



URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

「路線価の上げ基調はいつまで継続するか要注目。」

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2019年分の路線価(2019年1月1日現在)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。

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。全国32万9千地点の標準宅地は2018年比で1.3%のプラスとなり4年連続で上昇しました。地方にも波及しつつある訪日外国人客の増加や再開発などが地価上昇をけん引している。

都道府県別の路線価は東京、大阪、愛知など19都道府県で上昇しました(2018年は18都道府県)。下落したのは27県。このうち22県で下落幅が縮小しているものの、大都市圏や集客力のある観光地と、それ以外の二極化傾向が続いています。首都圏では東京五輪を控える東京都(上昇率4.9%、47都道府県で東京都は沖縄県に次いで2番目に平均上昇率が高い)、千葉県(同1.0%)、埼玉県(同1.0%)、神奈川県(同0.9%)がいずれも6年連続で上昇しました。

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91.7万円/坪(昨年の路線価平均は約86.2万円/坪)で、昨年からの平均上昇率6.31%(昨年の平均上昇率、3.05%)となり、新木場2丁目・新木場3丁目・新木場1丁目・辰巳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6.55%(昨年度2.75%)新木場2丁目は7.19%(昨年度2.13%)新木場3丁目は6.79%(前年度2.10%)辰巳3丁目は4.01%(昨年度6.40%)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 191件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(飲食食料保管)		200坪位	練馬方面	相場	即検討
倉庫(セントラルキッチン)	100坪位	50坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫・工場(製本工場)	90~150坪位	60~90坪位	墨田区	60万円位	有れば検討
工場(航空機解体)	300坪位	200坪位	江東区内	相場	有れば検討
倉庫事務所(電子機器検品)	-	30坪位	江東区内駅近	相場	有れば検討
倉庫(ガス器具保管・研修場)	400~500坪位	300坪	江東区内	300万円台	即検討
倉庫(食肉選果場)	-	30~40坪	江東区内	20万円	即検討
駐車場(土木関係)	100坪位		市川市内	相場	即検討
駐車場(土木関係)	150~300坪位	-	江東区新木場・辰巳	120万円位	即検討
駐車場・資材置き場(土木関係)	400~500坪位	-	江東区新木場・辰巳	150万円位	即検討

防災 その1

平成30年7月の豪雨は、日本全国で多くの被害を出し、そのニュースの映像がまだ記憶に新しく残っています。近年は地球温暖化を原因とすると思われる自然災害が多く発生し、各地に多くの被害を与えるようになりました。昨年7月の豪雨では、住民の避難が遅れたため多くの被害者を出してしまったことで、国で定めた「避難勧告等に関するガイドライン」が有効に機能していなかったと反省されました。これまでも様々な防災情報が発信されていましたが、情報が多様でありまた難解であることもあって、多くの住民が避難情報を有効に活用できませんでした。その点が国の中央防災会議で問題になり、今回、平成30年7月の豪雨を教訓として、「避難勧告等に関するガイドラインの改定」が行われました。

新しいガイドラインでは、災害の発生の恐れが生じた場合に、住民がその状況を正しく理解し、避難のタイミングを逃さないようにと、住民がとるべき行動を明確なガイドラインとして制定したものです。

新しいガイドラインでは、住民がとるべき行動が5段階に分けられています。緊急放送では警戒レベルを明確にし、住民の対応を具体的に求めています。大切なポイントは、警戒レベル3になると高齢者は避難し、その他の住民は避難準備をする、さらに警戒レベルが4になれば住民全員が避難すると明確に定められました。警戒レベルにより住民の行動を明確にすることで、住民が速やかに避難し易くなることを目的としています。

管理物件のテナント紹介 第170回

グローバルオートレンタカー(株式会社 グッド・ライフ) 様

グローバルオートレンタカーは、大阪に本社を構える輸入車を多く扱うレンタカーショップです。様々なお客様のニーズに応えるべく、高級輸入車を用意しております。十分に点検整備を実施し、洗車の行き届いた清潔な車、充実したオプション、全車種にETC、カーナビ、バックモニターを装備しております。

是非、グローバルオートレンタカーのクリーンでハイクオリティな車輛を一度お試しください。

◆江東区新木場3-3-3(住居表示) ◆2019年4月入居 ◆TEL:080-1469-0053 水口