



2016 年度 公示価格発表！！

3月22日、国土交通省から、2016年1月1日時点の公示地価が発表になりました。

既に新聞・ニュース等でご存知のオーナー様も多いかと思いますが幸区内の基準値について、価格順位、上昇率順位も含め掲載させて頂きました。

価格 順位	上昇率 順位	住所	面積単価	坪単価	上昇率
1	3	神奈川県川崎市幸区堀川町72番2外	242万0000 円/㎡	799万9999 円/坪	4.31%
2	6	神奈川県川崎市幸区大宮町14番5	102万0000 円/㎡	337万1900 円/坪	3.13%
3	5	神奈川県川崎市幸区中幸町3丁目8番1	72万0000 円/㎡	238万0165 円/坪	3.60%
4	2	神奈川県川崎市幸区下平間字稲荷耕地135番6	58万5000 円/㎡	193万3884 円/坪	5.41%
5	4	神奈川県川崎市幸区幸町2丁目691番2	36万7000 円/㎡	121万3223 円/坪	3.97%
6	10	神奈川県川崎市幸区下平間字稲荷耕地97番16	33万3000 円/㎡	110万0826 円/坪	1.52%
7	1	神奈川県川崎市幸区小向西町4丁目65番1	32万5000 円/㎡	107万4380 円/坪	5.52%
8	9	神奈川県川崎市幸区古川町42番2	32万5000 円/㎡	107万4380 円/坪	1.56%
9	7	神奈川県川崎市幸区神明町2丁目29番36	31万2000 円/㎡	103万1404 円/坪	1.96%
10	13	神奈川県川崎市幸区南加瀬3-3-40	30万9000 円/㎡	102万1487 円/坪	0.65%
11	12	神奈川県川崎市幸区古市場1丁目23番6	29万7000 円/㎡	98万1818 円/坪	0.68%
12	8	神奈川県川崎市幸区遠藤町41番4	29万3000 円/㎡	96万8595 円/坪	1.74%
13	-	神奈川県川崎市幸区戸手3-3-4	28万2000 円/㎡	93万2231 円/坪	-
14	16	神奈川県川崎市幸区小向西町1丁目31番7	27万5000 円/㎡	90万9090 円/坪	0.36%
15	15	神奈川県川崎市幸区小倉2-23-7	25万8000 円/㎡	85万2892 円/坪	0.39%
16	11	神奈川県川崎市幸区北加瀬2-13-12	25万4000 円/㎡	83万9669 円/坪	1.20%
17	-	神奈川県川崎市幸区南加瀬5-31-24	25万2000 円/㎡	83万3057 円/坪	-
18	14	神奈川県川崎市幸区南加瀬4-17-28	25万1000 円/㎡	82万9752 円/坪	0.40%

公示地価は平均 49 万 3222 円/㎡(2016 年〔平成 28 年〕)、坪単価では平均 163 万 7685 円/坪で、前年からの変動率は+1.98%となっています。

宅地の平均地価は 29 万 6625 円/㎡、坪単価では 98 万 0578 円/坪、変動率は+1.52%(2015 年)。

商業地の平均地価は 64 万 8900 円/㎡、坪単価では 214 万 5123 円/坪、変動率は+3.74%(2015 年)。

幸区の最高価格地点は「堀川町 72 番 2 外」(242 万 0000 円/㎡)で、最低地点は「南加瀬 4-17-28」(25 万 1000 円/㎡)となっています。

幸区のどの標準値においても、変動率に差はあるものの、公示価格は上昇しております。

一般的に路線価(土地の相続税評価額を算定する際の目安となるもの)は公示価格の 80%、固定資産税は公示価格の 70%とされています。

昨年の 1 月 1 日から相続税制が改正されました。基礎控除額の縮小等で相続税額、相続税納付対象者は確実に増えています。又、公示価格が上がることで、路線価(土地の相続税評価額)も上がることがほぼ確実です。

昨年末、弊社関連会社『財産ドック』から『**税理士が教えてくれない不動産オーナーの相続対策**』を出版させて頂きました。本を読んで頂いた方から相続対策などの相談も増えています。もし何かお困り、お悩み事がありましたらお気軽にお声がけ下さい。様々な角度から総合的にご提案させて頂きます。

(平成 28 年)土地価格相場が分かる土地データ参照

企画室: 江川 業務管理課: 石郷岡

『少しの違いで大きな差！入居者が喜ぶメールボックスとは？』



ネットで頼んだ本がしっかり届く
物件のイメージアップにも効果的！
小さな費用で物件力アップをめざす

突然ですが、オーナー様の物件のメールボックスは美しいでしょうか？
歪んでいる、南京錠がぶら下がっている、チラシがはみ出している。こんな状態でエントランスの印象を台無しにはいませんか？

チラシのはみ出したメールボックスは、しばらくの間入居者が不在の状態である事をしめしており、空き巣や不法侵入を誘発する可能性もあります。また、古いメールボックスほど小さいものが多く入居中でも少し不在となるだけでチラシはすぐに溢れます。人は不思議とこういう状態程無茶をするもので、溢れた状態にさらにチラシ押し込まれ、蓋が壊れる等の被害にもなります。

「エントランスは物件の顔」の部分になります。その顔になるメールボックスが乱雑な状態では賃貸経営にも大きなマイナスです。せっかく内見にいらっしゃった入居希望者も逃げてしまうでしょうし、退去した入居者の中にはメールボックスを見て退去の決意を固めた方もいらっしゃるかもしれません。

こうした事態を防ぐため、思い切ってちょっと大きめのメールボックスに取り替えてみてはいかがでしょうか？最近ではオシャレなものも増え、物件の印象もグッと変わりますし、**単身の入居者に人気の宅配ボックスの替わりに成りうるのではないのでしょうか。**平成27年度の総務省情報通信白書によると20～50代の7割以上がネットショッピングを利用したとの回答も出ております。

交換のポイントは大きさもさることながら、受取口のサイズです。最大手のAmazonをはじめとする通販各社は新書版1冊程度であれば、メール便などのメールボックス投函式の宅配方法がとられます。その際投函ができないと、再配達になり到着時間が極端に遅れます。最近ではAmazonとのコラボレーションした「D-ALL」という商品もあり、設置すれば「ネットで頼んだ本がしっかり届くメールボックス付賃貸住宅！」と物件のアピールポイントになります。

実は・・・先のとおり配達側も再配達側が不要となる為、受取口の大きなメールボックスを歓迎しており、**日本郵政が推奨するメールボックスを設置すると1戸あたり500円負担するキャンペーン**を行っており、期限が2017年3月末までとなっております。

この機会に、エントランスもきれいになり、入居者の満足度もあがり、ちょっとした社会貢献もできる。そんなメールボックスに替えてみてはいかがでしょうか？
詳細は、リフォーム課 金子 新川崎鹿島田店 加藤まで

投入口サイズ(単位mm)※(株)ナスタ従来品との比較



メール便が受け取れるように設計された(株)ナスタの「D-ALL」

リフォーム課：金子 新川崎鹿島田店営業：加藤



企画室
江川直樹

出身：大田区
趣味：ダンス・人間観察



営業
加藤 雄志

出身地：幸区
資格：宅建
賃貸不動産経営管理士



業務管理課
石郷岡 美月

出身地：川崎市中原区
趣味：お菓子を食べる
作る(ときどき)