



「基準地価格は上昇となるも、今後の経済動向の影響に注視が必要。」

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4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、この基準地価格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するため、新型コロナの影響が和らいだ影響が反映していると考えられます。その結果は、都内の基準地価は住宅地や商業地、工業地を含む全用途平均で前年比+1.7%上昇し、10年連続でプラスとなった。上昇率も前年の0.1%から拡大。新型コロナウイルスの影響で前年は9年ぶりに下落した23区内の商業地も再びプラスに転じるなど、全体的に地価の回復傾向が顕著となった。

東京都基準地価格（江東区内）令和4年7月1日現在

| 令和4年9月20日発表 | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住所 | 地域地区 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | 前年比 |
| 1 東砂8-8-13 | 住居 | 99.8 | 99.2 | 99.2 | 101.5 | 103.8 | 106.5 | 109.8 | 114.4 | 123.0 | 126.0 | 127.3 | 101.0% | |
| 2 住吉2-27-2 | 住居 | 136.2 | 136.2 | 137.2 | 140.8 | 144.1 | 148.8 | 156.0 | 165.3 | 178.5 | 180.8 | 182.2 | 187.8 | 103.0% |
| 3 大島5-28-18 | 住居 | 113.7 | 113.7 | 115.4 | 118.0 | 120.7 | 123.6 | 127.9 | 134.9 | 139.5 | 139.5 | 140.5 | 142.2 | 101.1% |
| 4 南砂2-16-6 | 住居 | 107.8 | 107.8 | 108.8 | 111.7 | 114.4 | 117.4 | 121.3 | 128.3 | 137.9 | 141.2 | 141.2 | 144.8 | 102.5% |
| 5 南砂3-8-26 | 住居 | 119.0 | 118.4 | 119.0 | 122.3 | 125.3 | 128.3 | 132.9 | 140.5 | 150.4 | 154.1 | 154.4 | 157.7 | 102.1% |
| 6 亀戸7-41-11 | 商業 | 160.3 | 160.3 | 160.7 | 164.6 | 168.3 | 172.9 | 180.5 | 193.4 | 212.2 | 218.2 | 219.2 | 225.1 | 102.7% |
| 7 亀戸4-17-26 | 商業 | - | - | - | 142.2 | 145.1 | 149.1 | 154.7 | 164.0 | 174.2 | 177.2 | 177.2 | 181.8 | 102.6% |
| 8 亀戸2-28-2 | 商業 | 169.6 | 169.3 | 170.9 | 175.2 | 179.2 | 184.5 | 194.1 | 204.6 | 220.8 | 224.8 | 226.5 | 231.4 | 102.1% |
| 9 大島1-33-15 | 商業 | 180.2 | 179.8 | 182.8 | 186.8 | 190.7 | 196.7 | 206.6 | 221.2 | 243.0 | 247.6 | 249.6 | 254.2 | 101.8% |
| 10 北砂4-24-4 | 商業 | 158.7 | 158.4 | 160.3 | 163.6 | 166.0 | 168.6 | 173.6 | 180.8 | 188.4 | 191.7 | 191.7 | 195.0 | 101.7% |
| 11 門前仲町2-5-11 | 商業 | 436.4 | 433.1 | 439.7 | 452.9 | 466.1 | 486.0 | 515.7 | 568.6 | 644.6 | 661.2 | 667.8 | 690.9 | 103.4% |
| 12 扇橋3-15-10 | 商業 | 157.0 | 156.7 | 157.0 | 162.0 | 166.0 | 169.9 | 176.5 | 187.1 | 200.0 | 203.3 | 203.6 | 205.3 | 100.8% |
| 13 亀戸2-7-7 | 商業 | 156.4 | 156.4 | 157.4 | 161.3 | 165.0 | 169.9 | 178.5 | 191.1 | 209.9 | 214.9 | 214.9 | 219.8 | 102.3% |
| 14 東陽5-16-3 | 商業 | 143.8 | 143.5 | 145.5 | 148.8 | 151.7 | 156.0 | 162.6 | 170.6 | 179.8 | 182.2 | 183.1 | 185.5 | 101.2% |
| 15 富岡1-26-13 | 商業 | 297.5 | 297.5 | 302.2 | 309.8 | 316.7 | 326.6 | 343.8 | 380.2 | 426.5 | 436.4 | 439.7 | 456.2 | 103.7% |
| 16 亀戸1-8-4 | 商業 | 195.0 | 195.0 | 200.0 | 205.0 | 209.6 | 215.9 | 226.8 | 245.0 | 269.4 | 277.7 | 279.3 | 290.9 | 104.1% |
| 17 有明1-3-17 | 準工 | 153.1 | 159.3 | 162.6 | 171.9 | 176.5 | 181.8 | 187.4 | 198.4 | 216.2 | 222.2 | 229.8 | 239.7 | 104.3% |
| 18 大島3-3-7 | 準工 | 111.4 | 111.4 | 113.1 | 115.7 | 118.4 | 121.3 | 125.3 | 132.2 | 139.5 | 140.5 | 141.5 | 145.5 | 102.7% |
| 19 東陽5-26-7 | 準工 | 141.8 | 141.8 | 142.8 | 146.5 | 150.4 | 156.0 | 163.6 | 176.9 | 191.7 | 194.4 | 197.4 | 202.0 | 102.3% |
| 20 猿江2-9-4 | 準工 | 152.7 | 152.7 | 153.7 | 157.4 | 160.7 | 165.3 | 173.2 | 182.2 | 191.7 | 194.1 | 195.4 | 201.3 | 103.0% |
| 21 亀戸7-3-5 | 準工 | 116.4 | 116.4 | 117.0 | 119.7 | 122.3 | 125.3 | 129.9 | 135.5 | 145.1 | 147.1 | 147.4 | 150.7 | 102.2% |
| 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 | 197.7 | 102.0% |
| 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 | 254.6 | 104.0% |
| 24 東砂3-16-27 | 準工 | 126.3 | 126.3 | 126.3 | 129.6 | 132.2 | 136.2 | 140.5 | 145.8 | 151.4 | 151.7 | 152.4 | 154.4 | 101.2% |
| 25 南砂1-3-17 | 準工 | 119.0 | 119.0 | 119.7 | 123.0 | 126.0 | 128.9 | 133.6 | 140.2 | 148.1 | 150.7 | 150.7 | 153.4 | 101.7% |
| 26 東雲2-14-19 | 準工 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 163.6 | 0.0% |
| 27 新砂2-3-2 | 工専 | 107.8 | 107.4 | 109.1 | 111.4 | 113.7 | 118.4 | 125.0 | 132.2 | 138.8 | 142.2 | 143.8 | 148.8 | 103.4% |
| 28 新木場4-12-12 | 工専 | 75.8 | 75.0 | 76.0 | 77.4 | 79.0 | 82.6 | 87.6 | 92.6 | 97.5 | 100.2 | 103.1 | 106.5 | 103.2% |
| 平均 | | 155.1 | 155.4 | 157.3 | 161.8 | 165.6 | 170.6 | 178.1 | 189.9 | 205.3 | 209.3 | 211.0 | 214.8 | 101.7% |
| 前年比 | | 97.5% | 100.1% | 101.2% | 102.8% | 102.3% | 103.0% | 104.4% | 106.5% | 108.1% | 101.9% | 100.8% | 101.7% | |
| 平成23年比 | | 100.0% | 100.1% | 101.3% | 104.3% | 106.7% | 109.9% | 114.8% | 122.3% | 132.3% | 134.9% | 136.0% | 138.4% | 万円/坪 |

江東区内においては全地域（28地点）の基準地価格のうち、27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+1.7%（昨年は+0.8%）となりました。江東区内の基準地価格高額は、商業地は門前仲町（門前仲町交差点付近）で690.9万円/坪、前年比3.4%（昨年、前年比0.9%）が第1位でした。準工地では東雲（東雲一交差点付近）の254.6万円/坪、前年比+4.0%（昨年、前年+1.9%）が第1位となりました。以上のように新型コロナウイルスの感染拡大の影響が和らぎ、利便性の高い地域を中心に上昇傾向を取り戻しました。今後はコロナ禍、ウクライナ問題及び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

| 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 108件 | | |
|--------------------|-------|-------|-------------------|----|-----|
| 用途 | 敷地 | 建物 | 地域 | 条件 | 入居日 |
| 倉庫(音響機器関連) | 車両数台分 | 1000坪 | 関東湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(物流関連) | 車両数台分 | 500坪 | 関東湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(建築資材関連) | 車両数台分 | 300坪 | 関東湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(家電関連) | 車両数台分 | 300坪 | 関東湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(材木関連) | 車両数台分 | 200坪 | 関東湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 倉庫(スタジオ関連) | 車両数台分 | 100坪 | 新木場・辰巳地区 | 相場 | 即検討 |
| 工場(鉄工関連) | 車両数台分 | 100坪 | 江戸川区周辺 | 相場 | 即検討 |
| 駐車場(建機レンタル関連) | 500坪位 | - | 大田区湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 駐車場(バス関連) | 200坪位 | - | 関東湾岸地域 | 相場 | 即検討 |
| 駐車場(運送関連) | 100坪位 | - | 神奈川県川崎市地域 | 相場 | 即検討 |

台風シーズン

今年も台風シーズンがやってきました。台風による風水害は東京でも過去に何度か起こっています。平成5年8月の台風11号では、東京メトロ赤坂見附駅の浸水が、昭和56年の豪雨による神田川の洪水など、それ以前にも何度か被害が発生しています。

令和元年の台風15号は、東京湾を縦断し千葉県から茨城県を通過して大きな被害を出しました。この台風による死者・行方不明者は105人もあり、平成以降の最大の台風被害となりました。被害が大きかったのは福島県の36人、宮城県の20人でしたが、東京都でも死者が3人ありました。

近年は、短時間に狭い範囲で非常に激しく降る雨が増えていきます。道路の冠水、川の急激な増水があって、地下街の水没や建物の床上浸水などが急激に起こる可能性が増えていきます。日頃から「防災気象情報」に注意して早めの対策が必要です。緊急避難が必要になるときに備えて「非常用持ち出し袋」を確認しておきましょう。

家の側溝や排水溝は水の流れるように掃除しておくことや、物が飛ばないように固定しておくこと、場所によっては土嚢を用意しておくことが大切になります。台風が近づきそうなときは、早めに窓ガラスに飛散防止用のテープを貼るなど、早め早めの対策が大切です。また、ハザードマップを見て、いざというときの避難場所の確認もしておきましょう。

管理物件のテナント紹介 第208回
株式会社 グローバルキッズ 様

グローバルキッズは、「子ども達の未来のために」を企業理念に掲げ、ビジョン「2030トリプルトラスト」2030年までに職員と親子と地域に最も信頼される存在になり、子どもたちの育ちと学びの社会インフラになることを目指し、「豊かに生きる力を育てる」という保育理念のもと、子育て支援事業を展開されています。

弊社が管理するグローバルキッズ南行徳園では、生後57日以降から小学校に入学するまでのお子様にご利用。（現在、関東を中心に保育施設を174施設運営されており、利用条件は地域により異なります。）地域の子どもたちが心地よくいきいきと生活できる環境を提供されています。尚、江東区には認可・認証された保育園が16施設ございます。

◆市川市欠真間1-4-7 ◆2022年4月入居 ◆ホームページ <https://www.gkids.co.jp>