



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「2種類の不動産価格の違いについての説明」

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。

今回は、不動産の値段を色々な公的機関が出しているのはご存じだと想いますが、どのような目的でいつ頃発表され、何種類位出ているのかを整理してみました。

1から3は、土地の価格。4から6は土地及び定着物の価格で整理しました。

不動産とはどのような物なのか、民法上で定めているのは、土地及びその定着物という（民法86条1項）。定着物とは、具体的に建物、立木などです。

それでは、どのような基準で算出しているか報告します。

- 「公示価格」国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1月1日現在の値段を3月中旬に発表。
全国の都市計画区域内の土地が対象。
公共事業で国が土地を取得するときの参考にされる。
- 「路線価」財務省の国税庁が1月1日現在の値段を7月1日に発表。
全国の主要な路線（公道）に対して平米あたりの値段を付け、路線に面している土地の値段が計算出来ます。
相続税や贈与税を計算するために使用。公示価格の約8割の値段。
- 「基準地価」都道府県の土地鑑定委員会が毎年1月1日現在の値段を9月中旬に発表。地価を調べて公表する目的は公示価格と同じ。
取引の参考にしてほしいと都道府県が考える値段。
- 「固定資産税評価額」市町村が3年に一度、1月1日現在の値段を3月1日に発表。
市町村の全ての土地・建物が対象。
固定資産税を計算するために使用されます。公示価格の約7割の値段。
- 「取引価格」じっさいに取引されたときに決まった値段。
- 「鑑定価格」不動産鑑定士が評価した値段。

以上、不動産の値段を決めるのは、6種類あります。今までも掲載してきましたが、土地の値段「公示価格」「基準地価」「路線価」は、発表後アーバンタイムスに掲載して皆様にお届けします。

筆者 荒井

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 141件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(物流関係)		400坪位	江東湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(保冷倉庫)平屋物件	300坪位	200坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
倉庫(野菜選果場)	150坪	100坪	新木場	相場	有れば検討
倉庫(ペット飼育)	200坪	100坪	湾岸エリア駅近	相場	有れば検討
倉庫(物流)	500坪	300坪	江東から葛西	相場	有れば検討
駐車場・資材置き場(土木関係)	150~400坪位	—	江東区近郊	相場	即検討
店舗(飲食)	—	50~70坪位	江東駅近	相場	即検討
土地(撮影会社)	200坪位	—	江東区辰巳エリア	相場	有れば検討
土地(イベント会社)	300坪	—	江東区新木場・辰巳	相場	有れば検討
駐車場(4tトラック4台)	50坪位	—	江東・江戸川	相場	有れば検討

省エネ その4

2016年に国土交通省が実施した調査では、中規模建築物の省エネ基準適合率は、91%ある一方で、小規模建築物の適合率は60~69%しかないという結果でした。小規模建築物や住宅では省エネ基準を積極的に取入れたものは少なく、全く断熱性のない建物も長年にわたって建てられてきました。

省エネ法が施行された現在でも、小さい建物には省エネ基準が適用されないのが、断熱材などが入っていない建物も見受けられます。これからは小さい規模の建物にも省エネ基準の適用が少しずつ求められ、やがて全建物を省エネ基準に適合させることが求められる時代がやって来る可能性が高いと考えておかななくてはならないでしょう。

住宅の省エネでは、建物の屋根や外壁で外部との熱の移動をカットすることが主流になっているため、外部に面した窓を小さくすると断熱効果が上がるので、結果として「魔法瓶」のような「小窓住宅」になる傾向があります。住宅の中の電化製品や照明器具もエネルギーを消費し最終的には全て熱になり、建物の中にいる人の発熱量だけでも約240W/時あります。これらの建物内部の熱を外部へ奪われる「マイナス」だけに目を向けるのではなく、外部からの日射熱を「プラス」の大きなエネルギーとしてとらえる必要があります。

東京など冬場の日差しが期待できる地域では、窓からの日差しによる暖房効果を計算に入れた省エネ建物を目指すことが大切なポイントです。

管理物件のテナント紹介 第168回

日本オーチス・エレベータ株式会社 様

オーチスは160年以上にわたり、自らが創り上げたエレベーター業界をリードし続けています。

オーチスの品質方針は3つの絶対「安全」「倫理」「内部統制」のもと、経営達成及び顧客の期待を満たす製品・サービスの提供を目的とした品質マネジメントシステムのたゆまぬ改善を続けることにあります。

現在、約200の国と地域で製品とサービスを提供しております。又、パリのエッフェル塔、ドバイのブルジュ・ハリファなど世界の様々な著名物件にオーチスが納入されています。開拓者精神、イノベーションの文化、顧客からの信頼のもと、一貫した品質を提供するために世界中に展開する26ヶ所のエンジニアリングセンターと11ヶ所のテストタワーと31,000名いる熟練したエンジニアたちで実現しております。

◆江東区東砂6-9-8 (住居表示) ◆2015年2月入居 ◆TEL: 03-5646-5605 小山