

# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

日頃は弊社アーバントゥー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2015年1月1日分の路線価を発表しました。そこで、今回のアーバントゥー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。

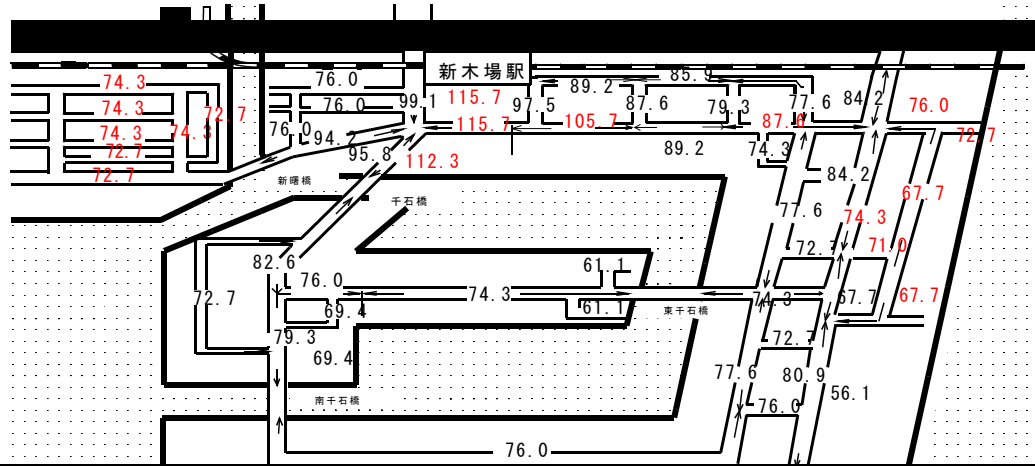
さて、新木場・辰巳地区ではこの路線価格の価格ポイントが全部で80ポイントございますが、今年は全体の約2割弱14ポイントの地価が上昇、全体の8割強66ポイントの地価が横ばいとなりました。また、今年の新木場・辰巳地区の路線価は平均78.3万円/坪（昨年の路線価平均は約77.9万円/坪）で、昨年からの平均上昇率1.77%（昨年の平均上昇率、1.26%）となり、新木場・辰巳地区の路線価は一部上昇したものの横ばい傾向となりました。（全国約33万4千地点の標準宅地は前年と比べて-0.4%で7年連続の下落ですが、下げ幅は前年より0.3ポイント縮小し下げ止まり傾向にある。三大都市圏では引き続き上昇。景気回復や円安の影響で、国内外の資金が不動産投資に回ったことが回復傾向を強めた。）

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0.41%（昨年度0.64%）新木場2丁目は±0%（昨年度2.35%）3丁目も±0%（前年度1.89%）辰巳3丁目は2.28%（昨年度2.34%）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月号のアーバントゥームスで、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27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 350件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(アクリル板加工会社)クレーン付	150坪位	100坪	湾岸エリア	相場	即日
倉庫(製品保管・検査)	—	600坪	浦安~千葉市湾岸沿い	坪/5000円位	有れば検討
倉庫(什器備品保管)	—	50~60坪	新木場周辺	相場	有れば検討
倉庫(惣菜工場)	100坪	70坪	江東区・江戸川区	100万円	即日
倉庫(家具保管)	100坪	70坪	新木場・辰巳地区	80~100万円	即日
倉庫(食品工場)	30坪	20坪	都内	20万円	即日
倉庫(食品加工)	1000坪	800坪	湾岸エリア	坪/5500円	年内
倉庫(テナントサービス)	—	60坪	都内	坪/8000円	有れば検討
倉庫(引越業)	500坪	100坪	江東区	相場	有れば検討
工場・倉庫(食品加工)	—	250~300坪	大田区・江東区	坪/8000円	有れば検討
多層階倉庫(卸売業)	500坪	500坪	江東区湾岸	相場	有れば検討
倉庫(運送業)	1000坪	50坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
事業用地(運送業)	200坪	—	江東区木場周辺	相場	有れば検討
事業用地(駐車場・資材置場)	30~50坪	—	港区麻布から20km以内	坪/5100円	有れば検討

## 安全 その2

建物は「安全」であることが求められます。では「安全」な建物として求められる内容にはどんなものがあるのでしょうか。

「厳しい自然環境から守ってくれる」や「自然災害から守ってくれる」などは、建物を建てる目的からして当然のことですが、その他に日々生活していく上で大切なのは建物内で起こる事故の可能性が低いということも大切です。

建物の中にいると外部からの脅威に対しては守ってくれます。しかし、建物の中にいることで危険な目に会うこともあります。いわゆる「家庭内事故」で、特に高齢者は注意が必要です。高齢者の家庭内事故について、国民生活センターによれば、階段や床での転倒・転落事故、浴室での溺死や熱湯によるやけど、衣類への着火、飲食時の窒息事故と様々な事故が上げられています。

階段からの転落や浴室での転倒是重傷になるケースが多く、75歳以上の高齢者の場合は「重傷」「重篤」「死亡」の占める割合が8.5%になるそうです。そのうち「転倒」によるものは75歳以上の場合は29.1%にも昇るので、家庭内で転倒しない注意と配慮が求められます。高齢者が布団の端を踏んで転倒したり、掃除機や炬燵のコードにつまづいて転倒することもあります。また、台所のガス器具や仏壇の線香やローソクからの着火による事故もあります。身の回りのちょっとした注意で防ぐことができるので、そのような目で日頃注意して見ておきましょう。

## 管理物件のテナント紹介 第123回

### 株式会社 フラットフォー様

クラシックフォルクスワーゲンの自動車部品・企画開発・製造販売、輸出入、中古自動車販売をしております。他にもヴィンテージのジュークボックスやアメリカングッズなども販売しております。

1976年の創業当時は住宅街の一軒家からスタートし、フォルクスワーゲンの修理や中古車をレストアして販売をしておりました。お客様の要望に応じていくうちに、アメリカ西海岸のカルチャーやライフスタイルの流行に乗り、雑誌にも取り上げられ、日本をはじめ、世界のビートル好きの方にご愛顧いただいております。

◆東京都大田区平和島3-4-1

◆TEL. 03-3792-7151

◆平成26年11月入居

◆<http://www.flat4.co.jp/>