



URBAN TIMES

「基準値価格はポストコロナ・インバウンドの回復で12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18日に令和6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+6.0%で、12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、とくに都心部の上昇が突出しています。ポストコロナへの移行とインバウンド（訪日外国人）の回復で、都心回帰が継続しています。

東京都基準地価格（江東区内）令和6年7月1日現在

東京都基準地価格（江東区内）令和6年7月1日現在												令和6年9月18日発表		
住所	地域地区	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	前年比
1 東砂8-8-13	住居	99.2	101.5	103.8	106.5	109.8	114.4	123.0	126.0	126.0	127.3	131.9	137.9	104.5%
2 住吉2-27-2	住居	137.2	140.8	144.1	148.8	156.0	165.3	178.5	180.8	182.2	187.8	197.7	214.9	108.6%
3 大島5-28-18	住居	115.4	118.0	120.7	123.6	127.9	134.9	139.5	139.5	140.5	142.2	148.8	158.7	106.6%
4 南砂2-16-6	住居	108.8	111.7	114.4	117.4	121.3	128.3	137.9	141.2	141.2	144.8	152.4	163.3	107.1%
5 南砂3-8-26	住居	119.0	122.3	125.3	128.3	132.9	140.5	150.4	154.1	154.4	157.7	164.6	176.5	107.2%
6 亀戸7-41-11	商業	160.7	164.6	168.3	172.9	180.5	193.4	212.2	218.2	219.2	225.1	236.0	257.2	108.9%
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	108.9%
8 亀戸2-28-2	商業	170.9	175.2	179.2	184.5	194.1	204.6	220.8	224.8	226.5	231.4	244.6	267.8	109.4%
9 大島1-33-15	商業	182.8	186.8	190.7	196.7	206.6	221.2	243.0	247.6	249.6	254.2	267.8	291.9	109.0%
10 北砂4-24-4	商業	160.3	163.6	166.0	168.6	173.6	180.8	188.4	191.7	191.7	195.0	203.3	218.2	107.3%
11 門前仲町2-5-11	商業	439.7	452.9	466.1	486.0	515.7	568.6	644.6	661.2	667.8	690.9	730.6	809.9	110.8%
12 扇橋3-15-10	商業	157.0	162.0	166.0	169.9	176.5	187.1	200.0	203.3	203.6	205.3	214.2	231.4	108.0%
13 亀戸2-7-7	商業	157.4	161.3	165.0	169.9	178.5	191.1	209.9	214.9	214.9	219.8	230.7	252.9	109.5%
14 東陽5-16-3	商業	145.5	148.8	151.7	156.0	162.6	170.6	179.8	182.2	183.1	185.5	193.4	206.9	107.0%
15 富岡1-26-13	商業	302.2	309.8	316.7	326.6	343.8	380.2	426.5	436.4	439.7	456.2	482.6	538.8	111.6%
16 亀戸1-8-4	商業	200.0	205.0	209.6	215.9	226.8	245.0	269.4	277.7	279.3	290.9	305.8	340.5	111.3%
17 有明1-3-17	準工	162.6	171.9	176.5	181.8	187.4	198.4	216.2	222.2	229.8	239.7	254.6	287.6	112.9%
18 大島3-3-7	準工	113.1	115.7	118.4	121.3	125.3	132.2	139.5	140.5	141.5	145.5	152.1	162.0	106.5%
19 東陽5-28-7	準工	142.8	146.5	150.4	156.0	163.6	176.9	191.7	194.4	197.4	202.0	212.9	234.7	110.2%
20 旗江2-9-4	準工	153.7	157.4	160.7	165.3	173.2	182.2	191.7	194.1	195.4	201.3	211.6	229.8	108.5%
21 亀戸7-3-5	準工	117.0	119.7	122.3	125.3	129.9	135.5	145.1	147.1	147.4	150.7	157.0	167.9	106.9%
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	207.9	229.4	110.3%
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	269.4	294.2	109.2%
24 東砂3-16-27	準工	126.3	129.6	132.2	136.2	140.5	145.8	151.4	151.7	152.4	154.4	162.6	174.6	107.3%
25 南砂1-3-17	準工	119.7	123.0	126.0	128.9	133.6	140.2	148.1	150.7	150.7	153.4	159.0	170.3	107.0%
26 東雲2-14-19	準工	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163.6	166.9	183.8	110.0%
27 新砂1-13-9	工専	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157.0	0.0%
28 新木場4-12-12	工専	76.0	77.4	79.0	82.6	87.6	92.6	97.5	100.2	103.1	106.5	110.7	125.6	113.4%
平均		169.9	168.1	172.0	177.1	185.0	197.2	213.2	217.3	219.1	222.7	233.9	246.1	105.2%
前年比		109.3%	98.9%	102.3%	103.0%	104.4%	106.5%	108.1%	101.9%	100.8%	101.6%	104.9%	105.2%	
平成24年比		100.0%	98.9%	101.2%	104.2%	108.8%	116.0%	125.5%	127.9%	128.9%	131.1%	137.6%	144.8%	万円/坪

商業地は8.4%、住宅地は4.6%といずれもプラスとなりました。

江東区内においては全地域（28地点）の基準地価格のうち、全地点で上昇し、前年比+5.2%（昨年+4.9%）となり、12年連続の値上がりです。

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809.9万円/坪、前年比+10.8%（昨年、前年比+5.7%）が第1位でした。

準工では東雲（東雲一交差点付近）の294.2万円/坪、前年比+9.2%（昨年、前年比+5.8%）が第1位となりました。

全体の傾向として、コロナ禍ではオフィスが集積する地点で下落していたが、オフィス需要が回復し、交通利便性の高いエリアの住居に選ばれています。

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		62件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(飲料水関連)	車両30台分	1500坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(ロボット開発関連)	車両数台分	500坪	都内23区地域	相場	即検討
倉庫(車関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(印刷関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント関連)	車両数台分	150坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(印刷関連)	車両数台分	150坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(木材関連)	車両数台分	100坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
事業用地(セヘリポート関連)	1000坪位	-	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(バス関連)	200坪位	-	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(観光関連)	200坪位	-	都内23区地域	相場	即検討

防災の日 2

先日の台風20号は進路が定まらないノロノロ台風で、台風から離れた土地でも大雨による大きな被害を出しました。近年の温暖化で雨の降り方も変わり、突然のゲリラ豪雨が発生するようになり、東京付近でも激しい雨のニュースが連日テレビで流れました。東京の下町では昔から川の氾濫による洪水被害が多く出ています。荒川等による洪水を防ぐ目的で荒川放水路が造られ、また、上流に遊水池を複数造ったことで幸い洪水を防げていますが、これからは内水氾濫への対策も必要です。江東デルタ地帯は、明治になって以降の地下水の汲み上げによって地盤沈下が起こり、現在では海面下の土地となっています。低くなった土地にある川の水は、水門により墨田川や荒川の水面より低く調整されていますが、もし水門や堤防が決壊したなら一面水面下になってしまいます。江東デルタ地帯は「カミソリ堤防」といわれるコンクリートの板でできている堤防で囲まれているので、「スーパー堤防」と呼ばれる大きな堤防で取り囲むように造り替えているところですが、土地の利権のこともありまだ全体計画の70%程度しか進んでいないようです。

都が設置している下水が想定している最大降雨量は1時間に50ミリとして造られており、近年の集中豪雨では1時間に100ミリに近い雨が降ることもあり、対応できなくなって内水反乱の危険性が増しています。今後は1時間に75ミリを措定して下水道の整備を進めていくようです。

管理物件のテナント紹介 第232回 株式会社 ワンダーライト 様

株式会社ワンダーライトは、TV番組、コンサート、イベント、創造空間等の電飾・イルミネーション（特殊照明）の企画、設計、施工及びオペレート業務を担う会社として江東区新木場に1986年10月設立しました。

TV番組では、あらゆる番組の魅力を最大限に引き出し、コンサートでは、会場の観客を迫力のライブ空間へいざない、イベントでは力強く心に響くメッセージを届ける事を重点に様々な規模の会場での照明システム構築を専門としています。

常に最先端の技術を取り入れ、最新の照明機材と組み合わせた企画・デザイン・コーディネートを実施した照明システムを構築することで、TV視聴者やコンサート・イベント会場にいらしてくれたお客様だけでなく、配信番組等を観てくれているお客様を含めたすべてのお客様にとって、満足度の高いライブ体験を提供しています。

◆江東区新木場1-8-23 ◆2014年9月入居 ◆TEL：03-3522-7100 濱野