



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19日に2014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2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26年9月19日発表													前年比	
住所	地域地区	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26			
1	東砂8-8-13	住居	96.2	96.2	96.2	99.5	109.1	112.4	104.5	101.5	99.8	99.2	101.5	102.3%		
2	住吉2-27-2	住居	130.6	130.6	130.6	134.9	147.8	154.4	142.8	138.8	136.2	136.2	137.2	140.8	102.6%	
3	大島5-28-18	住居	110.7	110.7	110.7	113.4	124.3	127.3	117.7	115.4	113.7	113.7	115.4	118.0	102.2%	
4	南砂2-16-6	住居	104.5	104.5	104.5	107.8	118.0	121.0	112.4	109.8	107.8	107.8	108.8	111.7	102.7%	
5	南砂3-8-26	住居	112.7	112.7	112.7	116.4	128.9	132.6	123.0	120.7	119.0	118.4	119.0	122.3	102.7%	
6	亀戸7-41-11	商業	142.5	141.8	141.8	147.1	175.2	185.8	168.6	163.6	160.3	160.3	160.7	164.6	102.4%	
7	亀戸4-17-26	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142.2	0.0%	
8	亀戸2-28-2	商業	150.4	150.1	150.1	156.4	186.8	199.3	180.2	173.2	169.6	169.3	170.9	175.2	102.6%	
9	大島1-33-15	商業	164.0	162.6	162.3	167.3	202.6	214.9	191.7	185.1	180.2	179.8	182.8	186.8	102.1%	
10	北砂4-24-4	商業	150.4	150.4	150.4	152.1	178.8	188.1	170.6	162.0	158.7	158.4	160.3	163.6	102.0%	
11	門前仲町2-5-11	商業	337.2	337.2	340.5	373.6	472.7	515.7	462.8	446.3	436.4	433.1	439.7	452.9	103.0%	
12	亀戸5-19-6	商業	120.3	119.7	119.0	122.3	142.2	150.4	137.5	132.2	129.6	129.3	130.3	-	-	
13	扇橋3-15-10	商業	143.8	142.8	142.8	147.4	175.2	185.8	167.3	161.3	157.0	156.7	157.0	162.0	103.1%	
14	亀戸2-7-7	商業	142.5	141.8	141.8	145.8	173.6	184.8	166.3	160.3	156.4	156.4	157.4	161.3	102.5%	
15	東陽5-16-3	商業	132.6	132.2	132.2	137.5	160.3	169.3	152.1	146.1	143.8	143.5	145.5	148.8	102.2%	
16	富岡1-26-13	商業	251.9	251.2	251.2	271.1	330.6	357.0	317.4	305.1	297.5	297.5	302.2	309.8	102.5%	
17	亀戸1-8-4	商業	160.0	160.0	160.0	168.6	211.6	232.4	208.3	200.7	195.0	195.0	200.0	205.0	102.4%	
18	有明1-3-17	準工	111.7	112.7	114.1	132.2	162.6	177.5	165.0	160.0	153.1	159.3	162.6	171.9	105.6%	
19	大島3-3-7	準工	108.4	108.1	108.1	110.7	122.3	127.3	115.7	113.1	111.4	111.4	113.1	115.7	102.3%	
20	東陽5-26-7	準工	128.3	127.3	127.3	134.6	158.7	167.6	153.1	145.8	141.8	141.8	142.8	146.5	102.5%	
21	猿江2-9-4	準工	143.8	143.1	142.8	148.8	166.6	174.6	161.3	156.7	152.7	152.7	153.7	157.4	102.3%	
22	亀戸7-3-5	準工	115.0	115.0	115.0	119.0	130.6	134.2	122.3	119.0	116.4	116.4	117.0	119.7	102.2%	
23	永代2-21-2	準工	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152.1	102.6%	
24	東雲2-6-19	準工	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188.4	194.7	103.3%
25	東砂3-16-27	準工	118.4	117.4	117.4	121.3	138.8	145.5	132.9	128.9	126.3	126.3	126.3	129.6	102.6%	
26	南砂1-3-17	準工	118.7	117.7	117.4	120.7	133.6	138.2	126.6	122.3	119.0	119.0	119.7	123.0	102.7%	
27	新砂2-3-2	工専	-	105.8	105.8	110.7	115.7	122.3	114.1	111.1	107.8	107.4	109.1	111.4	102.1%	
28	新木場4-3-17	工専	72.7	72.7	72.7	74.7	82.6	87.6	82.0	79.7	75.4	75.0	76.0	77.4	101.7%	
	平均		140.3	138.6	138.7	145.3	170.0	180.2	163.8	158.3	154.6	154.6	157.3	161.8	102.8%	
	前年比		-	98.7%	100.0%	104.7%	116.9%	106.0%	90.9%	96.6%	97.6%	99.9%	101.7%	102.8%	-	
	平成15年比		-	98.7%	98.8%	103.5%	121.1%	128.4%	116.7%	112.8%	110.1%	110.1%	112.1%	115.3%	-	

江東区内においては全地域(27地点)の基準地価格のうち、26地点で上昇、1地点は地点変更のため前年比+0%となりました。平均変動率は前年比+2.8%(昨年は+1.2%)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452.9万円/坪、前年比+3.0%(昨年439.7万円、前年比+1.5%)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194.7万円/坪、前年比+3.3%(昨年188.4万円、地点変更のため前年比+0%)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2015年度の公示価格を掲載致しますので、楽しみに。

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 259件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
事業用地(資材置き場)	150坪前後		江戸川区葛西	予算相場	有れば検討
倉庫(通送業)	100坪位	80坪位	新木場周辺	60-80万円	2014/10月
倉庫(商品保管アパレル)		50坪	江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(配送・保管)	150坪前後	100坪位平屋	江東区内	70万円	有れば検討
倉庫(配送・保管)		150坪	大田区大井周辺	予算相場	有れば検討
倉庫(配送・保管)	荷捌きスペース要	1000坪位多層階	江東区内	坪5000円	有れば検討
倉庫(食品乾物保管)	120-220坪	100-200坪	大田区内	月額100万円	2014年12月
駐車場(リムジン保管倉庫)		20坪位	中央・江東区	月額15万円	2014年11月
倉庫(機械部品保管)クレンマ	600坪	500坪	浦安市鉄鋼団地	月額250万円	2014年11月
倉庫(雑貨保管)	50坪位	30坪前後	江東区内	予算相場	有れば検討
事業用地(商業施設)	200坪位		江東区内	予算相場	有れば検討
工場(車整備工場)		200-300坪	江東区内	予算相場	有れば検討
倉庫(商品保管)	130坪位	100坪位	有明周辺	予算相場	有れば検討
倉庫(配送・保管)	200坪位	100坪位	新木場周辺	120万円	有れば検討

## 建物を規制するもの その7 手続き違反の救済

1999年に建築確認と検査業務が民間でできるようになりました。それ以前の建築物では、完了検査を受けていないものが多く、その後の社会情勢の変化による用途変更や増改築ができない状況が続いています。

そのような状態を放置しておく、建物が社会情勢の変化に対応できないこともあり、「違反建築物」の扱いについて国交省で検討が続けられていましたが、その指針が7月に発表されました。具体的な内容はこれからの検討されるので、その発表を待つしかありませんが、現在わかっていることは、検査済証が無い場合には「確認済証」と現況調査の添付書類を国交省へ提出することで今後の用途変更や増改築が可能になるようにしようという方向で、「違反建築物」という建物を減らしていくねらいがあるようです。

確認済証を基に、現状の建築物を調査して、確認申請通りに建てられているということを報告書にまとめて国交省へ提出することになるようですが、調査ができるのは「指定確認検査機関」だけという方向になりそうです。

この制度は、「手続き違反」をターゲットにしたものと思われ、「実質的違反」がある場合には利用できません。また、建物の状態によっては調査費用が高額になることも考えられるので、どの程度普及するかその効果は未知数です。

当然ながら違反がある場合は適法に修正することが求められるので、完了検査を受けていないという「手続き違反」の建築物への朗報になると考えられます。

## 管理物件のテナント紹介 第113回

### ジー・オー・ピー株式会社 様

ジー・オー・ピー株式会社では、安全性の高い軽量アルミ合金製の各種作業台、型枠昇降用はしご・型枠締付用具等、建設及び仮設資材の開発・製造・販売・レンタルをしています。

また、PP製の軽量な連結式組立踏み台、連結も可能な軽量アルミ6輪台車、アオリに固定できる3wayトラック昇降用はしご等の開発・製造・販売・レンタルもしております。お気軽にお問い合わせください。

東京都江東区新木場3-4-15 平成22年6月入居

<http://www.gop.co.jp>