



URBAN TIMES

「平成31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、皆様の関心が高い平成31年度の公示価格（1月1日時点）が3月19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、46ポイント（2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（H30）の前年（H29）比は105.1%] となりました。しかし、この地価上昇が好景気による実需からではなく、日銀の金融緩和政策により増加した投資マネーによるものである可能性があります。この場合は、日銀が利上げに転じる時にバブルが弾けることとなります。従い、この日銀の利上げを注視していかなければなりません。

公示価格（江東区内）

平成31年3月19日発表																		
住所	地域地区	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	前年比	
1 北砂5-5-6	住居	100.2	100.8	106.8	112.7	107.8	102.8	101.5	100.2	100.2	102.1	104.1	106.1	108.4	112.4	118.7	105.6%	
2 亀戸3-32-11	住居	96.5	96.5	102.5	108.4	103.8	97.9	96.5	94.9	94.5	96.5		98.2	99.8	101.8	111.1	105.7%	
3 東砂2-9-2	住居												100.2	102.1	104.1	108.1	114.4	105.8%
4 東陽1-33-6	住居											149.8	153.4	157.7	164.6	175.5	106.6%	
5 亀戸5-36-3	住居	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	135.5	105.3%	
6 南砂2-16-6	住居	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	132.2	106.6%	
7 豊岡1-18-14	住居	152.1	152.1	164.6	176.2	167.9	161.0	159.0	156.0	155.7			165.3	170.2	177.9	187.4	105.3%	
8 亀戸7-54-2	住居	114.4	114.4	122.3	130.9	125.3	120.3	119.0	117.4	117.0			125.0	128.3	133.6	139.2	104.1%	
9 南砂4-18-2	住居	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	130.9	105.3%	
10 大島6-21-2	住居	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	128.6	104.8%	
11 南砂2-12-11	住居	107.1	108.1	116.4	123.3	118.0	114.0	113.4	112.4	112.4			120.7	124.0	128.9	138.9	106.2%	
12 佐賀1-4-10	商業	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	261.8	112.0%	
13 亀戸6-17-2	商業	139.5	139.5	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	106.8%	
14 亀戸5-2-1	商業	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	509.1	581.8	114.2%	
15 東砂7-17-19	商業	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	165.6	105.0%	
16 住吉2-17-11	商業	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	243.0	112.2%	
17 亀戸1-8-4	商業	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	254.5	109.9%	
18 清澄3-4-16	商業	169.3	169.9	197.0	231.4	219.2	203.6	200.7	198.3	197.7	203.0	207.6	212.9	229.2	234.0	262.1	112.0%	
19 牡丹3-6-4	近商	144.1	144.5	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	108.1%	
20 東陽3-24-19	商業	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	224.8	107.6%	
21 豊洲4-1-3	商業	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	363.6	113.1%	
22 森下3-20-9	商業	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	227.1	112.9%	
23 南砂3-8-15	商業	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	145.5	104.8%	
24 北砂5-14-13	商業	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	169.3	104.7%	
25 平野3-5-9	商業	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	191.4	109.4%	
26 高橋14-20	近商															188.4		
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	388.8	106.3%	
28 石島7-9	準工	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	160.3	105.3%	
29 清澄2-13-12	準工	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	176.5	188.8	105.8%	
30 古石塚1-10-5	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	178.2	104.7%	
31 南砂2-31-10	準工	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	188.4	105.9%	
32 大島8-37-8	準工	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	129.9	105.9%	
33 亀戸9-16-5	準工								139.2	138.8	140.5	142.8	145.8	150.4	155.0	160.7	103.6%	
34 亀戸9-25-1	準工	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	119.3	103.7%	
35 塩浜2-29-4	準工								145.1	149.1	152.7	157.7	165.0	172.2	186.1	188.1	108.0%	
36 北砂1-3-49	準工								123.3	126.3	128.9	132.9	137.5	141.5	146.4	147.8	103.4%	
37 辰巳1-4-8	準工								117.0	120.3	123.0	126.6	131.9	136.5	147.8	147.8	108.2%	
38 東砂6-11-8	準工								100.8	102.8	105.1	107.1	109.1	112.1	116.0	116.0	103.4%	
39 亀戸4-33-8	準工	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	140.5	105.1%	
40 佐賀2-8-20	準工															155.7		
41 亀戸1-25-7	準工	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	168.6	105.8%	
42 北砂4-30-16	準工	97.5	98.2	105.8	112.7	107.1	101.5	100.2	98.8	98.8			105.1	107.8	111.7	117.0	104.7%	
43 木場3-3-9	準工		135.9	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	104.9%	
44 東雲2-14-19	準工	91.6	92.2	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	105.0%	
45 豊洲4-11-30	準工								141.8	145.8	158.3	170.2	183.8	198.3	211.6	228.1	107.7%	
46 辰巳3-8-5	準工												175.2	180.2	185.1	185.1	102.7%	
47 豊洲3-2-24	工業												456.2	495.9	571.9	571.9	115.3%	
48 有明3-14-3	工専							74.7	71.7	72.1	73.7	75.0	77.7	81.0	84.6	89.3	105.5%	
平均		131.7	132.4	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	108.1%	
前年比		100.8%	100.5%	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%		
平成04年比		24.0%	24.1%	27.8%	31.2%	29.6%	27.8%	27.2%	26.7%	26.7%	27.9%	28.5%	28.8%	30.9%	32.5%	35.1%	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

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数 211件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(業務用ロボット試験場)	-	30~50坪位	江東区潮見周辺	30万円前後	即検討
倉庫(梱包・配送業務)	800~500坪	200~500坪	港・太田・江東区	相場	即検討
工場事務所(車整備会社)	200~300坪	200坪位	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(運送業)	800坪位	500坪位	浦安市内	相場	即検討
倉庫(ポンプ試験場所)	100坪位	50坪	京浜島周辺	坪/5000円	有れば検討
倉庫(商品保管)	-	150坪	江東区内	70万円	即検討
店舗(BARテラス付き)	-	60坪	江東区平野周辺	50万円位	有れば検討
駐車場(建設会社資材置き場)	400坪位	350坪	江東区湾岸エリア	185万円	有れば検討
駐車場(運送業)	100坪位	-	江東区湾岸エリア	相場	有れば検討
事業用地(貸しスタジオ)	500坪位	-	江東区湾岸エリア	相場	有れば検討

省エネ その3

住宅の省エネは、新築や増改築等で300㎡を超えなければ省エネ処置の届け出は必要ありませんが、既存住宅を含めて省エネ対策を行うことは、光熱費等の削減に寄与するだけでなく、快適な暮らしを指向するものとして、大切な事柄です。最近の断熱住宅は、魔法瓶の中に住むようなイメージで、住宅の内部と外部の熱伝導をできるだけ無くするという方法で建築されています。既存住宅の断熱は、「後から工事」になり、難しいことが多いのですが、まずは簡単にできることから少しずつ進めていきます。

一番手軽にできる方法としては「すきま風を防ぐ」ことです。すきま風は室内の熱を大きく奪います。まずは「建具の隙間を塞ぐ」ことから始めましょう。窓や外部への建具に隙間があれば、建具の合わせ目等に隙間テープを貼ります。隙間テープは最も簡単な方法です。隙間テープにも様々な種類があるので、隙間の状況に一番適した種類を買い求める必要があります。

窓の断熱も効果があります。「窓に隙間がある」と言われる方が多いのですが、ほとんどは「六甲おろし」のような、窓ガラスで冷やされた空気が床へ降りてくる現象です。既存住宅では1枚ガラスの窓が多く、窓ガラスの面積は大きいので、窓ガラスを通して室内が大きく冷やされています。窓ガラスの断熱には、通称「プチプチ」と呼ばれるプラスチックのエアークッションシートを張ると効果があります。プチプチは両面テープで窓ガラスに簡単に貼付することができます。

管理物件のテナント紹介 第166回 株式会社 アシストクリップ 様

アシストクリップは展示会施工をアシストします。ブースの装飾施工だけでなく、工程管理、業者管理、金額管理など、元請業社様が現場に向けてどのように課題を解決していくかを一緒に考えるのがアシストクリップの特徴です。

- ◆木工造作・システムブース施工 ◆サイン製作・施工 ◆ブースデザイン・設計
 - ◆LEDパネルなどのオリジナルレンタル商品 ◆電気工事・床工事・アクリル製作物
 - ◆商品運搬
- アシストクリップは、“できたらいいな”をカタチにするために、クライアント様を「支えて」「まとめる」ことを使命としております。

◆江東区枝川2-4-15（住居表示） ◆平成28年10月入居 ◆TEL:03-5653-0655 萩原