



「基準地価格は、上昇継続も上昇幅縮小。今後の動向に注意。」

日頃は弊社アーバント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29日に令和2年度の基準地価格を発表しました。今回のアーバントイムズは、この基準地価格を特集として掲載させて頂きます。

基準地価格は、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、コロナ禍の影響が反映していると考えられます。その結果、都内の基準地価格は全用途平均で前年比0.6%の上昇で8年連続の上昇となったが、昨年の前年比4.1%からは大幅に伸びが鈍化した。新型コロナウイルスの影響で飲食業や観光業が厳しく、銀座の商業地が下落率トップとなった。

東京都基準地価格（江東区内）令和2年7月1日現在

東京都基準地価格（江東区内）令和2年7月1日現在											令和2年9月29日発表			
住所	地域地区	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	前年比
1 東砂 8-8-13	住居	104.5	101.5	99.8	99.2	99.2	101.5	103.8	106.5	109.8	114.4	123.0	126.0	102.4%
2 住吉 2-27-2	住居	142.8	138.8	136.2	136.2	137.2	140.8	144.1	148.8	156.0	165.3	178.5	180.8	101.2%
3 大島 5-28-18	住居	117.7	115.4	113.7	113.7	115.4	118.0	120.7	123.6	127.9	134.9	139.5	139.5	100.0%
4 南砂 2-16-6	住居	112.4	109.8	107.8	107.8	108.8	111.7	114.4	117.4	121.3	128.3	137.9	141.2	102.4%
5 南砂 3-8-26	住居	123.0	120.7	119.0	118.4	119.0	122.3	125.3	128.3	132.9	140.5	150.4	154.1	102.4%
6 亀戸 7-41-11	商業	168.6	163.6	160.3	160.3	160.7	164.6	168.3	172.9	180.5	193.4	212.2	218.2	102.8%
7 亀戸 4-17-26	商業	-	-	-	-	-	142.2	145.1	149.1	154.7	164.0	174.2	177.2	101.7%
8 亀戸 2-28-2	商業	180.2	173.2	169.6	169.3	170.9	175.2	179.2	184.5	194.1	204.6	220.8	224.8	101.7%
9 大島 1-33-15	商業	191.7	185.1	180.2	179.8	182.8	186.8	190.7	196.7	206.6	221.2	243.0	247.6	101.9%
10 北砂 4-24-4	商業	170.6	162.0	158.7	158.4	160.3	163.6	166.0	168.6	173.6	180.8	188.4	191.7	101.7%
11 門前仲町 2-5-11	商業	462.8	446.3	436.4	433.1	439.7	452.9	466.1	486.0	515.7	568.6	644.6	661.2	102.5%
12 扇橋 3-15-10	商業	167.3	161.3	157.0	156.7	157.0	162.0	166.0	169.9	176.5	187.1	200.0	203.3	101.6%
13 亀戸 2-7-7	商業	166.3	160.3	156.4	156.4	157.4	161.3	165.0	169.9	178.5	191.1	209.9	214.9	102.3%
14 東陽 5-16-3	商業	152.1	146.1	143.8	143.5	145.5	148.8	151.7	156.0	162.6	170.6	179.8	182.2	101.2%
15 富岡 1-26-13	商業	317.4	305.1	297.5	297.5	302.2	309.8	316.7	326.6	343.8	380.2	426.5	436.4	102.3%
16 亀戸 1-8-4	商業	208.3	200.7	195.0	195.0	200.0	205.0	209.6	215.9	226.8	245.0	269.4	277.7	103.0%
17 有明 1-3-17	準工	165.0	160.0	153.1	159.3	162.6	171.9	176.5	181.8	187.4	198.4	216.2	222.2	102.7%
18 大島 3-3-7	準工	115.7	113.1	111.4	111.4	113.1	115.7	118.4	121.3	125.3	132.2	139.5	140.5	100.7%
19 東陽 5-26-7	準工	151.3	145.8	141.8	141.8	142.8	146.5	150.4	156.0	163.6	176.9	191.7	194.4	101.3%
20 猿江 2-9-4	準工	161.3	156.7	152.7	152.7	153.7	157.4	160.7	165.3	173.2	182.2	191.7	194.1	101.2%
21 亀戸 7-3-5	準工	122.3	119.0	116.4	116.4	117.0	119.7	122.3	125.3	129.9	135.5	145.1	147.1	101.3%
22 永代 2-21-2	準工	-	-	-	-	152.1	156.0	159.7	163.6	170.9	179.5	189.4	191.4	101.0%
23 東雲 2-6-19	準工	-	-	-	-	188.4	194.7	199.3	205.0	211.2	221.2	236.4	240.0	101.5%
24 東砂 3-16-27	準工	132.9	128.9	126.3	126.3	126.3	129.6	132.2	136.2	140.5	145.8	151.4	151.7	100.2%
25 南砂 1-3-17	準工	126.6	122.3	119.0	119.0	119.7	123.0	126.0	128.9	133.6	140.2	148.1	150.7	101.7%
26 新砂 2-3-2	工専	114.1	111.1	107.8	107.4	109.1	111.4	113.7	118.4	125.0	132.2	138.8	142.2	102.3%
27 新木場 4-12-12	工専	82.0	79.7	75.4	75.0	76.0	77.4	79.0	82.6	87.6	92.6	97.5	100.2	102.7%
平均		164.5	159.0	155.1	155.4	157.3	161.8	165.6	170.6	178.1	189.9	205.3	209.3	101.9%
前年比		90.9%	96.6%	97.5%	100.1%	101.2%	102.8%	102.3%	104.4%	106.5%	108.1%	110.9%		
平成21年比		62.0%	60.0%	58.5%	58.6%	59.3%	61.0%	62.4%	64.3%	67.2%	71.6%	77.4%	78.9%	万円/坪

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地点で横ばいとなりました。平均変動率は前年比+1.9%（昨年は+8.1%）となりました。

江東区内の基準地価格高額地点は、商業地は門前仲町（門前仲町交差点付近）で661.2万円/坪、前年比2.5%（昨年、前年比13.3%）が第1位でした。準工地では東雲（東雲一交差点付近）の240万円/坪、前年比+1.5%（昨年、前年+6.8%）が第1位となりました。

以上のように今年の基準地価格は上昇しましたが、上昇幅は大幅に縮小しました。このコロナ禍の影響が来年の3月下旬に発表される公示価格にどう現れるかを注視する必要があります。 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 135件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(建築資材関連)	車両数台	400坪位	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(営業倉庫)	-	100-150坪	都内湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(演劇練習場)	車両数台	100坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫・工場(バイクメーカー)	-	100坪	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(設備管理会社)	車両数台	50-100坪	都内23区	相場	即検討
倉庫(野球練習場)	車両数台	50坪位	江戸川区	相場	有れば検討
倉庫・工場(製本会社)	-	30坪位	都内23区	相場	即検討
倉庫事務所(清掃会社)	車輛数台	30坪位	大田区	相場	年内
駐車場(運送会社)	500-1000坪	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場	400坪	-	関東湾岸地域	相場	有れば検討

換気 その4

部屋の換気で注意することは、対角線の方向に二箇所の窓を開けて空気の通り道を作ることです。風の入口は小さく、出口は大きく、開ける二つの窓が近いと換気の効率が下がります。部屋の窓が一つの場合は扇風機などを室外へ向けて運転したり、サーキュレーターを使用して風を動かします。

窓を開けることは夏の暑い時には熱中症対策としても効果があります。エアコンを動かしながら窓を開けて換気をはかると、エアコンに負荷がかかり電気代が気になるところですが、エアコンのスイッチはオン・オフを繰り返すことよりスイッチを付けっぱなしにしておく方が電気代の節約になります。スイッチのオン・オフを繰り返すと、スイッチを入れた直後に電力を多く消費するため、部屋の窓を開け閉めするたびにエアコンのスイッチをこまめにオン・オフすると、かえって電気代が高くつくことになります。また、エアコンに近い窓を開けると外から入ってくる温度の高い空気をエアコンが吸い込むことになり、消費電力が上がります。なるべくエアコンから遠い窓を開けることでエアコンの負荷を下げるができます。

エアコンフィルターの清掃も大事です。内部のフィルターが目詰まりしていると、吸い込む空気の量が少なくなり、部屋を冷やす能力が落ちます。1年間フィルターを掃除しないと、消費電力が25%増加するというデータもあります。また、エアコンの室外機の周りに物が多くあると空気の流れが悪くなり、室外機の能力が落ちます。

管理物件のテナント紹介 第184回
東京マテリアル株式会社 様

弊社は、建築用板ガラス・サッシ建材・樹脂製品の卸売り及び外装硝子工事・店内装硝子工事の施工を行っている会社です。弊社は、よりよい快適空間を追求し顧客要望に応え最も優れた製品・サービスをの提供を心掛けております。

最近では、虎ノ門ヒルズ・銀座シックス等の大きな工事も手掛けました。通常の業務では、マンションの窓・手摺工事・コンビニ店舗・オフィスビルや商業設の内装、ディスプレイの施工が主で、当社の強みである高品質で適正なコストにより、あらゆる工事において多くの企業様に喜ばれています。今後も相互信頼・責任を基本に社会から信頼される企業を目指し追求してまいります。

◆江東区新木場1-6-24（住居表示） ◆平成17年9月入居 ◆TEL：03-5569-2351 永野