



URBAN SYSTEM

## 「コロナ後の動向に注視が必要」

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2021年分の路線価（2021年1月1日現在）を発表しました。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23日に既に発表されておりますのでご参考にして下さい。

路線価は全国平均で前年比0.5%下落し、6年ぶりに前年比マイナスとなった。

新型コロナウイルス感染症拡大によりインバウンド需要が減少したことなどが価格の下落につながった。昨年は大幅に地価が下落した一部の都市では路線価の減額補正が行われており、国税庁は、状況に応じて今年も同様の対応を検討するとしている。

47都道府県のうち価格が上昇したのは7都道府県で、昨年の21都道府県から大幅に減った。昨年、全国で最も高い上昇率10.5%を記録した沖縄県は、今年は大幅に上昇幅が縮小し、同1.6%の上昇にとどまった。一方、下落は39県で、昨年の26県から増加した。東京都は1.1%下落となり、8年ぶりに前年を下回った。また関東圏の路線価は、東京都（下落率1.1%）、千葉県（上昇率0.2%）、埼玉県（下落率0.6%）、神奈川県（下落率0.4%）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97.1万円/坪（昨年の路線価平均は約96.7万円/坪）で、昨年からの平均上昇率5.90%（昨年の平均上昇率、5.49%）となり、新木場4丁目・新木場3丁目・新木場2丁目・辰巳・新木場1丁目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4.00%（昨年度6.08%）新木場2丁目は7.79%（昨年度4.32%）新木場3丁目は9.43%（前年度5.45%）新木場4丁目は9.82%（昨年度4.41%）辰巳3丁目は7.72%（昨年度3.86%）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	146 件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(物流関連)	車両数台分	1,000坪位	大田区辺地域	相場	即検討
倉庫(紙関連)	-	200坪	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(宅配関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(スポーツ関連)	車両数台分	100坪前位	都内23区	相場	即検討
倉庫(スタジオ関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(水産加工関連)	車両数台分	100坪	江東区湾岸地域	相場	有れば検討
駐車場(レンタカー関連)	400坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(バス関連)	200坪位	-	江東区及び大田区	相場	有れば検討
事業用地(スタジオ関連)	200坪位	-	関東湾岸地域	相場	有れば検討
資材置場(工事関連)	200坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討

## 防災警戒情報 2

近年は自然災害が多く、災害ニュースを聞かない日は無いような毎日です。最近では、熱海の土砂崩れがニュースになりました。

地盤の低い場所では「洪水」に注意が必要です。東京の東部は昔からの地下水の汲み上げで地盤が下がり「0メートル地帯」と言われています。荒川と隅田川に挟まれた地域では、高い堤防で囲まれています。内部にある川は、隅田川や荒川と接する部分に水門を設け、揚水ポンプで内部の水を汲み出すことで表面が水没するのを防いでいます。この地域では最も考えておかなければならない防災は「水害」です。

水害には「外水氾濫」「内水氾濫」「高潮」「地震洪水」の4つがあります。まずは「外水氾濫」です。荒川上流等に多量の雨が降ると、堤防を超えて大量の雨水が溢れ、0メートル地帯が浸水することを「外水氾濫」といいます。過去には埼玉県で堤防が破れ、下流にあたる0メートル地帯が水没したことがあり、現在では、河川改修や多くのダムの建設で当面の危険を防いでいます。「外水氾濫」に対するものとして「内水氾濫」がありますが、地域に降った雨の量が多く、排水処理能力を超えると堤防で囲まれた内側の雨水が排水できず、洪水が発生し、道路の舐から噴水のように水が吹き上げる現象がTVで放映されています。この現象を「内水氾濫」といい、現在の排水ポンプの能力を超えると「内水氾濫」が発生します。

管理物件のテナント紹介 第194回  
株式会社 大星運輸 様

今回は、本年1月より新木場に営業所を開設し、新たなテナントとなった大星（だいせい）運輸をご紹介します。

特徴ある社名は、創業者・大橋社長家のゆかりの文字を組み合わせたものだそうです。安全・丁寧・スピーディーを基本理念とし、人と人、企業と企業を繋ぐ懸け橋となるべく、質の高いサービスを提供しています。特にイベント・展示会向けの展示品・仕物の運搬、保管、設置を得意としています。また、輸入貨物大型コンテナからの貨物の取り出し（デバンニング）・保管も数多く取り扱っています。

大星運輸は、本社を東新小岩に構え、奥戸、藤沢、大宮に営業所を展開しています。取引の深い制作会社や物流会社が数多く所在する新木場への進出はかねてよりの念願であり、今回、満を持しての新木場営業所開設となりました。

◆江東区新木場3-9-6（住居表示）◆令和3年1月入居 ◆TEL：03-6662-8401 大橋