



URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。
東京都が9月17日に2015年度の基準地価格を公表しました。今回のアーバンタイムスは、この基準地価格を特集として掲載させていただきます。
江東区の基準地価格を調べてみますと、平均価格が4年連続で前年比を上回りました。

東京都基準地価格（江東区内）

平成27年9月17日発表													前年比	
住 所	地域地区	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	前年比
1 東砂8-8-13	住居	96.2	96.2	99.5	109.1	112.4	104.5	101.5	99.8	99.2	99.2	101.5	103.8	102.2%
2 住吉2-27-2	住居	130.6	130.6	134.9	147.8	154.4	142.8	138.8	136.2	136.2	137.2	140.8	144.1	102.3%
3 大島5-28-18	住居	110.7	110.7	113.4	124.3	127.3	117.7	115.4	113.7	113.7	115.4	118.0	120.7	102.2%
4 南砂2-16-6	住居	104.5	104.5	107.8	118.0	121.0	112.4	109.8	107.8	107.8	108.8	111.7	114.4	102.3%
5 南砂3-8-26	住居	112.7	112.7	116.4	128.9	132.6	123.0	120.7	119.0	118.4	119.0	122.3	125.3	102.4%
6 魚戸7-41-11	商業	141.8	141.8	147.1	175.2	185.8	168.6	163.6	160.3	160.3	160.7	164.6	168.3	102.2%
7 魚戸4-17-26	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142.2	145.1	102.0%
8 魚戸2-28-2	商業	150.1	150.1	156.4	186.8	199.3	180.2	173.2	169.6	169.3	170.9	175.2	179.2	102.2%
9 大島1-33-15	商業	162.6	162.3	167.3	202.6	214.9	191.7	185.1	180.2	179.8	182.8	186.8	190.7	102.1%
10 北砂4-24-4	商業	150.4	150.4	152.1	178.8	188.1	170.6	162.0	158.7	158.4	160.3	163.6	166.0	101.4%
11 門前仲町2-5-11	商業	337.2	340.5	373.6	472.7	515.7	462.8	446.3	436.4	433.1	439.7	452.9	466.1	102.9%
12 扇橋3-15-10	商業	142.8	142.8	147.4	175.2	185.8	167.3	161.3	157.0	156.7	157.0	162.0	166.0	102.4%
13 魚戸2-7-7	商業	141.8	141.8	145.8	173.6	184.8	166.3	160.3	156.4	156.4	157.4	161.3	165.0	102.2%
14 東陽5-16-3	商業	132.2	132.2	137.5	160.3	169.3	152.1	146.1	143.8	143.5	145.5	148.8	151.7	102.0%
15 富岡2-26-13	商業	251.2	251.2	271.1	330.6	357.0	317.4	305.1	297.5	297.5	302.2	309.8	316.7	102.2%
16 魚戸1-8-4	商業	160.0	160.0	168.6	211.6	232.4	208.3	200.7	195.0	195.0	200.0	205.0	209.6	102.2%
17 有明1-3-17	準工	112.7	114.1	132.2	162.6	177.5	165.0	160.0	153.1	159.3	162.6	171.9	176.5	102.6%
18 大島3-3-7	準工	108.1	108.1	110.7	122.3	127.3	115.7	113.1	111.4	111.4	113.1	115.7	118.4	102.2%
19 東陽5-26-7	準工	127.3	127.3	134.6	158.7	167.6	153.1	145.8	141.8	142.8	142.8	146.5	150.4	102.7%
20 猿江2-9-4	準工	143.1	142.8	148.8	166.6	174.6	161.3	156.7	152.7	152.7	153.7	157.4	160.7	102.0%
21 魚戸7-3-5	準工	115.0	115.0	119.0	130.6	134.2	122.3	119.0	116.4	116.4	117.0	119.7	122.3	102.2%
22 永代2-21-2	準工	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152.1	156.0	159.7	102.3%
23 東雲2-6-19	準工	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188.4	194.7	199.3	102.3%
24 東砂3-16-27	準工	117.4	117.4	121.3	138.8	145.5	132.9	128.9	126.3	126.3	126.3	129.6	132.2	102.0%
25 南砂1-3-17	準工	117.7	117.4	120.7	133.6	138.2	126.6	122.3	119.0	119.0	119.7	123.0	126.0	102.4%
26 新砂2-3-2	工専	105.8	105.8	110.7	115.7	122.3	114.1	111.1	107.8	107.4	109.1	111.4	113.7	102.0%
27 新木場4-3-17	工専	72.7	72.7	74.7	82.6	87.6	82.0	79.7	75.4	75.0	76.0	77.4	79.0	102.1%
平均		138.8	139.0	146.5	170.3	180.8	164.5	159.0	155.1	155.4	157.3	161.8	165.6	102.3%
前年比		-	100.1%	105.4%	116.2%	106.1%	90.9%	96.6%	97.5%	100.1%	101.2%	102.8%	102.3%	-
平成16年比		-	100.1%	105.5%	122.7%	130.2%	118.5%	114.5%	111.7%	111.9%	113.3%	116.6%	119.3%	-

千円/坪

江東区内においては全地域（27地点）の基準地価格のうち、全地点で上昇しました。平均変動率は前年比+2.3%（昨年は+2.8%）となりました。

江東区内の基準地価高額地点は、商業地は門前仲町（門前仲町交差点付近）で466.1万円/坪、前年比+2.9%（昨年452.9万円、前年比+3.0%）が第一位（昨年同様）でした。準工地では東雲（東雲一交差点付近）の199.3万円/坪、前年比+2.3%（昨年194.7万円、前年比+3.3%）が第一位（昨年同様）となりました。

来年の3月下旬になりますと、公示価格が発表されますが、その結果が大変気になります。まだまだ先の話になりますが、来年4月5日発送のアーバンタイムスで2016年度の公示価格を掲載致しますので、お楽しみに。

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 298件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(新聞集配)	700坪	600坪	江東区内	相場	有れば検討
倉庫(冷蔵倉庫)	100~200坪	100~200坪	湾岸エリア	坪/5000円	有れば検討
倉庫(食品保管)	100~200坪	70~100坪	有明周辺	30~50万	即日
倉庫(ドックフード保管)	600坪位	500坪位	湾岸エリア	坪/5500円	年内
倉庫(リサイクル品保管・作業)	100坪位	100坪位	湾岸エリア・墨田	坪/5200円	有れば検討
倉庫・事務所(道路関係)	200坪位	200位	湾岸エリア	相場	28年始め
倉庫(コヒー焙煎)	100坪位	70坪位	江東区内	相場	年内
倉庫(アハレル)	-	200坪位	江東区・大田区	相場	即日
事務所(保育場)	500坪	100坪位	江東・墨田区	80~100万	即日
倉庫・駐車場(バス会社)	200坪位	50坪位	湾岸エリア	相場	即日
倉庫(食品保管)	-	500坪位	湾岸エリア	相場	有れば検討
事業用地(運送業)	500坪位	-	江東区内	相場	有れば検討
事業用地(駐車・資材置き場)	30~50坪	-	大田区	坪/5000円	即日
事業用地(特殊車両駐車)	50~100坪	-	江東区内	相場	即日

安全 その4

最近の建物は様々な規制の下、火災等の発生が少なくなる方向へ向かっていますが、古い建物ではその様なわけにはいかず、思いがけない火災が発生することがあります。

予想もしていない火災発生として、台所のガス台前の壁内部の発火というケースがたまに見られるようです。ガス台前の壁にステンレス板を張ってあるような場合、ステンレス板は熱伝導が良いので、ガスの炎の熱がそのまま裏へ伝わってしまい、壁裏の壁材料が可燃性であると燃えることがあるようです。

ステンレス表面には何も異常がないので気づきにくいようです。ガスコンロがある周囲の壁は高温にさらされることもあるので、その壁を支える胴縁などが木製でできている場合も注意が必要です。木製胴縁の場合、その上に張るボードは不燃性及び遮熱性に配慮した材料が通常選ばれますが、もしそうでなかった場合には長い間の加熱によって胴縁が焦げ、発火する可能性があります。ガスコンロと周囲の壁の距離、壁材の種類には注意が必要です。木造住宅の解体時に、表面は何ともないのに、ガスコンロ周辺の下地材が焦げているケースをたまに目にします。

住宅の場合は火災発生時の人身事故を少なくするため、火災警報器の設置が義務付けられていますが、火災警報器は火災発生時の避難に役立つだけで、火災の発生を予防する訳ではありません。なによりもまず火災の発生を未然に防ぐことから心がける必要があります。

管理物件のテナント紹介 第124回

株式会社 オウル (RENTAL STUDIO Vence) 様

株式会社 オウル (RENTAL STUDIO Vence) では、River Side (水天宮前)、Bay Side (新木場)の2つのエリアでスタジオを提供。更に今秋、新木場にもう一つ新スタジオをオープンする予定です。

株式会社 オウル (RENTAL STUDIO Vence) は、アーティストの想像力をかきたて、かつ、いつまでもそこにいたくなるような、居心地のよい空間づくりを心がけています。

それぞれのスタジオで、豊富な機材に加え、高い表現力・技術を持って広告・雑誌・ウェブなどのメディアに挑み続けています。

◆東京都江東区新木場3-4-11 (住居表示) 平成25年4月入居

◆東京都江東区新木場3-4-6 (住居表示) 平成27年8月入居