



# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

## 「路線価令和6年度分発表。3年連続プラス。」

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令和6年分の路線価（令和6年1月1日現在）を発表しました。今回のアーバンタイムズ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26日に既に発表されておりますのでご参考して下さい。

路線価は全国平均で前年比2.3%上昇し、3年連続で前年を上回りました。上昇率は前年の1.5%から拡大し、現行の調査方法で比較可能な2010年以降で最大となりました。コロナ禍で落ち込んだ人流の回復が進み、国内外の観光需要が活発になる中、価格の上昇に加速と広がりが見られました。

全国47都道府県のうち価格が上昇したのは29都道府県で、昨年の25都道府県から4県増えました。一方、下落は16県で、昨年の20県から減少しました。また関東圏の路線価は、東京都（上昇率5.3%）、千葉県（上昇率4.0%）神奈川県（上昇率3.6%）、埼玉県（上昇率2.1%）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全部で95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109.5万円/坪（昨年の路線価平均は約104.7万円/坪）で、昨年からの平均上昇率4.58%（昨年の上昇率は4.40%）となり、新木場2丁目・新木場3丁目・新木場1丁目・新木場4丁目・辰巳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4.88%（昨年度5.70%）、新木場2丁目は6.03%（昨年度3.31%）、新木場3丁目は5.51%（昨年度1.90%）、新木場4丁目は4.09%（昨年度は3.71%）、辰巳3丁目は1.97%（昨年度3.80%）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 | 47件 |     |
|---------------------|-------|------|---------------|-----|-----|
| 用途                  | 敷地    | 建物   | 地域            | 条件  | 入居日 |
| 工場(コーヒー焙煎関連)        | 車両数台分 | 500坪 | 都内湾岸地域        | 相場  | 即検討 |
| 倉庫(雑貨通販関連)          | 車両数台分 | 300坪 | 江東区湾岸地域       | 相場  | 即検討 |
| 倉庫(鉄工関連)            | 車両数台分 | 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 | 200坪 | 江東区湾岸地域       | 相場  | 即検討 |
| 倉庫(食品卸売関連)          | 車両数台分 | 150坪 | 関東湾岸地域        | 相場  | 即検討 |
| 倉庫(設備関連)            | 車両数台分 | 150坪 | 関東湾岸地域        | 相場  | 即検討 |
| 倉庫(木工関連)            | 車両数台分 | 100坪 | 江東区湾岸地域       | 相場  | 即検討 |
| 駐車場(ヘリポート関連)        | 500坪位 | -    | 都内湾岸地域        | 相場  | 即検討 |
| 駐車場(タクシー関連)         | 400坪位 | -    | 関東湾岸地域        | 相場  | 即検討 |
| 資材置場(運送関連)          | 300坪位 | -    | 関東湾岸地域        | 相場  | 即検討 |

## 不動産登記制度の変更 その3

改正民法・不動産登記法の施行日は令和5年4月1日ですが、相続登記義務化関係の施行日は令和6年4月1日となっています。登記関係の法改正では、不動産の所有権を持つ登記名義人は住所変更があった場合にも登記申請が必要になりました。住居変更した場合には「2年以内」に住所変更の登記申請を行わないと5万円以下の過料が課せられます。

不動産所有者が海外に居住している場合でも所有者の確認や連絡のため、第三者を指定して、その第三者の同意のもとに第三者の住所や氏名を登記することが必要になりました。国内の連絡先としては不動産関係者や司法書士等でも可能ですが、法務局から円滑に連絡ができることが条件となっています。

また、令和5年4月1日に施行された遺産分割に関するルールでは、被相続人の死亡から10年以内に遺産分割を行わなければならないとされ、施行時（令和5年4月1日）から5年の猶予期間が設けられているので注意が必要です。5年の猶予期間を過ぎた場合には法定相続分又は指定相続分によって画一的に相続が行われるということになり、法定相続分以上の分割分を相続していても、そのまま相続登記を行わないままにしておく権利は法定相続分になってしまいます。登記の手続きは、期限を過ぎないように忘れず行うことが大切です。

## 管理物件のテナント紹介 第230回

### 株式会社 ナック 様

株式会社ナックの強みは2つあります。一つ目は、異業種を組み合わせる「複合企業体」であることです。現在は宅配水やガスキンなどのデリバリー系のビジネスと、住宅系のビジネスとで半分ずつの収益を上げています。デリバリー系の安定したストックビジネスを基盤に、成長力の大きな住宅系や通販の事業が組み合わせり、足腰の強い会社となっています。

この大きな原動力となっているのが、お客様との「Face to Face」を忘れないナックの企業文化です。FCのお客様も含めて「Face to Face」でお取引いただいているお客様も100万件以上にのぼります。たくさんのお客様とダイレクトに接する、消費者との距離が近いからこそ、消費者がいま何を求めているか、何に関心を持っているか察知できる。これが2つ目の強みです。これからも新たなサービスや商品の創出などアグレッシブに事業を展開し、常に社会に貢献できる企業でありたいと考えております。

◆江東区千石1-3-14 ◆2024年5月入居 ◆TEL: 0120-666-999 武田