

不動産の価値講座

ー①間口の狭い土地、奥行の長い土地その1

大野 興四郎（不動産鑑定士）

不動産通信（読み切り）をお届けします。

最初に不動産とは、土地及びその定着物（建物等）をいいます。そこで本講座では土地について、とくにその価値を中心に述べたいと思います。人が百人百様あるように、土地も千差万別です。ア：間口の狭い土地、イ：奥行の長い土地、ウ：不整形形状の土地、エ：袋地、オ：無道路地、カ：道路幅の狭い土地、キ：傾斜地・崖地、ク：道路と高低差のある土地、ケ：地積の小さい土地、コ：地積の大きい土地、サ：市街地内の農地・山林・原野、シ：「調区」内の土地、等々。

今月号は（ア）**間口の狭い土地**（イ）**奥行の長い土地**についてふれたいと思います。土地の様相（画地条件等という）には、間口・奥行、形状、規模（地積）、傾斜、高低差（前面道路との関係）などがありますが、間口・奥行から始めます。

一般に間口は広いほうが可。といっても限度があり、間口・奥行の関係もあります。（ここで間口の狭い旗竿状のいわゆる「袋地」状の土地については別途取り上げる予定です。）市街地等において都市計画が定められた地域（都市計画区域）内の土地は原則公道に2m以上接しなければ建築物等の建築は出来ません。したがって間口2m未満の土地は単独では市場性がなく（商品）価値も劣ることになります。

間口が広ければ、狭い土地より品等は高い。また奥行、規模等も関係がありますが、間口が広い土地は建築できる建築物の可能性もひろがります。地域が戸建住宅地域であればヨウカン状の土地は羊羹切りが出来、建売住宅向けにもなります。

狭い場合は仮に2m以上あったとしてももちろん使い勝手も悪く、利用上の制約となります。もっとも繁華街等においては空地等は希少ですから、工夫して利用した特殊な場合もあります。札幌のススキノだったか間口1間（約1.8m）強（2m以上）の土地で台を縦列に並べたパチンコ店の話を聞いたことがあります。岐阜・柳ヶ瀬では小さい商品（宝石等）を扱う店。名駅近くチケット店のほかにスピード名刺の店がありましたが、時節柄占いの店に変わっていました。東京・銀座では路地を入った間口約2m強の土地になんと中層のビルが新築されていた（写真）のは驚きでした。土地の利用でベストな状態を最有効使用（ザ・ハイエスト・アンド・ベスト・ユース）の状態といいますが、これなどはハイアクト・ベターなのか？読み切りですが、来月は一続きーその2のココロです。

