



「基準値価格は、横ばいに留まるも、引き続き今後の動向に注意。」

日頃は弊社アーバンタイムズをご愛顧頂き誠に有難う御座います。

東京都が9月21日に令和3年度の基準地価格を発表しました。今回のアーバンタイムズは、この基準地価格を特集として掲載させて頂きます。基準地価格は、1月1日時点の評価時期とする公示価格に対して、7月1日時点の評価時期とするため、長引くコロナ禍の影響が反映していると考えられます。その結果は、都内の基準地価格は全用途平均で前年比+0.1%と9年連続の上昇を維持したが、昨年の前年比0.6%からは上昇幅は縮小した。新型コロナウイルスの影響で都心の商業地については緊急事態宣言が長期化していることや先行きの不透明感もあって下落となり、新宿区歌舞伎町での商業地が下落率トップとなった。

東京都基準地価格（江東区内）令和3年7月1日現在

令和3年9月21日発表														
住所	地域地区	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	前年比
1 東砂8-8-13	住居	101.5	99.8	99.2	99.2	101.5	103.8	106.5	109.8	114.4	123.0	126.0	126.0	100.0%
2 住吉2-27-2	住居	138.8	136.2	136.2	137.2	140.8	144.1	148.8	156.0	165.3	178.5	180.8	182.2	100.7%
3 大島5-28-18	住居	115.4	113.7	113.7	115.4	118.0	120.7	123.6	127.9	134.9	139.5	139.5	140.5	100.7%
4 南砂2-16-6	住居	109.8	107.8	107.8	108.8	111.7	114.4	117.4	121.3	128.3	137.9	141.2	141.2	100.0%
5 南砂3-8-26	住居	120.7	119.0	118.4	119.0	122.3	125.3	128.3	132.9	140.5	150.4	154.1	154.4	100.2%
6 亀戸7-41-11	商業	163.6	160.3	160.3	160.7	164.6	168.3	172.9	180.5	193.4	212.2	218.2	219.2	100.4%
7 亀戸4-17-26	商業	-	-	-	-	142.2	145.1	149.1	154.7	164.0	174.2	177.2	177.2	100.0%
8 亀戸2-28-2	商業	173.2	169.6	169.3	170.9	175.2	179.2	184.5	194.1	204.6	220.8	224.8	226.5	100.7%
9 大島1-33-15	商業	185.1	180.2	179.8	182.8	186.8	190.7	196.7	206.6	221.2	243.0	247.6	249.6	100.8%
10 北砂4-24-4	商業	162.0	158.7	158.4	160.3	163.6	166.0	168.6	173.6	180.8	188.4	191.7	191.7	100.0%
11 門前仲町2-5-11	商業	446.3	436.4	433.1	439.7	452.9	466.1	486.0	515.7	568.6	644.6	661.2	667.8	100.9%
12 扇橋3-15-10	商業	161.3	157.0	156.7	157.0	162.0	166.0	169.9	176.5	187.1	200.0	203.3	203.6	100.1%
13 亀戸2-7-7	商業	160.3	156.4	156.4	157.4	161.3	165.0	169.9	178.5	191.1	209.9	214.9	214.9	100.0%
14 東陽5-16-3	商業	146.1	143.8	143.5	145.5	148.8	151.7	156.0	162.6	170.6	179.8	182.2	183.1	100.5%
15 富岡1-26-13	商業	305.1	297.5	297.5	302.2	309.8	316.7	326.6	343.8	380.2	426.5	436.4	439.7	100.7%
16 亀戸1-8-4	商業	200.7	195.0	195.0	200.2	205.0	209.6	215.9	226.8	245.0	269.4	277.7	279.3	100.5%
17 有明1-3-17	準工	160.0	153.1	159.3	162.6	171.9	176.5	181.8	187.4	198.4	216.2	222.2	229.8	103.4%
18 大島3-3-7	準工	113.1	111.4	111.4	113.1	115.7	118.4	121.3	125.3	132.2	139.5	140.5	141.5	100.7%
19 東陽5-26-7	準工	145.8	141.8	141.8	142.8	146.5	150.4	156.0	163.6	176.9	191.7	194.4	197.4	101.5%
20 猿江2-9-4	準工	156.7	152.7	152.7	153.7	157.4	160.7	165.3	173.2	182.2	191.7	194.1	195.4	100.6%
21 亀戸7-3-5	準工	119.0	116.4	116.4	117.0	119.7	122.3	125.3	129.9	135.5	145.1	147.1	147.4	100.2%
22 永代2-21-2	準工	-	-	-	152.1	156.0	159.7	163.6	170.9	179.5	189.4	191.4	193.7	101.2%
23 東雲2-6-19	準工	-	-	-	188.4	194.7	199.3	205.0	211.2	221.2	236.4	240.0	244.6	101.9%
24 東砂3-16-27	準工	128.9	126.3	126.3	126.3	129.6	132.2	136.2	140.5	145.8	151.4	151.7	152.4	100.4%
25 南砂1-3-17	準工	122.3	119.0	119.0	119.7	123.0	126.0	128.9	133.6	140.2	148.1	150.7	150.7	100.0%
26 新砂2-3-2	工専	111.1	107.8	107.4	109.1	111.4	113.7	118.4	125.0	132.2	138.8	142.2	143.8	101.1%
27 新木場4-12-12	工専	79.7	75.4	75.0	76.0	77.4	79.0	82.6	87.6	92.6	97.5	100.2	103.1	102.9%
平均		159.0	155.1	155.4	157.3	161.8	165.6	170.6	178.1	189.9	205.3	209.3	211.0	100.8%
前年比		96.6%	97.5%	100.1%	101.2%	102.8%	103.0%	104.4%	106.5%	108.1%	101.9%	101.9%	100.8%	
平成22年比		100.0%	97.5%	97.7%	98.9%	101.7%	104.1%	107.2%	112.0%	119.3%	129.1%	131.6%	132.6%	万円/坪

江東内においては全地域（27地点）の基準地価格のうち、21地点で上昇、6地点で横ばいとなりました。平均変動率は前年比+0.8%（昨年は+1.9%）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667.8万円/坪、前年比0.9%（昨年、前年比2.5%）が第1位でした。準工地では東雲（東雲一交差点付近）の244.6万円/坪、前年比+1.9%（昨年、前年+1.5%）が第1位となりました。以上のように今年の基準地価格は上昇を維持しましたが、上昇幅は小幅となりほぼ横ばいとなりました。ワクチン接種によるコロナ禍の収束が来年の3月下旬に発表される公示価格にどう現れるかを注視する必要があります。

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		118 件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(運送関連)	車両数台分	1,000坪位	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(運送関連)	車両数台分	300坪	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(古紙関連)	車両数台分	200坪	大田区・江東区地域	相場	即検討
倉庫(スタジオ関連)	車両数台分	100坪前位	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(宅配関連)	車両数台分	100坪前位	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(バスケット関連)	車両数台分	100坪	江東区湾岸地域	相場	有れば検討
駐車場(運送関連)	400坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
事業用地(スポーツ関連)	300坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
資材置場(工事関連)	100坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(レンタカー関連)	100坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討

防災警戒情報 4

防災警戒情報が出されても多くの人達は避難しない状況が続いています。それは災害等の危険が迫っている時でも「正常性バイアス」が働くことによります。異常事態に遭遇しても「いままで大丈夫だったから今度も大丈夫だろう」と思ってしまう心の動きで、予期せぬ非常事態でも「こんなことはありえない」と考えてしまう先入観や偏見により、目の前の異常な出来事が正常の範囲なのだと自動的に認識してしまう心の動きのことです。

異常事態を目にすると、心と精神が疲れてしまうので、その様なストレスを回避しようとする脳の動きにより、心の平安を守る作用が生じます。このような防護作用を「正常性バイアス」といい、脳の中で正常性バイアスが働くことによって非常事態の認識が妨げられ、命の危険を招いてしまう結果となります。普段の平穏な状態の中で災害に直面したとき、当事者にしかわからない「正常性バイアス」が働いて、予想外の大きな力で人々の行動を制限してしまうのです。そのため、災害に直面した時に自分の身を守るため迅速に行動できる人は驚くほど少ないという研究結果が出ています。

緊急時に落ち着いて素早く行動できるために有効になるのが「訓練」です。日頃から避難行動の訓練を重ねておいて、いざというときにも訓練と同じ避難行動をとれるように準備しておくことが大切です。

管理物件のテナント紹介 第196回  
ナビゲーションロジスティクス株式会社 様

ナビロジは、2017年創業。2020年9月より23区内に特化した自社配送による格安宅配部門を開設。成長段階にあり、関わる多くの方々と共に作り上げていく次世代の会社だと考えています。“お客様により良いサービスを提供すること”が最も重要と考えます。その実現には、弊社社員やドライバーさんの“お客様お一人お一人のニーズを先読み”する力、自分で判断し、行動する力が必要です。さらに「自主性と創造性」を尊重し、「理解と信頼と支援」に満ちた「職場環境を実現すること」です。

そういったこと一つ一つの積み重ねでより高いステージに挑戦していけると確信しております。何歳でもチャンスは訪れます、そのチャンスは努力をした人にしか与えられません。「人工知能時代」真っ只中ではありますが、その知能は人が作り出しているのです。私たちは「人」を育てることを諦めません！志の高い仲間とともに会社を育てていきます。

◆江東区辰巳3-19-12 ◆令和2年10月入居 ◆TEL：03-5475-8001 伊集院