



URBAN SYSTEM

# URBAN TIMES

## 「路線価令和5年度分発表。コロナ禍からの回復鮮明」

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。

さて、国税庁が7月3日に相続税や贈与税の算定基準となる令和5年分の路線価（令和5年1月1日現在）を発表しました。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。

路線価は、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等をもとにした価格（時価）の80%程度を目処に評価しています。なお、公示価格は3月22日に既に発表されておりますのでご参考にして下さい。

路線価は全国平均で前年比1.5%の上昇し、2年連続の上昇となりました。新型コロナウイルスの影響が弱まり、観光地や繁華街を中心に人出や経済活動の回復が著しく、令和4年の上昇率を1ポイント上回りました。コロナ禍による入国制限が撤廃されるなど、商業活動の再開が反映された形で、回復傾向が鮮明になりました。

47都道府県のうち価格が上昇したのは25都道府県で、昨年20道県から5県増えました。一方、下落は20県で、昨年27都道府県から減少しました。最も上昇率が高かった北海道は前年比6.8%上昇し、昨年の4.0%から上げ幅が拡大しました。商業地が活発化した福岡（4.5%）、宅地の重要が高まっている宮城（4.4%）が続き、東京や沖縄でも3%を超える上昇率となった。

また関東圏の路線価は、東京都（上昇率3.2%）、千葉県（上昇率2.4%）、埼玉県（上昇率1.6%）、神奈川県（上昇率2.0%）となりました。

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は全部で94ポイントございます。

今年の新木場・辰巳地区の路線価格は平均約104.7万円/坪（昨年の路線価平均は約100.2万円/坪）で、昨年からの平均上昇率4.40%（昨年の上昇率は3.99%）となり、新木場1丁目・辰巳・新木場4丁目・新木場2丁目・新木場3丁目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5.70%（昨年度4.98%）新木場2丁目は3.31%（昨年度3.01%）新木場3丁目は1.90%（昨年度は3.53%）新木場4丁目は3.71%（昨年度3.10%）辰巳3丁目は3.80%（昨年度1.94%）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、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 114件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(アパレル検品関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント制作関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(ガス卸売関連)	400坪	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(食品工場関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(水産加工関連)	車両数台分	100-200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント関連)	車両数台分	100坪	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(貿易関連)	500坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(建築資材関連)	400坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	200坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	100坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討

## 改正民法 その1

今年の4月（2023年4月）に改正民法が施行されました。改正された内容は大きく4つに分けられますが、その内容は「相隣関係規定の見直し」「共有制度の見直し」「所有者不明土地管理制度の創設」「相続制度の見直し」です。

隣地使用権の見直しでは、民法では一定の条件の場合（所有する土地にある建物の外壁工事のため、一時的に隣地へ入る必要があるようなとき）に、隣地を使用することが出来る権利があるとされていますが、必要な範囲というだけで具体的なことは定められていません。

今回の改正では具体的に隣地使用権の範囲が拡大され、隣地を使用できるのは次のような場合と具体的にになりました。

- ・境界線付近において、建物などを築造・収去・修繕する場合
- ・土地の境界線の調査・境界に関する測量をする場合
- ・隣地の樹木の枝が自分の土地に越境してきている際に、民法233条3項の規定によりその枝を切除する場合

隣地使用権を行使する場合には、隣地の所有者や隣地の使用者にとって損害が最も少ない方法をとらなければなりませんし、あらかじめ隣地の所有者や使用者へ通知することや損害が出たときには償金を払うところは以前と同じです。

## 管理物件のテナント紹介 第218回

### 有限会社 パブリックアドレス 様

有限会社パブリックアドレスはコンサートやイベントでの音響業務を担う会社として2004年2月に設立し、2009年2月に本社を新木場に移転しました。

ライブハウスからドームまで、全国各地の様々な規模の会場でのライブPAや音響システム構築を専門としています。

常に最先端の技術を取り入れ、最新の音響機材と組み合わせて高音質で効率的な音響システムを構築することで、会場にいらしてくれましたお客様だけでなく、配信番組等を観てくれているお客様を含めたすべてのお客様にとって、満足度の高いライブ体験を提供しています。

◆江東区新木場1-8-6 ◆2008年11月入居 ◆TEL：03-3521-8255 武井