



日頃は弊社アーバントゥームスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。  
さて、皆様の関心が高い平成30年度の公示価格（1月1日時点）が3月27日に国土交通省より発表されました。そこでアーバントゥー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頂きます。

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（前年比の無い2ポイントを除く）と比較すると前年比109.2%「昨年（H29）の前年（H28）比は103.2%（前年比の無い4ポイントを除く）」となりました。

公示価格（江東区内）

住所		地域地区		H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	前年比	
1	北砂5-5-6	住居	住居	100.5	100.2	100.8	106.8	112.7	107.8	102.8	101.5	100.2	102.1	104.1	106.1	108.4	112.4	103.6%		
2	亀戸3-32-11	住居	住居	96.5	96.5	96.5	102.5	108.4	103.8	97.9	98.5	94.9	94.5	96.5	98.2	99.8	101.8	105.1	103.2%	
3	東砂2-9-2	住居	住居												100.2	102.1	104.1	108.1	100.2%	
4	東砂1-33-6	住居	住居												149.8	151.4	157.7	164.6	104.3%	
5	亀戸5-36-3	住居	住居	108.8	108.8	109.8	117.7	125.3	119.3	114.4	113.4	111.7	111.4	113.7	115.7	118.7	122.3	128.6	105.1%	
6	南砂2-16-6	住居	住居	104.8	104.5	104.8	112.4	120.0	114.7	110.4	109.4	107.8	107.8	110.4	113.1	116.0	119.0	124.0	104.2%	
7	高砂1-18-14	住居	住居	153.4	152.1	152.1	164.6	176.2	167.9	161.0	159.0	156.0	155.7		165.3	170.2	177.9	177.9	104.5%	
8	亀戸7-54-2	住居	住居	114.7	114.4	114.4	122.3	130.9	125.3	120.3	119.0	117.4	117.0		125.0	128.3	133.6	133.6	104.1%	
9	南砂4-18-2	住居	住居	99.5	99.5	101.8	111.7	122.0	116.7	112.1	111.4	109.8	109.4	111.7	114.0	116.4	119.7	124.3	103.8%	
10	大島6-21-2	住居	住居	107.1	107.1	107.1	115.0	122.3	117.7	112.7	111.4	109.8	109.4	111.4	113.4	115.7	118.3	122.6	103.6%	
11	南砂3-12-11	住居	住居	107.1	107.1	108.1	116.4	123.3	118.0	114.0	113.4	112.4	112.4		120.7	124.0	128.9	128.9	103.9%	
12	佐賀1-4-10	商業	商業	179.8	178.2	178.2	203.3	234.7	221.5	205.6	203.3	199.0	199.0	205.0	210.2	216.2	222.1	233.7	105.2%	
13	亀戸6-17-2	商業	商業	139.8	139.5	139.5	159.0	181.2	171.9	160.0	158.4	156.0	159.7	163.0	166.6	170.6	179.2	179.2	105.0%	
14	森下3-11-12	商業	商業	137.2	137.2	137.2	148.8	160.7	152.4	142.1	140.8	138.2	138.2	141.5	144.5	147.8	151.4	159.0	105.0%	
15	亀戸5-2-1	商業	商業	333.9	333.9	340.5	413.2	492.6	459.5	426.4	419.8	413.2	409.9	423.1	436.4	452.9	476.0	501.1	106.9%	
16	東砂7-17-19	商業	商業	132.2	132.2	132.6	147.1	164.0	153.7	143.5	141.2	138.2	138.2	141.5	144.5	147.8	151.4	157.7	104.1%	
17	佐賀2-17-11	商業	商業	153.4	153.4	154.4	183.1	214.9	200.0	186.1	183.1	179.2	178.5	183.8	188.8	194.0	200.7	216.5	107.8%	
18	亀戸1-8-4	商業	商業	160.0	160.0	161.3	195.0	234.7	219.2	204.0	200.0	195.0	195.0	201.0	206.0	212.2	219.5	231.4	103.4%	
19	清澄3-4-16	商業	商業	169.6	169.3	169.9	197.0	231.4	219.2	203.6	200.7	198.3	197.7	203.0	207.6	212.9	220.2	234.0	103.2%	
20	牡丹3-6-4	近商	近商	144.5	144.1	144.5	163.3	185.1	174.2	163.0	158.3	154.7	154.7	159.0	163.3	167.8	172.9	183.8	106.3%	
21	東砂3-24-19	商業	商業	152.7	152.4	152.7	178.5	205.0	194.7	183.5	180.2	176.5	176.5	180.8	185.1	189.4	196.0	208.9	106.5%	
22	栗洲4-1-3	商業	商業	189.8	193.1	202.6	254.5	300.8	291.6	271.1	265.8	262.5	262.5	271.7	280.0	288.6	299.8	321.3	107.1%	
23	森下3-20-9	商業	商業	156.0	155.4	156.4	176.9	203.0	190.7	177.5	174.9	171.6	171.2	174.5	178.2	183.1	189.4	201.0	106.1%	
24	南砂3-8-15	商業	商業	117.7	117.7	117.7	130.6	143.5	133.6	125.6	124.6	122.0	121.7	124.0	126.6	129.3	132.9	138.8	104.4%	
25	北砂5-14-13	商業	商業	133.6	132.9	132.9	151.4	171.6	159.7	148.4	146.1	142.8	142.5	146.1	149.1	152.1	155.0	161.7	104.3%	
26	平野3-5-9	商業	商業	138.2	138.2	138.8	158.7	179.8	168.6	157.0	154.0	150.7	150.1	154.4	157.7	161.7	166.6	174.9	104.9%	
27	有明3-5-7	工専	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	106.7%	
28	清澄7-9	準工	準工	137.2	137.2	137.2	147.1	155.7	147.4	138.2	137.2	134.2	134.2	137.2	139.8	142.8	146.4	152.1	103.8%	
29	清澄2-13-12	準工	準工	143.5	143.5	144.1	159.7	176.9	169.3	160.7	158.0	154.7	154.4	157.7	160.7	164.0	168.3	175.5	104.8%	
30	古石塚1-10-5	準工	準工			144.1	156.7	168.6	160.3	152.7	148.1	146.1	146.1	149.8	153.4	157.4	162.0	170.2	105.0%	
31	南砂2-31-10	準工	準工	137.2	137.2	137.9	148.8	168.6	160.0	152.1	150.7	149.4	149.4	155.0	159.0	164.0	170.9	177.9	104.0%	
32	大島8-37-8	準工	準工	107.8	107.8	107.8	116.4	124.6	118.0	112.1	110.1	108.4	108.1	110.4	112.7	115.0	118.0	122.6	103.8%	
33	亀戸9-16-5	準工	準工						139.2	138.8	140.5	142.8	145.8	150.4	154.8	160.4	165.0	170.2	103.0%	
34	亀戸9-25-1	準工	準工	103.1	103.1	103.1	110.7	117.7	111.4	106.4	105.1	103.8	103.1	105.1	107.1	109.1	111.4	115.0	103.2%	
35	清澄2-29-4	準工	準工												145.1	157.7	165.0	172.2	104.3%	
36	北砂1-3-49	準工	準工												123.3	126.3	128.9	132.9	102.9%	
37	鹿戸1-4-8	準工	準工												117.0	120.3	123.0	126.6	103.4%	
38	東砂6-11-8	準工	準工												100.8	102.8	105.1	107.1	102.7%	
39	亀戸4-33-8	準工	準工	115.4	115.4	115.4	125.0	134.5	128.3	121.7	119.3	117.0	116.7	119.0	121.3	124.6	128.3	133.6	104.1%	
40	佐賀2-10-13	準工	準工	130.2	130.2	130.2	138.8	147.1	140.5	134.5	132.6	129.9	129.6	131.6	133.9	136.5	139.5	143.8	103.0%	
41	亀戸1-25-7	準工	準工	136.2	135.9	135.9	147.8	160.3	153.7	144.5	142.8	140.8	140.5	143.5	146.4	149.8	153.7	159.3	103.6%	
42	北砂4-30-16	準工	準工	97.5	97.5	99.2	105.8	112.7	107.1	101.5	100.2	98.8	98.8				105.1	107.8	103.6%	
43	本郷2-9-4	準工	準工			135.9	149.9	162.3	154.7	147.8	145.5	143.5	143.1	146.8	150.1	153.7	158.0	166.0	105.0%	
44	東雲2-14-19	準工	準工	91.6	91.6	92.2	105.5	132.2	127.3	122.3	121.0	119.0	118.3	121.0	123.6	127.3	130.9	138.5	105.8%	
45	豊洲4-11-30	準工	準工												141.8	145.8	158.3	170.2	106.7%	
46	辰巳3-8-5	準工	準工															180.2		
47	豊洲3-2-24	工業	工業															456.2	495.9	108.7%
48	有明3-14-3	工業	工業															77.7	81.0	104.4%
	平均			130.6	131.7	132.4	152.5	171.5	162.4	153.0	149.6	146.8	146.7	153.1	156.6	158.1	163.2	178.3	109.2%	
	前年比			101.2%	100.8%	100.5%	115.2%	112.4%	94.7%	94.2%	97.7%	98.0%	99.9%	104.3%	102.2%	100.9%	103.2%	109.2%		
	平成04年比			23.8%	24.0%	24.1%	27.8%	31.2%	29.6%	27.8%	27.2%	26.7%	26.7%	27.9%	29.5%	28.8%	29.7%	32.5%	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日付けアーバントゥー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 166件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
事務所(塾、3階以下)	-	50坪	都内23区	70万円位	有れば検討
倉庫・作業所(食品撮影スタジオ)	-	200~300坪	湾岸エリア	坪/5000円	即日
倉庫(冷蔵倉庫)	2000坪前後	2000~6000坪	横浜・川崎・品川	相場	有れば検討
倉庫・事務所(宅配業)駐車場要	200坪位	80坪	江戸川区	相場	有れば検討
工場・倉庫(食品工場)配送拠点	800坪位	600坪	江東区	相場	31年末月
倉庫・工場(電気自動車整備・納車)駅近	1000坪位	600坪位	品川区・江東区・大田区	相場	有れば即検討
倉庫(引越業)	120坪	70坪	江東区枝川周辺	70万円位	有れば検討
駐車場(ワゴン車駐車)	40台	-	亀戸エリア	60万円	4月
駐車場(運送業)	400~500坪	-	16号線千葉県内	相場	あれば検討

民法改正今後の動き その6

現在検討されている民法改正の内容には「高齢化社会への急速な先天的対応」「自筆証書遺言を巡るトラブル防止策」「相続の不公平感の是正」「金融機関の仮払制度の創設」「不動産登記の義務化」等があります。

具体的なものとして「配偶者居住権」は、これまでは遺産として残された自宅も相続の対象となるため、預貯金などの遺産が少ない場合、残された配偶者が住み慣れた自宅を売却して遺産分割にあてざるをえないケースが多くありました。そこで、遺産を相続する子供より残された配偶者を優遇してそのまま自宅へ住み続けられる「居住権」を新設しようとするものです。また、結婚20年以上であれば、生前贈与や遺言などで譲り受けた住居を遺産分割の対象から外すことなどが盛り込まれています。

遺産相続では、介護に関しての制度変更も盛り込まれています。これまでの制度では、介護に尽くしたけれど相続権が無いので一銭ももらえず不公平だとの声がありました。そこで、介護に貢献した親族も新たに金銭を請求できる制度を設けるとしています。遺言には2種類あり、自分で書いた自筆証書遺言と公証人役場で公証人に作成してもらう公正証書遺言です。自筆証書遺言は手軽ですが、紛失したり偽造されたりするリスクがあります。今回の変更では、自筆証書遺言を作成し易くした上で法務省が自筆証書遺言を保管してくれることとなります。もちろん本文は自筆で書く必要がありますが、別紙財産目録は、署名以外は自筆でなくてもよくなり、遺言を残しやすくなります。

管理物件のテナント紹介 第155回  
セイジエンジニアリング様

セイジエンジニアリングは、大型バイク~原付バイク・自転車まで幅広い2輪車を取り扱っているバイク専門店です。

2017年夏に葛西のイトーヨーカ堂前にリニューアルOPENしました。お手持ちのバイクの修理や車検も常時受付中です。新車・中古車の販売からカスタム&整備まで、バイクライフをトータルでサポートしてくれます。「新車はお安く!整備は確実に!」をモットーに営業しているため、バイクをお探しの方は、お気軽に相談してみてください。

- ◆ 江戸川区中葛西8-14-1 (住居表示) ◆ 平成29年9月入居
- ◆ TEL:03-5667-5819 ◆ <http://www.seiji-bike.com/blog/>