

URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

「江東区基準地価7年連続上昇。バブルの可能性は？」

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2018年度の基準地価を公表しました。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。

江東区の基準地価を調べてみますと、平均価格が7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30年7月1日現在

平成30年9月19日発表

住所	地域地区	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	前年比
1 東砂8-8-13	住居	109.1	112.4	104.5	101.5	99.8	99.2	99.2	101.5	103.8	106.5	109.8	114.4	104.2%
2 住吉2-27-2	住居	147.8	154.4	142.8	138.8	136.2	137.2	140.8	144.1	148.8	156.0	165.3	105.9%	
3 大島5-28-18	住居	124.3	127.3	117.7	115.4	113.7	113.7	115.4	118.0	120.7	123.6	127.9	134.9	105.4%
4 南砂2-16-6	住居	118.0	121.0	112.4	109.8	107.8	107.8	108.8	111.7	114.4	117.4	121.3	128.3	105.7%
5 南砂3-8-26	住居	128.9	132.6	123.0	120.7	119.0	118.4	119.0	122.3	125.3	128.3	132.9	140.5	105.7%
6 亀戸7-41-11	商業	175.2	185.8	168.6	163.6	160.3	160.3	160.7	164.6	168.3	172.9	180.5	193.4	107.1%
7 亀戸4-17-26	商業	-	-	-	-	-	-	-	142.2	145.1	149.1	154.7	164.0	105.9%
8 亀戸2-28-2	商業	186.8	199.3	180.2	173.2	169.6	169.3	170.9	175.2	179.2	184.5	194.1	204.6	105.4%
9 大島1-33-15	商業	202.6	214.9	191.7	185.1	180.2	179.8	182.8	186.8	190.7	196.7	206.6	221.2	107.0%
10 北砂4-24-4	商業	178.8	188.1	170.6	162.0	158.7	158.4	160.3	163.6	166.0	168.6	173.6	180.8	104.1%
11 門前仲町2-5-11	商業	472.7	515.7	462.8	446.3	436.4	433.1	439.7	452.9	466.1	486.0	515.7	568.6	110.2%
12 扇橋3-15-10	商業	175.2	185.8	167.3	161.3	157.0	156.7	157.0	162.0	166.0	169.9	176.5	187.1	105.9%
13 亀戸2-7-7	商業	173.6	184.8	166.3	160.3	156.4	156.4	157.4	161.3	165.0	169.9	178.5	191.1	107.0%
14 東陽5-16-3	商業	160.3	169.3	152.1	146.1	143.8	143.5	145.5	148.8	151.7	156.0	162.6	170.6	104.8%
15 富岡1-26-13	商業	330.6	357.0	317.4	305.1	297.5	297.5	302.2	309.8	316.7	326.6	343.8	380.2	110.5%
16 亀戸1-8-4	商業	211.6	232.4	208.3	200.7	195.0	195.0	200.0	205.0	209.6	215.9	226.8	245.0	108.0%
17 有明1-3-17	準工	162.6	177.5	165.0	160.0	153.1	159.3	162.6	171.9	176.5	181.8	187.4	198.4	105.8%
18 大島3-3-7	準工	122.3	127.3	115.7	113.1	111.4	111.4	113.1	115.7	118.4	121.3	125.3	132.2	105.5%
19 東陽5-26-7	準工	158.7	167.6	153.1	145.8	141.8	141.8	142.8	146.5	150.4	156.0	163.6	176.9	108.0%
20 猿江2-9-4	準工	166.6	174.6	161.3	156.7	152.7	152.7	153.7	157.4	160.7	165.3	173.2	182.2	105.1%
21 亀戸7-3-5	準工	130.6	134.2	122.3	119.0	116.4	116.4	117.0	119.7	122.3	125.3	129.9	135.5	104.3%
22 永代2-21-2	準工	-	-	-	-	-	-	-	152.1	156.0	159.7	163.6	170.9	105.0%
23 東雲2-6-19	準工	-	-	-	-	-	-	-	188.4	194.7	199.3	205.0	211.2	104.6%
24 東砂3-16-27	準工	138.8	145.5	132.9	128.9	126.3	126.3	129.6	132.2	136.2	140.5	145.8	153.7	103.7%
25 南砂1-3-17	準工	133.6	138.2	126.6	122.3	119.0	119.0	119.7	123.0	126.0	128.9	133.6	140.2	104.9%
26 新砂2-3-2	工専	115.7	122.3	114.1	111.1	107.8	107.4	109.1	111.4	113.7	118.4	125.0	132.2	105.8%
27 新木場4-12-12	工専	82.6	87.6	82.0	79.7	75.4	75.0	76.0	77.4	79.0	82.6	87.6	92.6	105.6%
平均		170.3	180.8	164.5	159.0	155.1	155.4	157.3	161.8	165.6	170.6	178.1	189.9	106.5%
前年比		-	106.1%	90.9%	96.6%	97.5%	100.1%	101.2%	102.8%	102.3%	103.0%	104.4%	106.5%	
平成19年比		100.0%	106.1%	96.5%	93.3%	91.0%	91.2%	92.3%	95.0%	97.2%	100.1%	104.6%	111.4%	万円/坪

詳細に就きましては、江東区内においては全地域（27地点）の基準地価のうち、全地点で上昇しました。平均変動率は前年比+6.5%（昨年は+4.4%）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568.6万円/坪、前年比+10.1%（昨年515.7万円、前年比+6.1%）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221.2万円/坪、前年比+4.6%（昨年211.2万円、前年比+3.0%）が第一位（昨年同様）となりました。

しかし、日銀による金融緩和と政策が維持されていることを考えますと、単純に実需による価格上昇と受け止めるのは早計かもしれません。投機資金の流入の可能性も視野に入れて、今後の趨勢を注意深く見ていきたいと思っております。

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 257件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・工場(珈琲焙煎)	-	20~30坪位	江東区内	20万位	即検討
倉庫(建材関係)	150	100坪	新木場	相場	有れば検討
倉庫・工場(看板メーカー)平屋物件	1000坪位	700坪	港区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(卸売業)1棟希望	600坪	500坪	太田・江東区内	相場	有れば検討
倉庫(食品会社)	200坪	100坪	江東区内	相場	即検討
倉庫・工場(鋼材保管)テナント希望	-	200坪位	浦安~大田区	相場	有れば即検討
駐車場(タクシー会社)	100坪位	-	江東区内	相場	有れば検討
駐車場・事務所(ソシカ-会社)	150~200坪	30坪	品川区内	相場	有れば即検討
駐車場(運送業)	100坪位	-	江東区内	相場	有れば即検討

不動産業者は、不動産の価格に関しては先行き不安感を感じている。

今回の基準地価の特集について、不動産業者が感じる不動産市況を数値化しているDI調査の報告について追加特集させていただきます。

DI調査の結果を見ると、土地の価格は上昇していると感じているものの取引件数は減少、戸建て住宅・マンションの価格も新築マンション以外は下がるであろうと予測しています。

土地の価格は、実勢価格・路線価・公示価格・基準地価それぞれ上昇していますが、投機資金の流入によるもので、まだまだ実需（本来の物価の上昇は、需要>供給）による安定上昇ではないという見方をしています。

DIとは、公益法人全国宅地建物取引業連合会が全国の宅建業者に対して行ったアンケートをもとに不動産市況を数値化したものです。

		2016			2017			2018			予測値	
		4	7	10	1	4	7	10	1	4		7
土地	価格	8.6	2.8	3.4	7.0	8.8	7.7	9.3	6.6	7.5	7.6	-4.4
	取引件数	7.4	-11.1	-6.8	-5.2	-1.0	-6.5	-0.5	-2.2	-1.9	-11.8	-14.7
中古戸建	取引価格	3.9	8.5	6.1	5.0	3.7	3.7	1.8	5.8	0.7	1.4	8.7
	取引件数	8.7	-14.7	-11.0	-4.7	-7.1	-6.4	-6.2	-5.6	-6.3	-7.5	-8.8
新築戸建	取引価格	-4.4	-2.4	0.0	-6.0	-0.5	-1.8	-0.6	-2.3	-3.8	-2.0	-8.8
	取引件数	-8.0	-6.0	-10.8	-7.6	-7.9	-10.0	-6.0	-10.9	-11.3	-16.4	-18.5
中古マンション	取引価格	0.7	0.0	-1.6	-2.5	1.6	-3.6	-4.3	1.9	3.5	-2.4	-14.5
	取引件数	1.4	-6.8	-9.2	-1.5	-4.4	-4.2	-6.2	-3.1	3.6	-6.6	-11.5
新築マンション	取引価格	9.8	9.5	1.9	3.6	8.8	-3.4	5.2	3.0	2.6	2.0	-11.0
	取引件数	1.7	-5.8	-12.1	-6.9	-9.0	-9.0	-0.8	-6.9	-6.7	-5.4	-11.1
居住用賃貸	賃料	-15.5	-24.1	-18.1	-12.8	-10.9	-17.9	-9.4	-10.7	-11.4	-14.1	-12.0
	成約件数	-3.0	-21.4	-20.1	-6.8	0.5	-17.8	-12.4	-2.8	-12.7	-17.1	-19.3
	空室率	-4.9	-23.5	-16.8	-13.7	-3.9	-20.1	-16.7	-5.1	-10.8	-10.7	-14.3
	事業用賃貸	賃料	-16.4	-13.5	-18.7	-13.2	-13.0	-11.3	-10.8	-5.6	-5.3	-3.8
事業用賃貸	成約件数	-13.8	-16.4	-16.2	-9.4	-8.4	-15.6	-10.9	-8.8	-7.3	-1.6	-5.6
	空室率	-13.6	-15.8	-14.8	-9.8	-10.8	-15.5	-15.2	-8.8	-4.1	-1.5	-4.6

「指数の作成方法」

{ (大きく上昇している × 2 + やや上昇している) - (やや下落している + 大きく下落している × 2) } ÷ 2 ÷ 全国回答者数 × 100

著者 張ヶ谷