



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「路線価令和7年度分発表。都市部を中心に4年連続上昇。」

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頂きます。

路線価は全国平均で前年比2.7%上昇し、4年連続で前年を上回りました。上昇率は前年の2.3%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。都市部での再開発の進行、インバウンド需要の回復及び低金利を背景とした不動産投資の活発化により価格上昇に加速と広がりがみられました。特に都心・副都心、駅近・再開発対象地域の伸びが顕著であり、またインバウンド（訪日外国人観光客）需要やホテル、マンション再開発による影響が見られます。

全国47都道府県のうち価格が上昇したのは35都道府県で、昨年の29都道府県から6県増えました。一方、下落は12県で、昨年の16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8.1%）、これは全国平均2.7%の約3倍という非常に高い伸びです。千葉県（上昇率4.3%）、神奈川県（上昇率4.4%）、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127.2万円/坪（昨年の路線価平均は約109.5万円/坪）で、昨年から平均上昇率16.20%（昨年の上昇率は4.58%）となり、新木場1丁目・辰巳3丁目・新木場4丁目・新木場3丁目・新木場2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17.08%（昨年度4.88%）、新木場2丁目は14.23%（昨年度6.03%）、新木場3丁目は14.36%（昨年度5.51%）、新木場4丁目は16.24%（昨年度は4.09%）、辰巳3丁目は16.45%（昨年度1.97%）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		70件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
工場(菓子製造関連)	車両数台分	300坪	江東区地域	相場	即検討
倉庫(物流関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
工場(自動車関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(音楽イベント関連)	車両数台分	300坪	関東湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(鉄鋼関連)	車両数台分	200坪	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	500坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(ヘリポート関連)	300坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場(即配関連)	200坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
資材置場(建機レンタル関連)	200坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討
資材置場(セメント関連)	200坪位	-	都内湾岸エリア	相場	即検討

梅雨2

今年の梅雨は異常なほど暑い日が続いています。梅雨時は湿度が高いため、熱中症にならないよう特に気を付ける必要があります。湿度が高いと洗濯物がなかなか乾かないように、湿度が高いと汗が蒸発しにくくなり、体内の熱を外へ逃がすことができなくなって熱中症の危険性が増します。人の体は約60%が水分でできていて、汗をかいて水冷エンジンのように熱を体外へ放熱することで成り立っています。水分が不足すると体内部の熱をうまく体外へ逃すことができなくなり、様々な不調を引き起こします。

気温が低くても熱中症患者が増えるのは湿度が高いことが原因なので、梅雨時はエアコン等を使用して湿度が高くないように注意が必要です。気温が高くない時でも「体がだるいなあ」「体が重いなあ」と感じたら、梅雨型熱中症のサインかもしれないと考えて、涼しいところで休み、水分や塩分を補給することが大切です。

「めまい」「頭痛」「吐き気」「だるさ」「筋肉のけいれん」「意識障害」など、体温が37度以上ある場合は熱中症の可能性が高くなります。高齢者は体温調整機能が低下しているため、喉の渇きを感じにくくなっているし、乳幼児は体温調節機能が未発達で汗をかきやすいうえ水分補給がうまくできません。持病のある方や寝不足の方などは体力や免疫力が低下しているため、梅雨型熱中症になる可能性が高く、特に注意が必要です。

管理物件のテナント紹介 第242回 株式会社 八島製作所 様

創業大正12年創業、今年で102年目を迎える老舗企業です。本社は江東区北砂にあります。ボイラー、非常用発電機の煙突、コンプレッサーの除湿器タンク等の製造を熟練職人の手により溶接、溶断、けがき、組み立て、仕上げ、設置、を行っています。高品質な製品作り、そして納期やコストにおいてもお客様に満足頂けるよう取り組んでいます。現在は時代のニーズに伴い鋼製煙突の製造をメインとし「煙突の八島製作所」として信頼を得ており100メートルもの巨大な煙突の製造、設置に携わることもあります。

スローガンは、「品質は我が社の命」「共に助け合い分かち合う心」「今日より明日の挑戦」をモットーに全社一丸となり高品質な物作りを心掛けております。

◆江東区東雲2-11-6 ◆2025年4月入居 ◆TEL：03-3647-0601（北砂本社）

代表取締役 矢島 永治