



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「令和2年度公示価格発表。今後の日銀の動向に要注意。」

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。さて、皆様の関心が高い令和2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。そこでアーバンタ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48ポイント中、47ポイント（1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と比較すると前年比108.1% [昨年（R1）の前年（H30）比も108.1%] となりました。しかし、この地価上昇は今回のコロナウイルスの影響から始まった金融ショックが更に進むとバブルが弾けることで下落する可能性が十分にあります。従い、今後の金融マーケット・日銀の動向を注視していかねばなりません。

公示価格（江東区内）

令和2年3月18日発表																	
住所	地域地区	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	前年比	
1 北砂5-5-6	住居	106.8	112.7	107.8	102.8	101.5	100.2	102.1	104.1	106.1	108.4	112.4	118.7	125.6	105.8%		
2 亀戸3-32-11	住居	102.5	108.4	103.8	97.9	96.5	94.9	94.5	96.5	98.2	99.8	101.8	105.1	111.1	117.7	105.9%	
3 東砂2-9-2	住居									100.2	102.1	104.1	108.1	114.4	121.3	106.0%	
4 東陽1-33-6	住居									149.8	153.4	157.7	164.6	175.5	186.8	106.4%	
5 亀戸5-36-3	住居	117.7	125.3	119.3	114.4	113.4	111.7	111.4	113.7	115.7	118.7	122.3	128.6	135.5	144.1	106.3%	
6 南砂2-16-6	住居	112.4	120.0	114.7	110.4	109.4	107.8	107.8	110.4	113.1	116.0	119.0	124.0	132.2	141.5	107.0%	
7 富岡1-18-14	住居	164.6	176.2	167.9	161.0	159.0	156.0	155.7		165.3	170.2	177.9	187.4	199.7	199.7	106.5%	
8 亀戸7-54-2	住居	122.3	130.9	125.3	120.3	119.0	117.4	117.0		125.0	128.3	133.6	139.2	146.8	146.8	105.4%	
9 南砂4-18-2	住居	111.7	122.0	116.7	112.1	111.4	109.8	109.4	111.7	114.0	116.4	119.7	124.3	130.9	138.8	106.0%	
10 大島6-21-2	住居	115.0	122.3	117.7	112.7	111.4	109.8	109.4	111.4	113.4	115.7	118.3	122.6	128.6	135.5	105.3%	
11 南砂2-12-11	住居	116.4	123.3	118.0	114.0	113.4	112.4	112.4		120.7	124.0	128.9	136.9	146.4	146.4	106.9%	
12 佐賀1-4-10	商業	203.3	234.7	221.5	205.6	203.3	199.0	199.0	205.0	210.2	222.1	233.7	261.8	294.2	294.2	112.3%	
13 亀戸6-17-2	商業	159.0	181.2	171.9	160.0	158.7	156.4	156.0	159.7	163.0	166.6	170.6	179.2	191.4	206.0	107.6%	
14 高橋14-20	商業													188.4	206.0	109.3%	
15 亀戸5-2-1	商業	413.2	492.6	459.5	426.4	419.8	413.2	409.9	423.1	436.4	452.9	476.0	509.1	581.8	661.2	113.6%	
16 東砂7-17-19	商業	147.1	164.0	153.7	143.5	141.2	138.2	138.2	141.5	144.5	147.8	151.4	157.7	165.6	173.6	104.8%	
17 住吉2-17-11	商業	183.1	214.9	200.0	186.1	183.1	179.2	178.5	183.8	188.8	194.0	200.7	216.5	243.0	268.8	110.6%	
18 亀戸1-8-4	商業	195.0	234.7	219.2	204.0	200.0	195.0	195.0	201.0	206.0	212.2	219.5	231.4	254.5	281.0	110.4%	
19 清澄3-4-16	商業	197.0	231.4	219.2	203.6	200.7	198.3	197.7	203.0	207.6	212.9	220.2	234.0	262.1	289.6	110.4%	
20 牡丹3-6-4	近商	163.3	185.1	174.2	163.0	158.3	154.7	154.7	159.0	163.3	167.6	172.9	183.8	198.7	214.2	107.8%	
21 南砂3-12-4	近商														157.0		
22 東陽3-24-19	商業	178.5	205.0	194.7	183.5	180.2	176.5	176.5	180.8	185.1	189.4	196.0	208.9	224.8	247.3	110.0%	
23 豊洲4-1-3	商業	254.5	300.8	291.6	271.1	265.8	262.5	262.5	271.7	280.0	288.6	299.8	321.3	363.6	413.2	113.6%	
24 森下3-20-9	商業	176.9	203.0	190.7	177.5	174.9	171.6	171.2	174.5	178.2	183.1	189.4	201.0	227.1	250.2	110.1%	
25 北砂5-14-13	商業	151.4	171.6	159.7	148.4	146.1	142.8	142.5	146.1	149.1	152.1	155.0	161.7	169.3	176.2	104.0%	
26 平野3-5-9	商業	158.7	179.8	168.6	157.0	154.0	150.7	150.1	154.4	157.7	161.7	166.6	174.9	191.4	211.2	110.3%	
27 有明3-5-7	工専	347.1	396.7	383.5	360.3	329.9	313.1	306.8	315.0	320.7	329.6	340.5	363.6	386.8	413.2	106.8%	
28 石島7-9	工業	147.1	155.7	147.4	138.2	137.2	134.2	134.2	137.2	139.8	142.8	146.4	152.1	160.3	170.9	106.6%	
29 清澄2-13-12	準工	159.7	176.9	169.3	160.7	158.0	154.7	154.4	157.7	160.7	164.0	168.3	176.5	186.8	199.0	106.5%	
30 古石場1-10-5	準工	156.7	168.6	160.3	152.7	148.1	146.1	146.1	149.8	153.4	157.4	162.0	170.2	178.2	187.4	105.1%	
31 南砂2-31-10	準工	148.8	168.6	160.0	152.1	150.7	149.4	149.4	155.0	159.0	164.0	170.9	177.9	188.4	198.3	105.2%	
32 大島8-37-8	準工	116.4	124.6	118.0	112.1	110.1	108.4	108.1	110.4	112.7	115.0	118.0	122.6	129.9	137.2	105.6%	
33 亀戸9-16-5	準工								139.2	138.8	140.5	142.8	145.8	150.4	160.7	165.6	103.0%
34 亀戸9-25-1	準工	110.7	117.7	111.4	106.4	105.1	103.8	103.1	105.1	107.1	109.1	111.4	115.0	119.3	123.3	103.3%	
35 塩浜2-29-4	準工								145.1	149.1	152.7	165.0	172.2	186.1	196.7	105.6%	
36 北砂1-3-49	準工								123.3	126.3	128.9	132.9	137.5	146.4	151.4	103.4%	
37 辰巳1-4-8	準工								117.0	120.3	123.0	126.6	131.9	136.5	147.8	157.0	106.2%
38 東砂6-11-8	準工								100.8	102.8	105.1	107.1	109.1	112.1	116.0	120.3	103.7%
39 亀戸4-33-8	準工	125.0	134.5	128.3	121.7	119.3	117.0	116.7	119.0	121.3	124.6	128.3	133.6	140.5	149.4	106.3%	
40 佐賀2-8-20	準工													155.7	164.6	105.7%	
41 亀戸1-25-7	準工	147.8	160.3	153.7	144.5	142.8	140.8	140.5	143.5	146.4	149.8	153.7	159.3	168.6	180.8	107.2%	
42 北砂4-30-16	準工	105.8	112.7	107.1	101.5	100.2	98.8	98.8			105.1	107.8	111.7	117.0	122.3	104.5%	
43 木場3-3-9	準工	148.8	162.3	154.7	147.8	145.5	143.5	143.1	146.8	150.1	153.7	158.0	166.0	174.2	186.4	107.0%	
44 東雲2-14-19	準工	105.5	133.2	127.3	122.3	121.0			119.0	118.3	121.0	123.6	127.3	130.9	138.5	145.5	104.9%
45 豊洲4-11-30	準工								141.8	145.8	158.3	170.2	183.8	198.3	211.6	228.1	105.7%
46 辰巳3-8-5	準工													180.2	185.1	192.4	103.9%
47 豊洲3-2-24	工業													456.2	495.9	571.9	115.0%
48 有明3-14-3	工専													81.0	84.6	89.3	104.8%
平均		152.5	171.5	162.4	153.0	149.6	146.8	146.7	153.1	156.6	158.1	169.6	178.4	193.0	208.7	108.1%	
前年比		115.2%	112.4%	94.7%	94.2%	97.7%	98.0%	99.9%	104.3%	102.2%	100.9%	107.2%	105.1%	108.1%	108.1%		
平成05年比		36.9%	41.5%	39.3%	37.1%	36.2%	35.5%	35.5%	37.1%	37.9%	38.3%	41.1%	43.2%	46.7%	50.5%	万円/坪	

公示価格は、残念ながら新木場地区などポイントがない地域があります。従い、新木場地区を見るためには毎年9月に発表される東京都基準値価格を待たなくてはなりません。ちなみに東京都基準値価格は10月5日付けアーバンタイムスで特集する予定です。

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 137件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(建材業者)	50坪	40坪程度	江東湾岸エリア	相場	即検討
倉庫・工場(パylon修理)	90~150坪位	100坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(野菜工場業者)	200坪位	150坪	江東・太田区内	相場	有れば検討
倉庫事務所(電子機器検品)	-	80坪位	江東区内野近	相場	有れば検討
倉庫(アパレル)移転	-	200坪位	江東区	相場	即検討
倉庫・工場(車両整備会社)	150坪	100坪	東雲・辰巳周辺	相場	即検討
駐車場(屋根有)(マイクロバス保管)	30坪	-	江東区内	相場	即検討
駐車場(4ケラス)	50坪	-	江東区内	相場	有れば検討
事業用地(バス会社)	1000~1500坪	-	江東湾岸エリア	相場	即検討
駐車場(トラック置き場)	100坪位	事務所(10坪)	江戸川区湾岸	相場	即検討

簡易リフトは違法？ その3

平成28年頃、各行政庁から「簡易リフト」の情報提供を求める文書が出されました。「情報提供をお願いします」とある文書には、「ご存じの簡易リフトについて情報を提供して下さい」とあります。簡易リフトはどこにあるのか、どのような状態にあるのか、行政庁が実態を把握できていないことが背景にあります。簡易リフトの安全対策の指導を行おうとしても実態がわからないので指導できない状態なのです。

賃貸物件でも、近年はテナントのコンプライアンスに対する認識が大きく変わってきていて、昇降機が付いていると「これは適法ですか？」という質問が出るケースが多くなりました。適法でない簡易リフトが付いている場合には入居を断るケースが増えています。事故が起きるといえる大きな問題が発生するので、適法でない簡易リフトを設置してある建物を敬遠する傾向が見られます。

簡易リフトがあるために、優良テナントが入居を断ってきたときには本当に残念な気持ちになりますが、万が一に人身事故が発生した場合のリスクを考えると、入居を断ったテナントの気持ちもよくわかります。違法状態にある簡易リフトを適法状態に解決しておくことが優良テナント誘致の重要ポイントになりつつあることを痛感しています。

管理物件のテナント紹介 第178回 オールプレス・エスプレッソ東京ロースタリー&カフェ 様

今やコーヒーの街として認識されるようになった清澄白河。

そんな清澄白河の土地で2012年より根を張り、ニュージーランド・オーストラリアのコーヒー文化を広げているのがオールプレス・エスプレッソ東京ロースタリー&カフェです。

店内に入ると、まず目に入るのがコーヒーを作るカウンターと奥に見える巨大な焙煎機！それを仕切る大きなガラス！壁一面には木！見上げるとわかる天井の高さと開放感！上質なコーヒーの香り！そこでいただく一杯のコーヒーは非日常感すらあります。

卸売のコーヒー豆を焙煎する場所というだけでなく、人が集まり、つながり、そして会話を弾ませるあたたかい場所になっております。

◆江東区平野3-7-2（住居表示）◆2019年9月入居◆TEL：03-5875-9131 大谷