



「基準値価格11年連続の上昇、コロナ禍からの回復後の経済動向に注視」

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20日に令和5年度の基準地価を発表しました。今回のアーバンタイムズは、この基準地価を特集として掲載させていただきます。

基準地価は、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しています。新型コロナウイルス禍からの経済再開が追い風となり、回復基調は全国に広がっております。商業地は4.5%、住宅地は3%といずれもプラスで、令和4年に比べ伸び幅が2倍以上に拡大し、11年連続の値上がりとなった。新型コロナウイルス禍による経済停滞からの回復基調がより明確になりました。

東京都基準地価（江東区内）令和5年7月1日現在

Table with columns for location, area, and price. Includes a summary row for '平均' (Average) and '前年比' (YoY Change).

江東区内においては全地域（28地点）の基準地価のうち、全地点で上昇し、前年比+4.9%（昨年+1.7%）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730.6万円/坪、前年比+5.7%（昨年、前年比+3.4%）が第1位でした。準工地では東雲（東雲一交差点付近）の269.4万円/坪、前年比+5.8%（昨年、前年比+4.0%）が第1位となりました。

経済活動の再開とともに都市圏を中心にインバウンド（訪日外国人）の流入が増え、繁華街や観光地の地価を押し上げた。令和4年10月の水際措置の緩和以降、足元の訪日客数はコロナ前の8割に迫る水準まで戻っており、今後はインバウンド増加などコロナ禍からの回復後のインフレ等の景気動向が来年の3月下旬に発表される公示価格にどう影響するかを注視する必要があります。

筆者：西山

Table titled '借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)' with columns for use, location, and status.

改正民法 3

所有者不明の土地や老朽化マンションなどが各地で問題になっています。治安や衛生上の問題もあり、問題の不動産はこのまま対策を講じなければ、2040年には720万ヘクタールに拡大するという報告があります。

共有制度の見直しでは、これまでは土地を分割する場合には所有者全員の同意が必要でしたが、過半数の同意があれば可能になりました。相続登記がされないまま長年放置されているような不動産など、不動産登記簿によっても所有者が判明しない、または連絡が付かないような場合には、所在不明共有者の同意無しに、裁判によって所在不明共有者の持ち分を他の共有者へ取得させることや、第三者へ譲渡する権限を他の共有者に付与する制度が設けられました。

相続を繰り返して共同所有になった場合や、分譲マンションのように共同所有権という法形式が定着しているため、共同で管理する場合の考え方に齟齬がある場合には、管理がうまくいかないというケースがあります。マンションのリフォームなどの軽微な変更でもこれまでは共有者全員の同意が必要とされてきましたが、共有者の所在や連絡先がわからず、また、一部の共有者の反対などで全員の同意が得られないケースが生じて工事を行えないケースがありましたが、改正民法では、軽微な変更は持ち分の過半数の賛同で可能となりました。

管理物件のテナント紹介 第220回 株式会社 コンスピリート 様

近年アウトドブームによりトレーラーハウスの展示場を新木場で開きます。株式会社 コンスピリートの子会社ソラナリゾート株式会社に少しづつ注目を集めるトレーラーハウスの事について何でもお聞きください。基本的な「トレーラーハウスって何？」から「投資・ビジネスの活用の仕方は？」など、幅広くご対応させていただきます。

◆江東区新木場1-9-5 ◆2023年9月入居 ◆TEL：03-6670-3905 村上