



URBAN SYSTEM

「コロナ禍による影響を今後も注視が必要」

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日に相続税や贈与税の算定基準となる2020年分の路線価（2020年1月1日現在）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。

路線価は、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格（時価）の80%程度を目途に評価しています。なお、公示価格は3月18日に既に発表されておりますのでご参考にして下さい。

全国約32万地点の標準宅地は2019年比で1.6%のプラスとなり5年連続で上昇しました。訪日外国人（インバウンド）客の増加や都市部の再開発が上昇をけん引しました。ただし、足元では新型コロナウイルスの影響によりインバウンドが激減し、経済活動の停滞で不動産売買が減少しており、国税庁は、今後の地価の推移によっては路線価の減額修正を可能にする措置を導入する方針であるとされており。

都道府県別の路線価は21都道府県で上昇しました（2019年は19都道府県）。上昇率は沖縄県が最も高く、前年の8.3%から10.3%に上げ幅が拡大しました。続いて東京都が5.0%、宮城、福岡が4.8%、北海道が3.7%でした。下落したのは26県（2019年は27県）となりました。

また関東圏の路線価は、千葉県（上昇率1.2%）、埼玉県（同1.2%）、神奈川県（同1.1%）及び東京都で7年連続の上昇となりました。

新木場・辰巳地区については、この路線価格の価格ポイントが全部で84ポイントございます。今年の新木場・辰巳地区の路線価は平均約96.7万円/坪（昨年の路線価平均は約91.7万円/坪）で、昨年からの平均上昇率5.49%（昨年の平均上昇率、6.31%）となり、新木場2丁目・新木場3丁目・新木場1丁目・辰巳地区の順に上昇傾向となりました。

地域別の平均上昇率は、新木場1丁目は6.07%（昨年度6.55%）新木場2丁目は4.32%（昨年度7.19%）新木場3丁目は5.45%（前年度6.79%）辰巳3丁目は3.85%（昨年度4.01%）となりました。

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：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 169件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(音響関係)	1000坪位	600坪位	江東区辰巳周辺	相場	有れば検討
倉庫(メーター機器)	—	600坪	都内	相場	有れば検討
倉庫(冷凍庫)	—	400坪	都内	相場	有れば検討
工場(工具メーカー)	—	400坪	江東・品川・太田	相場	有れば検討
倉庫(スポーツ関連)	—	200坪	都内	相場	有れば検討
倉庫(楽器関連)	車両数台分	100坪	墨田区周辺	相場	有れば検討
倉庫(水道関連)	—	100坪	都内(東西に1箇所ずつ)	相場	有れば検討
倉庫・工場(製本工場)	90~150坪位	60~90坪位	墨田区	60万円位	有れば検討
駐車場(バス関連)	1,000-2,000坪	—	東京駅から7km	相場	有れば検討
駐車場	車両20台分	—	江戸川区	相場	有れば検討

換気 その2

家の中の換気には大きく分けて「自然換気方式」と「機械換気方式」がありますが、住宅等では換気扇を使用する機械換気方式が一般的です。

機械換気には第1種換気・第2種換気・第3種換気の3通りの方法があり、各建物はそれぞれの特徴を生かした換気方式を採用しています。

第1種換気は「給気」と「排気」の両方を換気扇等の機械で行います。この方式は機械によって給気量と排気量を同じにすることができるので、建物の外部と内部の空気圧を同じにすることができます。給気と換気の両方で機械を使用することになり、コストがかかるのが難点です。

第2種換気は外部からの給気のみを機械で行い、排気は排気口から自然に空気が出て行く方式です。外部から空気を機械で強制的に送り込むので、建物の内部は「正圧」(+)になります。この方法は、建物内部(部屋)の空気圧が外部より大きいので、室のドアを開けておいても他の部屋から汚れた空気が入って来ては困るような用途の「無菌室」や「手術室」など「クリーンルーム」に用いられる方式です。

第3種換気は一般的な住宅でよく用いられる方式です。台所の換気扇のように汚れた内部の空気を機械で強制的に外へ押し出すので建物内部が「負圧」(-)になります。給気は給気口から自然に給気されますが、換気扇の能力が大きいとそれだけ建物内部が大きな負圧になるため、給気量が不足すると「すきま風」の発生や「ドアの隙間等が鳴る現象」が起きやすくなります。

管理物件のテナント紹介 第182回

イカリ消毒株式会社 様

「美しい街づくり。それが私たちの願いです。」というキャッチコピーで、イカリ消毒株式会社は1959年に設立しました。設立以来、健康と環境を最優先に考える企業として、さまざまな取り組みを続けている企業です。最先端の環境テクノロジーを注ぎ込んで、お客様が抱える衛生管理の問題や課題をトータルにサポートする企業です。

そんな企業が今回富岡に出店し、お客様のニーズに合った衛生管理問題を解決するサービスを届けたいと、地元のお客様に対して「害虫駆除等のご用命を頂ければ馳せ参じますので、宜しくご用命ください。」をキャッチフレーズに営業を致しております。

◆江東区富岡1-21-8 (住居表示) ◆令和2年5月入居 ◆TEL: 080-8442-9301 井戸