



URBAN SYSTEM

# URBAN TIMES

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ございます。

今回は、7月に国税庁が公表した「路線価」についてお話したいと思っております。その前に例えば家電製品など買うときは、メーカーが設定した価格で買う人はほとんどいないと思っております。このように物には「定価」と「実勢価格」があることを私たちは無意識のうちに理解しています。実は土地にも「一物五価（いちぶつごか）」と言われていた5つの値段が存在しています。

(1)「公示価格」(公示地価)は国交省が発表 (2)「基準地価」(都道府県基準値標準価格)都道府県知事が公表 (3)「相続税評価額」(路線価)国税庁が発表 (4)「固定資産税評価額」3年に一度評価替。以上4つの公的価格と(5)「実勢価格」(時価)は実際に売買される価格があります。この5つの価格の相関関係は、公示価格を100%とした場合、実勢価格は公示価格の110%。基準地価は実勢価格の70~80%。路線価は公示価格の80%。固定資産税評価額は公示価格の70%とおよその各価格の水準を示しています。

「路線価」とは？

相続税を計算する際、保有する資産のそれぞれの価格(評価額)を計算しなければなりません。土地の価格の評価をするときの基準となるのが「路線価」です。路線(道路)に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価格として示される。

「路線価」から土地の評価を計算する方法は？

土地の評価額は路線価図に示された数字に、土地の奥行・間口・形状などの条件によって定められた補正率をかけて計算します。又、複数の道路に面した土地は「側方路線価影響加算率」や「二方向路線価影響加算率」で加算され評価は高くなります。「路線価」が定められていない地域については倍率方式が適用させます。これは、該当する土地の固定資産税価格に地域ごとに定められている「評価倍率表」に掲載されてます。

「路線価」の調べかた。

路線価は各地の税務署又はインターネットで「財産評価基準書/国税庁」で調べると日本全国、23年度から29年度(最新)路線価図が表示されます。市町村や地区を選択することで路線価図が表示できます。表示させた路線価図には道路に数字が記載され、その数字が道路に面する路線価です。千円単位なので「370」なら1㎡当たり37万円です。数字の右側にあるA~Gの記号は借地権割合を示します。数字を取り囲む記号ビル街地区・繁華街地区・中小工場地区など地区区分とその適用範囲を示し補正率や側方路線価影響加算率などに影響します。

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 233件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫・工場(自動車整備工場)	150坪	100坪	江東区エリア	相場	即検討
倉庫(飲料保管)	—	300坪	湾岸エリア	月額/200万円	有れば検討
倉庫(録音スタジオ)	800坪位	500~300坪	江東区湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(青果物梱包作業)	150坪	100坪	湾岸エリア	相場	12月1日
倉庫(商品保管)	700坪	500坪	湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(食品加工)	200坪	120坪	東京近郊	月額/72万円	有れば検討
倉庫・工場(食品洗浄業)	100坪位	50坪	江東区内	相場	有れば検討
工場(鉄鋼関係)平倉庫	1000坪位	800坪	都内	坪/3200	有れば検討
工場(厨房機器修理)平倉庫	1500坪	1000坪	湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(乗用車)	5~6台	—	新木場	月額/2万円	有れば検討
駐車場(有蓋車庫)	50坪	—	湾岸エリア	相場	有れば検討
駐車場(電気自動車保管)	1500坪	1000坪	江東区内	相場	有れば検討
駐車場(外車保管)	100坪位	50坪	江東区内	相場	有れば検討
事業用地(バス会社)	300坪	—	新木場・有明	相場	有れば検討

## 空き家対策 その3

近年の空き家対策の新しい事業として「空家賠償責任保険」が発売されました。保険の対象となるのは法人で、空き家の所有者に代わって管理を行う空き家管理サービス事業者が主な顧客になるとみられています。

空家賠償責任保険は、空き家の管理に伴う諸問題に対応した保険で、想定されている事故としては空き家に不審者が入り込むことによる様々な事故や、窓の閉め忘れにより雨が吹き込んで家財にカビが発生した、清掃中に起こした家具の破損、鍵を無くしたことによる錠前の交換工事、点検時に電灯のつけ忘れによる電気代の支払い、施錠を忘れて盗難被害にあったなど、また、空き家の所有者に対する損害賠償として、剥がれ落ちた外壁による歩行者の負傷など法律上は所有者が賠償責任を負う事故などにも損害を賠償できる保険です。

空き家管理サービス事業者には、住宅会社、不動産会社、セキュリティ会社、それに鉄道会社やNPO法人等様々な分野の企業が参入しています。今後ますます空き家が増えると予想され、さらに空き家管理サービス事業に参入する企業が増えていくものと考えられます。

2013年の空き家率は総務省の統計によると全国で13.5%もあり、今後は30%を超えると予想されており、これをチャンスと考えて新しいビジネスモデルとして構築していこうとする企業が増えていきます。

## 管理物件のテナント紹介 第147回

### 株式会社 木更津マリーナ 様

株式会社木更津マリーナは海に関するさまざまな情報発信とお客さまから信頼されるサービスを心がけ、新艇、中古艇の販売をはじめメンテナンス・保管・免許教室の開催など、マリンライフをトータルにサポートしております。

また、陸上におけるスポーツ施設(運動場、テニスコートなど)の設計施工では多大な評価を頂き、数々の実績を重ねております。

株式会社木更津マリーナは陸、海ともに健全なスポーツライフをサポートしつつ、新しい生活スタイルをご提案し続けてまいります。

◆千葉県木更津市木材港2番地1(住居表示)平成27年4月入居