

# 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、東京国税局が7月1日に2014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、宅地の価額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。

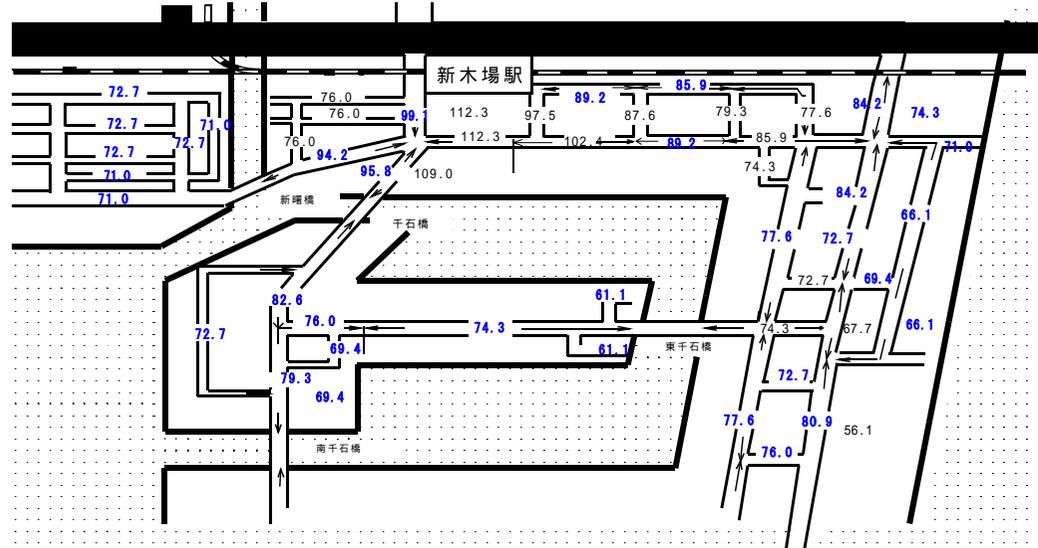
さて、新木場・辰巳地区ではこの路線価格の価格ポイントが全部で80ポイントございますが、今年は全体の約7割弱53ポイントの地価が上昇、全体の約3割強27ポイントの地価が横ばいとなりました。また、今年の新木場・辰巳地区の路線価は平均約77.9万円/坪(昨年の路線価平均は約77.0万円/坪)で、昨年からの平均上昇率は1.26%(昨年の平均上昇率は0.27%)となり、新木場・辰巳地区の路線価は完全に下げ止まり上昇傾向となりました。(全国約36万地点の標準宅地は前年と比べて平均0.6%の下落ですが、三大都市圏では0.7%の上昇となり、08年以来6年ぶりのプラスに転換。過半数の地点で地価が上昇。)

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0.64%(昨年度0.14%)、新木場2丁目は2.35%(昨年度1.55%)、新木場3丁目は1.89%(昨年度±0%)、辰巳3丁目は2.34%(昨年度0.24%)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、お楽しみにして下さい。

筆者：荒井

平成26年度 相続税評価基準価格(路線価)単位[万円/坪]



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 260件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(印刷業)	150~200坪	100~120坪	江東区内	100~120万円	26年9月頃
倉庫(結婚式場)	80~120坪	50~100坪	大田区内	60万円以下	26年9月~10月頃
倉庫・工場(鉄鋼業)	500~600坪	500坪	江東・大田区	200万円	26年10月頃
事業用地(建機置き場)	1000~1500坪	事務所30坪・工場50坪	千葉北インター周辺	予算相場	有れば検討
工場(食品加工・醸)	車両1台分	20~40坪	都内	予算相場	有れば検討
倉庫(商品保管)	200坪位	150坪位	新木場周辺	120万円位	有れば検討
倉庫(運送業)	100坪位	80坪位	新木場・辰巳周辺	60~80万円	26年10月頃
倉庫(パレル関係)		100坪位	有明周辺	60万円位	26年9月頃
倉庫(商品保管)	100坪位	120坪位	有明周辺	予算相場	26年9月頃
事業用地(運送業)	400坪		千葉県浦安市内	予算相場	有れば検討
倉庫(鉄鋼業)	600~800坪	500坪位	千葉県千葉市内	予算相場	有れば検討
倉庫(LED器具保管・販売)	100~120坪	100坪位	江東区内	100万円位	26年9月頃
事業用地(運送業駐車場)	100坪位		木場周辺	50万円位	26年12月頃まで
事業用地(運送業車両置き場)	300坪位	100坪位	新木場・辰巳周辺	予算相場	有れば検討

## 建物を規制するもの その5 用途変更

建物は新築当時と同じ利用の仕方をしていないとは限りません。世の中の状況や会社の状況により建物の利用方法が変わることはよくあることです。倉庫として新築したのに店舗として使っている、あるいは事務所として新築したものをマンションに改装して利用しているなど、その後の変化で建物の利用が変わっていることもよくあることです。

建築基準法では、建物の用途が変わる場合、「用途変更申請」という「確認申請」をして用途が変わった場合には変わった用途としての手続きが必要になります。「増改築等を行わないので、使い方が変わったただけなので」と考えてそのままにしておくとは違法状態になるので注意が必要です。用途変更を行うと、その用途によって建物を変更しなければならない部分が出てきます。たとえば、「倉庫」を「店舗」として利用しようとするならば、「倉庫」は品物を保管しておくところなので、倉庫へは特定の限られた人しか入りませんが、「商店」は不特定多数の人が出入りすることになり、安全面や室内環境の面で様々な規制がかかります。つまり、倉庫では想定していなかった様々な条件を不特定多数の人々に対する安全や環境づくりを要求されることとなります。建物の所有者としての責任を問われるケースも生じることになるので注意が必要です。

もちろん、用途変更申請を行う場合には「確認通知書」及び「完了検査済証」が必要になることは言うまでもありません。

## 管理物件のテナント紹介 第111回 株式会社 東京センサ 様

東京センサは、自社開発した長さ自由な テープ状スイッチとその応用製品を、安全と防犯を求めている皆様方にタイムリーに提供しています。

具体的には、東京センサのスイッチ・センサは、工場生産設備、公共交通機関・施設医療機器・介護用品、その他(競泳プールのタイム測定センサ等)の分野で適用されております。

また、東京センサのピエゾフィルムセンサは、医療、セキュリティ、交通の分野で適用されております。

東京都江東区木場2-17-13 平成26年9月入居  
<http://www.t-sensor.co.jp>