



URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

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。

さて、国税庁が7月1日に2016年1月1日分の路線価を発表しました。そこで、今回のアーバンタイムスはこの路線価を特集として掲載させていただきます。

まず始めに、路線価とは市街地の道路に沿った土地の1㎡当たりの評価額です。この路線価は、宅地の価格が同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに、国税庁が公示価格や売買事例を参考にして決める。相続税及び贈与税では市街地の土地をこの路線価で評価する。

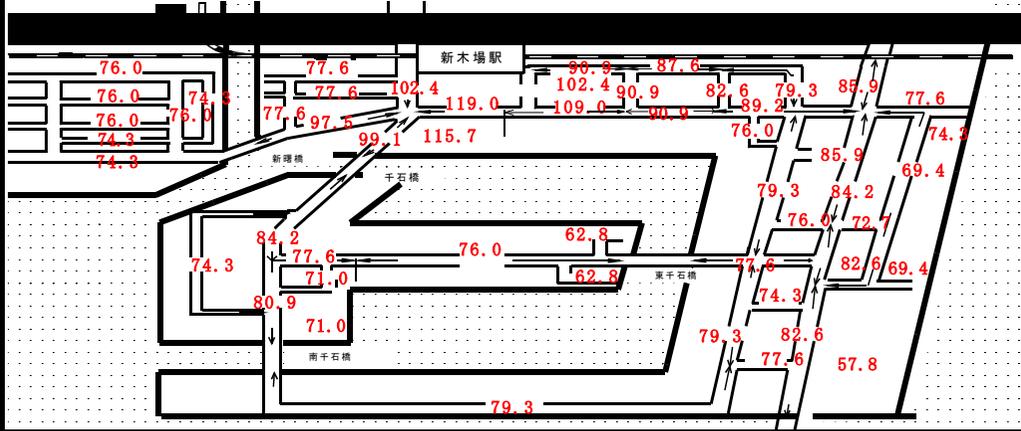
さて、新木場・辰巳地区ではこの路線価格の価格ポイントが1ポイント増え全部で81ポイントになり、今年は全ポイントの地価が上昇となりました。また、今年の新木場・辰巳地区の路線価は平均80.4万円/坪（昨年の路線価平均は約78.3万円/坪）で、昨年からの平均上昇率2.67%（昨年の平均上昇率、0.50%）となり、新木場・辰巳地区の路線価は新木場1丁目・3丁目・新木場2丁目・辰巳地区の順に上昇傾向となりました。（全国の平均値は、前年を0.2%上回りリーマンショック前の08年以来8年ぶりに上昇。金融緩和で潤沢になった資金が都市部を中心に不動産投資に向かった事や、訪問外国人客らを見込んだホテルや商業施設用地需要が高くなっていることが背景にある。その流れが地方の中心都市にも波及し、全国平均を上げた。上げ幅は東京が2.9%でトップ）

では、この平均上昇率を地域別に見てみましょう。新木場1丁目は2.65%（昨年度0.41%）新木場2丁目は2.55%（昨年度±0%）3丁目は2.65%（前年度±0%）辰巳3丁目は2.23%（昨年度2.34%）となり全体的に上昇しました。

さて、次に気になるのは東京都の基準地価格ですが、毎年9月下旬に発表されます。10月号のアーバンタイムスで、この基準地価格を特集する予定ですので、お楽しみにして下さい。

筆者：荒井

平成28年度 相続税評価基準価格（路線価）単位 [万円/坪]



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 296件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(冷凍食品卸売り業)	200坪位	150坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫(青果)	200坪位	100坪位	江東・江戸川区	坪/5500円	年内
倉庫(アパレル)	—	300坪	—	坪/6000円	有れば検討
倉庫(イベント関係)	600坪	500坪	湾岸エリア	坪/5500円	有れば検討
倉庫(イベント関係)	100坪	80坪	枝川・湾岸エリア	坪/5500円	即検討
倉庫(飲料関係)	600坪	300坪前後	湾岸エリア	坪/5500円	有れば検討
倉庫(フィットネス関係)	50坪	30坪前後	亀戸周辺	相場	即検討
倉庫・工場(食品加工)	—	20~30坪	江東区内	相場	即検討
店舗(飲食関係)	—	100坪位	有明エリア	相場	即検討
事務所(学習塾)	—	30坪前後	東陽・大島・南砂・一之江	坪/8000円	有れば検討
駐車場(観光バス)	1000~500坪	60坪前後	湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(重機置き場)	50坪位	—	市川市周辺	坪/4500円	有れば即検討
駐車場(運送業)	500坪位	—	江東・江戸川・葛飾区	相場	有れば検討
駐車場(引越業)	150坪	—	23区内	相場	有れば検討

安全 その14

日本は昔から自然災害の多い国です。地震、台風、大雨と様々な災害が数多く発生し、災害で生活が破壊されてもその度に力強く復興してきた歴史を持っています。

東日本大震災や熊本の地震等、大きな災害が続いていますが、被災者に一番必要になるのは「仮設住宅」ではないかと思えます。被災地では仮設住宅の数が圧倒的に足りないといわれていますが、これだけ建築技術の進んでいる国で、仮設住宅の建設がなかなか進まないのは、法規制、建設資金、建設場所など、様々な問題がありそうです。

災害列島といわれる日本ですが、江戸時代にも仮設住宅のように臨時に建てられた「お救い小屋」がありました。お救い小屋は、資材の保管とあらかじめ指定されている建設業者によって成り立っていたようで、幕府の命令で半日くらいで建てられていたようです。現代から考えるとお救い小屋はお粗末な造りで、木枠に箆を張り入口には箆をぶら下げただけの本当に簡単なものであったようですが、緊急性という意味ではそれなりの効果があったようです。

今の社会では「お救い小屋」のような建物に、緊急時とはいえ住みたいとは思わないかもしれませんが、コンテナハウスのようにあらかじめ出来上がっている住宅ユニットを用意しておいて、緊急時にはトラックで運んで並べるだけにしておけば良いのではないかと思います。ストック場所が必要ですが、コンテナは重ねておけば良いので、時間的には緊急に対応できます。とりえず住む場所を確保することが一番重要と思えます。

管理物件のテナント紹介 第135回 有限会社 ナップス 様

有限会社 ナップスは商品撮影のスタジオを運営しています。写真/映像の専門家として、アパレル/食品/家具などの商品撮影全般を扱っています。

また、建築/施工写真など出張撮影もいたします。専属カメラマンを用意し商品撮影など、あらゆるニーズにこたえます。

レンタルスタジオとしても営業しておりますので、ぜひご利用ください。

◆TEL. 03-5632-4427

◆http://www.naps-ltd.jp/

◆東京都江東区東陽5-28-1

◆平成19年1月入居