



「基準地価格は、昨年以上の上昇率。しかし、上げ止まりの兆候あり。」

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日に令和元年の基準地価格を発表しました。

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頂きます。

東京都基準地価格（江東区内）令和元年9月20日現在

令和元年9月20日発表														
住所	地域地区	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	前年比
1 東砂8-8-13	住居	112.4	104.5	101.5	99.8	99.2	99.2	101.5	103.8	106.5	109.8	114.4	123.0	107.5%
2 住吉2-27-2	住居	154.4	142.8	138.8	136.2	136.2	137.2	140.8	144.1	148.8	156.0	165.3	178.5	107.9%
3 大島5-28-18	住居	127.3	117.7	115.4	113.7	113.7	115.4	118.0	120.7	123.6	127.9	134.9	139.5	103.4%
4 南砂2-16-6	住居	121.0	112.4	109.8	107.8	107.8	108.8	111.7	114.4	117.4	121.3	128.3	137.9	107.4%
5 南砂3-8-26	住居	132.6	123.0	120.7	119.0	118.4	119.0	122.3	125.3	128.3	132.9	140.5	150.4	107.0%
6 亀戸7-41-11	商業	185.8	168.6	163.6	160.3	160.3	160.7	164.6	168.3	172.9	180.5	193.4	212.2	109.7%
7 亀戸4-17-26	商業	-	-	-	-	-	-	142.2	145.1	149.1	154.7	164.0	174.2	106.2%
8 亀戸2-28-2	商業	199.3	180.2	173.2	169.6	169.3	170.9	175.2	179.2	184.5	194.1	204.6	220.8	107.9%
9 大島1-33-15	商業	214.9	191.7	185.1	180.2	179.8	182.8	186.8	190.7	196.7	206.6	221.2	243.0	109.8%
10 北砂4-24-4	商業	188.1	170.6	162.0	158.7	158.4	160.3	163.6	166.0	168.6	173.6	180.8	188.4	104.2%
11 門前仲町2-5-11	商業	515.7	462.8	446.3	436.4	433.1	439.7	452.9	466.1	486.0	515.7	568.6	644.6	113.3%
12 扇橋3-15-10	商業	185.8	167.3	161.3	157.0	156.7	157.0	162.0	166.0	169.9	176.5	187.1	200.0	106.8%
13 亀戸2-7-7	商業	184.8	166.3	160.3	156.4	156.4	157.4	161.3	165.0	169.9	178.5	191.1	209.9	109.8%
14 東陽5-16-3	商業	169.3	152.1	146.1	143.8	143.5	145.5	148.8	151.7	156.0	162.6	170.6	179.8	105.4%
15 富岡1-26-13	商業	357.0	317.4	305.1	297.5	297.5	302.2	309.8	316.7	326.6	343.8	380.2	426.5	112.1%
16 亀戸1-8-4	商業	232.4	208.3	200.7	195.0	195.0	200.0	205.0	209.6	215.9	226.8	245.0	269.4	109.9%
17 有明1-3-17	準工	177.5	165.0	160.0	153.1	159.3	162.6	171.9	176.5	181.8	187.4	198.4	216.2	108.9%
18 大島3-3-7	準工	127.3	115.7	113.1	111.4	111.4	113.1	115.7	118.4	121.3	125.3	132.2	139.5	105.4%
19 東陽5-26-7	準工	167.6	153.1	145.8	141.8	141.8	142.8	146.5	150.4	156.0	163.6	176.9	191.7	108.4%
20 猿江2-9-4	準工	174.6	161.3	156.7	152.7	152.7	153.7	157.4	160.7	165.3	173.2	182.2	191.7	105.2%
21 亀戸7-3-5	準工	134.2	122.3	119.0	116.4	116.4	117.0	119.7	122.3	125.3	129.9	135.5	145.1	107.0%
22 永代2-21-2	準工	-	-	-	-	-	152.1	156.0	159.7	163.6	170.9	179.5	189.4	105.5%
23 東雲2-6-19	準工	-	-	-	-	-	188.4	194.7	199.3	205.0	211.2	221.2	236.4	106.8%
24 東砂3-16-27	準工	145.5	132.9	128.9	126.3	126.3	126.3	129.6	132.2	136.2	140.5	145.8	151.4	103.8%
25 南砂1-3-17	準工	138.2	126.6	122.3	119.0	119.0	119.7	123.0	126.0	128.9	133.6	140.2	148.1	105.6%
26 新砂2-3-2	工専	122.3	114.1	111.1	107.8	107.4	109.1	111.4	113.7	118.4	125.0	132.2	138.8	104.9%
27 新木場4-12-12	工専	87.6	82.0	79.7	75.4	75.0	76.0	77.4	79.0	82.6	87.6	92.6	97.5	105.3%
平均		180.8	164.5	159.0	155.1	155.4	157.3	161.8	165.6	170.6	178.1	189.9	205.3	108.1%
前年比		106.1%	90.9%	96.6%	97.5%	100.1%	101.2%	102.8%	102.3%	103.0%	104.4%	106.5%	108.1%	
平成20年比		100.0%	90.9%	87.9%	85.8%	85.9%	87.0%	89.5%	91.5%	94.3%	98.5%	105.0%	113.5%	万円/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+8.1%（昨年は+6.5%）となりました。

江東区内の基準地価格高額地点は、商業地は門前仲町（門前仲町交差点付近）で644.6万円/坪、前年比+13.3%（昨年568.6万円、前年比+10.2%）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236.4万円/坪、前年比+6.8%（昨年221.2万円、前年比+4.6%）が第一位（昨年同様）となりました。

以上のように今年の基準地価格の上昇は、昨年を上回る上昇率でした。

しかし、法務省「登記統計」によると、平成30年の東京都における売買による土地所有権移転登記件数は、136,896件で、前年の140,156件と比較して-3,260件（-2.3%）と減少していることを鑑みますと、来年、地価の上昇は減速する可能性があります。

筆者：張ヶ谷

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)					* 先月の問い合わせ件数 181件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日	
倉庫(ガスメータ研修所)	300坪	150坪位	新木場周辺	相場	即検討	
倉庫(車両整備会社)	150坪	100坪	江東区・江戸川・浦安	相場	即検討	
倉庫・事務所(運送会社)	200坪位	150坪	湾岸J7A	相場	有れば検討	
事務所(運送会社)	車両10台駐車	50坪	江東区内	相場	即検討	
倉庫(アパレル会社)	-	200坪	江東区内	相場	有れば検討	
倉庫(運送業)	100坪位	50坪	塩浜・枝川・潮見	相場	即検討	
倉庫(印刷業、多層階可)	200坪	300坪	江東区森下・東陽	相場	即検討	
駐車場(整備車両会社)	150坪	-	江東区新木場内	相場	即検討	
駐車場(車両1台)	1台平置き	-	新木場駅周辺	相場	即検討	
駐車場(運送関係トラック置き場)	100坪位	-	市川市周辺	30万円位	有れば検討	

防災 その3

災害発生時の恐れがある場合、市区町村から発表される「警戒レベル」と、国や都道府県から出される「警戒レベル相当情報」があります。

「警戒レベル相当情報」は、国土交通省や気象庁、それに都道府県から発表されるものですが、具体的な地域の情報を加味して市区町村から「警戒レベル」が発表されるので、それぞれのレベルが同じタイミングになるとは限りません。災害が発生した場合の避難場所はどこか、安全な避難路はどこかなど、普段からハザードマップで確認しておく必要があります。警戒レベル3や4が発令された場合には、地域の周辺の方にも声を掛け合って安全・確実に避難する、適切な避難行動を取ることが大切です。

自然災害では、地震、火災、大雨、洪水、津波等があるので、それぞれの場合の適切な避難行動をあらかじめ考えておく必要があります。避難行動で問題になっているのは大雨の中の避難や深夜の避難です。地震時の避難では、避難ルートが倒壊建物で避難できない状態になってしまうことも考えられますし、大雨では道路の冠水で避難できなくなることがあります。それぞれの自治体から公表されている防災資料をよく見て、どのような場合にどのような避難行動をとればいいのか、普段から検討しておきましょう。

また最近では、避難所へ行ってみたものの避難の人数が多すぎて避難所へ入れなかったというケースも出ているようで、避難が必要な人々が全員避難所へ入れるよう避難所の整備が望まれます。

管理物件のテナント紹介 第172回  
株式会社 無人島プロダクション 様

無人島プロダクションの業務内容は美術や音楽等の演劇表現のマネジメント・企画や販売などを行う制作会社です。2006年高円寺でオープン。2010年に清澄白河に移転。そして2019年に江東橋へ移転しました。現代社会や歴史に対しての鋭い観察眼を独自の表現で展開する作家の展覧会を数多く行っています。展覧会のテーマに合わせて、毎回ギャラリーの内装と時には外観も大きく変容させることも知られています。また、ギャラリーでの展覧会だけでなく様々な場所で企画展を制作することも多く作品集やグッズなどの企画・制作にも力を入れています。

無人島プロダクションの新スペースは、かつて材木商が立ち並んでいた通りの一角にあり建物は終戦から3年後の1948年8月（昭和23年）に建設された総木造の元段ボール工場です。今回はギャラリーの改装は完成させずにいったん改装途中の段階でスペースをお披露目し展覧会が終了した後に再度改装工事を継続する予定です。

◆墨田区江東橋5-10-5（住居表示）◆2019年3月入居 ◆TEL：03-6458-8225 藤城