



「基準値価格は緩やかな景気回復及び国際観光需要での13年連続の上昇」

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17日に令和7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、この基準地価価格を特集として掲載させて頂きます。
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しています。
東京都が発表した都内の基準地価は、都内全域の平均変動率は前年比＋7.7%で、13年連続の上昇となりました。上昇率は前年を上回る傾向にあり、特に都心部の上昇が突出しています。

東京都基準地価（江東区内）令和7年7月1日現在

令和7年9月17日発表															
	住 所	地域地区	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	前年比
1	東砂8-8-13	住 居	101.5	103.8	106.5	109.8	114.4	123.0	126.0	126.0	127.3	131.9	137.9	150.1	108.8%
2	住吉2-27-2	住 居	140.8	144.1	148.8	156.0	165.3	178.5	180.8	182.2	187.8	197.7	214.9	237.4	110.4%
3	大島5-28-18	住 居	118.0	120.7	123.6	127.9	134.9	139.5	139.5	140.5	142.2	148.8	158.7	174.2	109.7%
4	南砂2-16-6	住 居	111.7	114.4	117.4	121.3	128.3	137.9	141.2	141.2	144.8	152.4	163.3	178.2	109.5%
5	南砂3-8-26	住 居	122.3	125.3	128.3	132.9	140.5	150.4	154.1	154.4	157.7	164.6	176.5	193.4	109.5%
6	亀戸7-41-11	商 業	164.6	168.3	172.9	180.5	193.4	212.2	218.2	219.2	225.1	236.0	257.2	295.9	115.0%
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	191.1	208.3	238.0	114.2%
8	亀戸2-28-2	商 業	175.2	179.2	184.5	194.1	204.6	220.8	224.8	226.5	231.4	244.6	267.8	307.4	114.8%
9	大島1-33-15	商 業	186.8	190.7	196.7	206.6	221.2	243.0	247.6	249.6	254.2	267.8	291.9	330.6	113.2%
10	北砂4-24-4	商 業	163.6	166.0	168.6	173.6	180.8	188.4	191.7	191.7	195.0	203.3	218.2	240.0	110.0%
11	門前仲町2-5-11	商 業	452.9	466.1	486.0	515.7	568.6	644.6	661.2	667.8	690.9	730.6	809.9	935.5	115.5%
12	南橋3-15-10	商 業	162.0	166.0	169.9	176.5	187.1	200.0	203.3	203.6	205.3	214.2	231.4	259.5	112.1%
13	亀戸2-7-7	商 業	161.3	165.0	169.9	178.5	191.1	209.9	214.9	214.9	219.8	230.7	252.9	294.2	116.3%
14	東陽5-16-3	商 業	148.8	151.7	156.0	162.6	170.6	179.8	182.2	183.1	185.5	193.4	206.9	233.1	112.6%
15	富岡1-26-13	商 業	309.8	316.7	326.6	343.8	380.2	426.5	436.4	439.7	456.2	482.6	538.8	624.8	115.9%
16	亀戸1-8-4	商 業	205.0	209.6	215.9	226.8	245.0	269.4	277.7	279.3	290.9	305.8	340.5	396.7	116.5%
17	有明1-3-17	準 工	171.9	176.5	181.8	187.4	198.4	216.2	222.2	229.8	239.7	254.6	287.6	330.6	114.9%
18	大島2-28-5	準 工												173.6	0.0%
19	東陽5-28-7	準 工	146.5	150.4	156.0	163.6	176.9	191.7	194.4	197.4	202.0	212.9	234.7	261.2	111.2%
20	新江2-9-4	準 工	157.4	160.7	165.3	173.2	182.2	191.7	194.1	195.4	201.3	211.6	229.8	253.9	110.5%
21	亀戸7-3-5	準 工	119.7	122.3	125.3	129.9	135.5	145.1	147.1	147.4	150.7	157.0	167.9	183.8	109.4%
22	永代2-21-2	準 工	156.0	159.7	163.6	170.9	179.5	189.4	191.4	193.7	197.7	207.9	229.4	253.6	110.5%
23	東雲2-6-19	準 工	194.7	199.3	205.0	211.2	221.2	236.4	240.0	244.6	254.6	269.4	294.2	329.9	112.1%
24	東砂3-16-27	準 工	129.6	132.2	136.2	140.5	145.8	151.4	151.7	152.4	154.4	162.6	174.6	192.4	110.2%
25	南砂1-3-17	準 工	123.0	126.0	128.9	133.6	140.2	148.1	150.7	150.7	153.4	159.0	170.3	186.5	109.5%
26	東雲2-14-19	準 工	—	—	—	—	—	—	—	—	163.6	166.9	183.8	214.6	116.7%
27	新砂1-13-9	工 専	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	157.0	181.8	115.7%
28	新木場4-12-12	工 専	77.4	79.0	82.6	87.6	92.6	97.5	100.2	103.1	106.5	110.7	125.6	148.8	118.4%
	平均		168.1	172.0	177.1	185.0	197.2	213.2	217.3	219.1	222.7	233.9	246.1	278.6	113.1%
	前年比		98.9%	102.3%	103.0%	104.4%	106.5%	108.1%	101.9%	100.8%	101.6%	104.9%	105.2%	113.1%	
	平成26年比		100.0%	102.3%	105.3%	110.0%	117.3%	126.8%	129.3%	130.3%	132.5%	139.1%	146.4%	165.7%	万円ノ坪

商業地は11.2%、住宅地は5.6%といずれもプラスとなりました。
地下上昇の主な要因は
①国内景気の緩やかな回復や、東京圏への人口集中、低金利環境の継続、再開発やインフラ整備の進展。
②特に都心部では再開発の加速やマンション需要の拡大、訪日外国人観光客（インバウンド）の活発化が地下上昇を後押ししています。
③国際資本も東京に流入し、都市部の地価を牽引しているとされています。
江東区内においては全地域（28地点）の基準地価のうち、全地点で上昇し、前年比+13.1%（昨年は+5.2%）となり、13年連続の値上がりです。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935.5万円/坪、前年比+15.5%（昨年、前年比+10.8%）が第1位でした。準工地では東雲（東雲一交差点付近）の329.9万円/坪、前年比+12.1%（昨年、前年比+9.2%）が第1位となりました。
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		64件
用 途	敷 地	建 物	地 域	条 件	入 居 日
倉庫（イベント関連）	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
工場（菓子製造関連）	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫（アパレル関連）	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
工場（自動車関連）	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫（イベント関連）	車両数台分	100坪	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場（建機レンタル関連）	400坪位	—	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場（自動車関連）	200坪位	—	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場（レンタカー関連）	200坪位	—	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場（運送関連）	200坪位	—	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場（観光バス関連）	200坪位	—	都内湾岸エリア	相場	即検討

日本が直面している問題 その2

18世紀にイギリスで始まった産業革命は私たちの生活をずいぶん便利になりましたが、一方で石炭や石油などの化石燃料を大量に消費することで、廃棄物による大気や川の汚染など有害物質による自然環境の悪化が進みました。日本でも高度経済成長による負の遺産として環境問題が発生しました。環境問題は、地球温暖化、海洋汚染、水質汚染、土壌汚染、森林破壊など、あらゆる分野に発生しています。大気中に大量に放出された温室効果ガスが地球温暖化を進め、今年の夏の、気象庁が「今まで経験したことが無い暑さ」と表現した異常な夏を経験しました。また、ごみとして捨てられたプラスチックの劣化が「マイクロプラスチック」として海洋生物の体内へ取り込まれ、やがては人間の体内へ入っていくと言われています。さらに、工場などから排出される産業排水の汚染物質が地下へ浸透し、井戸や川の水を汚染します。有害物質によって引き起こされた水俣病などの公害病もありました。東日本大震災での原発事故も、まだ解決していません。森や木の樹木の伐採が進み、また森林火災によって森林が減少すると、森や森林に生息する生物の絶滅を招くこともあります。森や森林はCO2を吸収してくれるため、森や森林の減少は温室効果ガスの吸収が少なくなることにより、さらなる地球温暖化を進め、ますます住みにくい地球環境になってしまうことが心配されます

管理物件のテナント紹介 第244回
株式会社Trust 様

平成7年創業の名古屋に拠点を置いていた会社ですが、この度、辰巳の地に新たに活動を開始した会社です。美容材料の製造、輸出入及び販売を手掛け、入荷検品・出荷検品・修理など、メンテナンスのプロフェッショナルとしてサポートしています。修理・メンテナンスサービスは、生産工場と連携しており自信を持ってお届けできるサービスです。
故障品や破損品、初期不良の修理はもちろん、修理不可品の物交業務など修理に関することは株式会社Trustにお任せ下さい。技術熟練者多数で、修理ノウハウも豊富なスタッフが担当させていただきます。
今後ともどうぞよろしくお願い致します。

◆江東区新木場3-17-3 ◆2025年7月入居 ◆原科