

# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

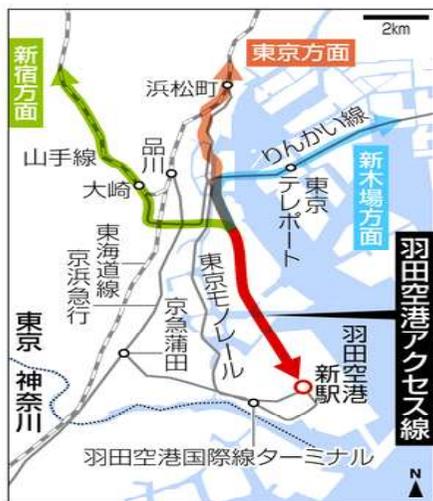
「世界と首都東京の距離が縮まり不動産価値に注目」

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ございます。

2029年度の開業を目指し、JR東日本が日本の交通網に変革を促す巨大プロジェクトが、首都の玄関口で本格始動する。羽田空港と東京都心のターミナル駅を結ぶ新路線「羽田空港アクセス線」の建設に向け、近く環境影響評価（アセスメント）に着手する方針を固めた。路線は、3路線。新宿駅方面とつなぐ「西山手ルート」、新木場方面とつなぐ「臨海部ルート」、東京駅方面とつなぐ「東山手ルート」東山手ルートが開業すれば茨城・群馬・栃木方面を結ぶ「上野東京ライン」の電車も直接乗り入れる。

2020年、東京五輪・パラリンピックに合わせ、羽田では国際線の発着枠が拡大し、今後も利用者は増加傾向の見通し。東北や北陸など各新幹線が発着する東京駅など都心と羽田の移動時間短縮で、利便性向上に大きな効果が期待されるが、東京への一極集中をさらに加速させる可能性もある。

当然ですが、人が集まれば土地の値段が上がる。土地の値段の上がり下がり予測の一つの考え方として、「利便性がよく、新たな開発が出来るエリア」、一時は震災の影響で液状化問題から価格が下がったが今後は見直されるエリアなど。又、宅配会社の鉄道利用／新木場から有楽町線、東武東上線経由で実験を行っており、和光車両基地と森林公園検修区に到着した列車から、荷物を下ろし、トラックで物流拠点に搬出する。物流に関する交通渋滞、CO2排出量の削減、トラックドライバー不足等の社会的課題の解決策として想定されている羽田からの貨物輸送が加われば湾岸エリアは更なる貴重なエリアになると思われます。 著者 荒井



### 羽田空港アクセス線による時間短縮効果

新宿駅ー羽田空港	所要時間	乗り換え
東京モノレール経由	約48分	1回(浜松町駅)
京浜急行経由	約43分	1回(品川駅)
西山手ルート	約23分	なし
東京駅ー羽田空港	所要時間	乗り換え
東京モノレール経由	約28分	1回(浜松町駅)
京浜急行経由	約33分	1回(品川駅)
東山手ルート	約18分	なし
新木場駅ー羽田空港	所要時間	乗り換え
東京モノレール経由	約41分	1回(天王洲アイル駅)
臨海部ルート	約20分	なし

※JR東日本の資料より

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		187件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(車両板金業)	300坪位	200坪位	浦安鉄鋼団地	相場	即検討
倉庫(物販)	300坪位	200坪	江東区位	予算150万	即検討
店舗(スーパー系)	-	60坪	都内	相場	有れば検討
倉庫(観葉植物保管)	100坪	60~70坪	湾岸エリア近	相場	有れば検討
倉庫・工場(AI関係)	100坪	50坪	江東から葛西	相場	有れば検討
倉庫(鋼材保管)	1000坪	600坪	浦安鉄鋼団地内	坪/5000円	即検討
倉庫・工場(バイク販売・修理)	200坪	150坪	新木場内	坪/5000円	有れば検討
駐車場(駐車場・資材置き場)	300坪位	-	江東区湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(バス保管)	600坪位	-	江東区湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(トラック2台)	20坪位	-	新木場内	相場	有れば検討

## 建築基準法の改正

全国的に空き家が増え、既存建物の利活用が求められていますが、空き家の再利用にはいろいろと難しい点があり、なかなか空き家利用が進んでいません。そこで、建築基準法の改正によって空き家を再利用し易くするため、昨年建築基準法の改正が行われ、今年の6月から施行されます。

空き家を再利用するには、単に空き家に住んでもらえる人を捜すことだけでなく、テナントを誘致して利活用を図ることも考えられますが、テナント入居の場合には用途が変わることがほとんどなので、建築基準法では用途が変わるときには「用途変更確認申請」が必要とされていて用途変更の手続きが必要になります。

用途変更とは「新築時の用途と似ている用途以外の用途」で、現在では延べ面積が100㎡以上の場合には「用途変更確認申請」が必要になります。

たとえば、住宅の空き家を高齢者福祉の用途に再利用しようとするれば、用途が変わるため、その面積が100㎡を超えると「用途変更確認申請」が必要となるほか、建築基準法に適合させるための工事が必要となり、空き家の再利用への意欲をそぐという面がありました。今回の法改正で用途変更確認申請が必要な延べ面積が200㎡へ引き上げられることで、200㎡未満の用途変更であれば確認申請の手続きは必要なくなります。用途変更という手続きが不要になるだけで、建築基準法への適合義務には変わりがないので、その点は注意が必要です。

## 管理物件のテナント紹介 第167回

### 吉野石膏株式会社 様

吉野石膏は、創業明治34年、会社設立昭和12年の歴史において、「石膏」を主とする建材及びその工法開発に関わる事業を通して、【安全で快適な住空間を創る】ことに従事してまいりました。

吉野石膏の代表的製品である「タイガーボード」は我が国初の石膏ボードであり、今日、木造住宅を省令準耐火構造にできる不燃建材として活用されています。

最近では、「公共建築物における木材の利用の促進法」施行や、CO2削減など木造建築物のメリットをふまえて、今後の木造耐火建築物に使用できる「外壁耐火システム」の開発に成功しています。吉野石膏は、皆様の生命と財産を災害から守り、安全・安心と健康に配慮した快適な住空間を創っていると考えております。

◆江東区新木場2-2-4 (住居表示) ◆2017年9月入居 ◆TEL : 03-3216-0951 渡部