



# 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20日に2017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5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29年7月1日現在

住所	地域地区	平成29年9月20日発表											前年比	
		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28		H29
1 東砂8-8-13	住居	99.5	109.1	112.4	104.5	101.5	99.8	99.2	99.2	101.5	103.8	106.5	109.8	103.1%
2 住吉2-27-2	住居	134.9	147.8	154.4	142.8	138.8	136.2	136.2	137.2	140.8	144.1	148.8	156.0	104.8%
3 大島5-28-18	住居	113.4	124.3	127.3	117.7	115.4	113.7	113.7	115.4	118.0	120.7	123.6	127.9	103.4%
4 南砂2-16-6	住居	107.8	118.0	121.0	112.4	109.8	107.8	107.8	108.8	111.7	114.4	117.4	121.3	103.3%
5 南砂3-8-26	住居	116.4	128.9	132.6	123.0	120.7	119.0	118.4	119.0	122.3	125.3	128.3	132.9	103.6%
6 魚戸7-41-11	商業	147.1	175.2	185.8	168.6	163.6	160.3	160.3	160.7	164.6	168.3	172.9	180.5	104.4%
7 魚戸4-17-26	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	142.2	145.1	149.1	154.7	103.7%
8 魚戸2-28-2	商業	156.4	186.8	199.3	180.2	173.2	169.6	169.3	170.9	175.2	179.2	184.5	194.1	105.1%
9 大島1-33-15	商業	167.3	202.6	214.9	191.7	185.1	180.2	179.8	182.8	188.8	190.7	196.7	206.6	105.0%
10 北砂4-24-4	商業	152.1	178.8	188.1	170.6	162.0	158.7	158.4	160.3	163.6	166.0	168.6	173.6	102.9%
11 門前仲町2-5-11	商業	373.6	472.7	515.7	462.8	446.3	436.4	433.1	439.7	452.9	466.1	486.0	515.7	106.1%
12 扇橋3-15-10	商業	147.4	175.2	185.8	167.3	161.3	157.0	156.7	157.0	162.0	166.0	169.9	176.5	103.8%
13 魚戸2-7-7	商業	145.8	173.6	184.8	166.3	160.3	156.4	156.4	157.4	161.3	165.0	169.9	178.5	105.0%
14 東陽5-16-3	商業	137.5	160.3	169.3	152.1	146.1	143.8	143.5	145.5	148.8	151.7	156.0	162.6	104.2%
15 高砂1-26-13	商業	271.1	330.6	357.0	317.4	305.1	297.5	297.5	302.2	309.8	316.7	326.6	343.8	105.2%
16 魚戸1-8-4	商業	168.6	211.6	232.4	208.3	200.7	195.0	195.0	200.0	205.0	209.6	215.9	226.8	105.0%
17 有明1-3-17	準工	132.2	162.6	177.5	165.0	160.0	153.1	159.3	162.6	171.9	176.5	181.8	187.4	103.0%
18 大島3-3-7	準工	110.7	122.3	127.3	115.7	113.1	111.4	111.4	113.1	115.7	118.4	121.3	125.3	103.2%
19 東陽5-26-7	準工	134.6	158.7	167.6	153.1	145.8	141.8	141.8	142.8	146.5	150.4	156.0	163.6	104.8%
20 猿江2-9-4	準工	148.8	166.6	174.6	161.3	156.7	152.7	152.7	153.7	157.4	160.7	165.3	173.2	104.7%
21 魚戸7-3-5	準工	119.0	130.6	134.2	122.3	119.0	116.4	116.4	117.0	119.7	122.3	125.3	129.9	103.6%
22 永代2-21-2	準工	-	-	-	-	-	-	-	-	152.1	156.0	159.7	163.6	104.4%
23 東雲2-6-19	準工	-	-	-	-	-	-	-	-	188.4	194.7	199.3	205.0	103.0%
24 東砂3-16-27	準工	121.3	138.8	145.5	132.9	128.9	126.3	126.3	126.3	129.6	132.2	136.2	140.5	103.1%
25 南砂1-3-17	準工	120.7	133.6	138.2	126.6	122.3	119.0	119.0	119.7	123.0	126.0	128.9	133.6	103.5%
26 新砂2-3-2	工専	110.7	115.7	122.3	114.1	111.1	107.8	107.4	109.1	111.4	113.7	118.4	125.0	105.5%
27 新木場4-12-12	工専	74.7	82.6	87.6	82.0	79.7	75.4	75.0	76.0	77.4	79.0	82.6	87.6	106.0%
平均		146.5	170.3	180.8	164.5	159.0	155.1	155.4	157.3	161.8	165.6	170.6	178.1	104.4%
前年比		-	116.2%	106.1%	90.9%	96.6%	97.5%	100.1%	101.2%	102.8%	102.3%	103.0%	104.4%	-
平成18年比		-	116.2%	123.3%	112.2%	108.5%	105.8%	106.0%	107.3%	110.4%	112.9%	116.3%	121.5%	-

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。平均変動率は平均変動率は前年比+4.4%（昨年は+3.0%）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515.7万円/坪、前年比+6.1%（昨年486.0万円、前年比+4.2%）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211.2万円/坪、前年比+3.0%（昨年205.0万円、前年比+2.8%）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2017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

用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・工場（卸売り業）	600坪	500坪	京浜・城南島	相場	即検討
倉庫・工場（フタバスクラフ）	400坪	300坪	江東区内	相場	有れば検討
倉庫（鋼材置き場）1年位	1200坪	1000坪	船橋周辺	相場	有れば検討
倉庫（イベント撮影関係）天高6m	200坪	150坪	江東区・湾岸エリア	相場	即検討
倉庫（トレーニングジム）24時間稼働	-	40坪	江東区・湾岸エリア	30万/月	即検討
倉庫・工場（総業調理）用途変更必要	車輦25台駐車	400~500坪	墨田区周辺	相場	即検討
倉庫（クリーニング集荷場）	-	250~300坪	江戸川区周辺	相場	即検討
倉庫（格闘技練習場）	-	30坪	江戸川区周辺	相場	即検討
倉庫（イベント備品保管）	-	3000坪	都内近郊	相場	平成30年3月頃
倉庫（保管倉庫）	800坪	600坪	都内東部	相場	有れば検討
倉庫（商品保管）	車輦10台駐車	50坪	錦糸町周辺	相場	有れば検討
事務所（認可保育園）	-	50坪	江東区白河周辺	相場	平成30年3月頃
事務所+駐車場（営業所）	40台駐車	300坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場（バス駐車場）	1000坪位	-	湾岸・江東区エリア	相場	有れば検討
駐車場（資材置き場）	150坪位	-	千葉方面湾岸エリア	相場	平成30年1月頃
駐車場（重機置き場）	1500坪位	-	千葉方面湾岸エリア	相場	有れば検討
事業用地（自動車整備工場）	300坪	-	江東区	相場	有れば検討

## 空き家対策 その5

建物は時代と共に要求される性能が変わってきます。戦後すぐの時代には、とりあえず雨露がしのげればよいという状態でしたが、世の中が豊かになるにつれて建物に要求される条件が少しずつ変わってきました。

建物に要求される性能としては、まずサイズの問題があります。国民の栄養状態が良くなるにつれて身長が伸び、昔の建具の高さでは頭を打つケースが増えました。ドアの高さを変更できる建物は対応が可能ですが、木造住宅等ではドアの高さを変える工事ができないものもあります。天井高も少しずつ高いものが要求される傾向にあります。一昔前の事務所では、天井の高さはほとんど2m50cmでした。

しかし最近では天井が高い室が喜ばれる傾向にあります。天井高さが高くなれば空調の負荷が増えますが、空調機械の進歩や経済的な余裕であまり気にされなくなりました。

昔は開口部が木製サッシや鉄製サッシでしたが、最近は全てと言ってよいほどアルミサッシです。しかも気密性能が高くなっています。省エネの要求も強くなり、快適性を求められるケースも増えました。トイレの便器を洋便器に変更することが当たり前の時代になり、テナントの要求も時代と共に変わってきています。時代が要求する内容に適切に対応していくことが「空き家」対策の基本です。

## 管理物件のテナント紹介 第149回 株式会社 ジャパンビバレッジ東京 様

全国に自動販売機約25万台を設置し、北海道から沖縄まで運営・管理を行っているのがジャパンビバレッジです。経験豊富な担当者が、きめ細やかなアフターサービスを行います。

ジャパンビバレッジでは、お客様の声をしっかり聞いて企画提案プロモーションを行います。飲料自動販売機（自動販売機・給茶機・コーヒーサーバー）はもちろん、食品自動販売機や災害救援ベンダー機など、様々な自動販売機を取り揃えて、お客様からのさまざまなご要望にお応えすることが可能です。

商品管理から清掃・回収まで行う、フルオペレーションサービスや、アフターサービスも充実しています。自動販売機の設置をお考えなら、是非相談してみてください。

◆江東区千石3-1-8（住居表示）<http://www.jbinc.co.jp>