進しております。

- ◆東京都江東区新木場1-11-2(住居表示)
- ◆平成27年1月入居