

不動産の価値講座

①間口の狭い土地、奥行の長い土地その2

大野 興四郎（不動産鑑定士）

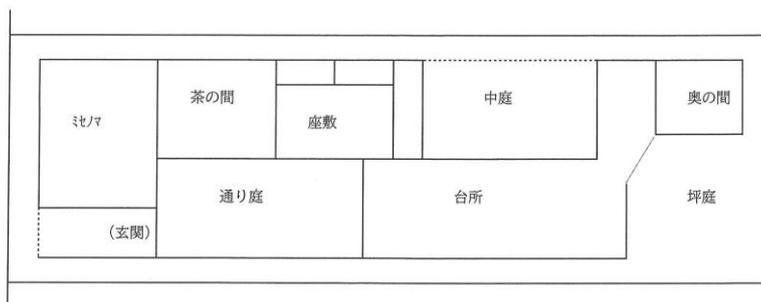
読み切り不動産通信第4号をお届けします。

先号は特別号が入りましたので、第1号の続き①ア・間口の狭い土地・奥行の長い土地その2となります。その1ではア・間口の狭い土地をとりあげましたので、ここではイ・奥行の長い土地に焦点をあてます。

10年ほど前、京都の街中の旧商家を評価したことがあります。間口に比し奥行の長い土地に京町家が建っていました。いわゆるウナギの寝床と呼ばれる建物で概略間取りは下図のようでした。町家風と言われる建物は京都だけでなく、それに似せて各地域の城下町などに多く見られます。間口が狭いのは、その広狭で年貢が決められたり、豊臣秀吉の時代の租税に反発した等と言われますが、定かではありません。ただこの間取りが京都の夏の暑さを凌ぐのに丁度良いと言えるようです。

間取りを見ると通り沿いにミヅ間：見せ（店）があり、その奥の玄関に続きトナリコ（通り庭）が貫かれ、その奥から台所が設けられプライベート空間となる。台所の隣にナカリ、その奥からL字型に縁側があり坪庭が作られ、その奥に奥の間あるいは蔵が置かれて防火の機能もある。庭に打ち水、蔵の白壁が空気の流れを加速し、この一軒が細長い土地を必要とするワケ。

一般に奥行の長い土地は画地の個別的要因としてはマイナス（減価）になります。ところで先号で評価の宇宙ステーション方式を披露しました。それによれば地域一帯が・・・旧商店街が多いのですが・・・奥行の長い土地ならばそれが標準的で地域要因とし個別的な減価はありません。鑑定評価はかくあるべきですが公的評価（固定資産税標準地評価、地価公示等）においては形式的・一律的にマイナスしたりしています。



◎不動産に関する疑問、質問等を受け付けています。

TEL052(452)1263（10時～16時）