

不動産の価値講座④袋地

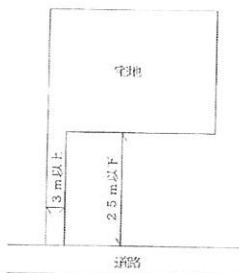
大野 興四郎（不動産鑑定士）

まず袋地とは・・・『大樹林』（三省堂）によれば、「他の土地に囲まれ私道によって公道に通じている敷地」とある。ちなみにスミ等で調べたりすると・・・道路に接していない土地・・・と出てきたりしますが、これは「無道路地」と言います。今回のコマです。たとえば下図のような土地です。旗竿地とか、L字形などとも言います。下図は岐阜市の開発指導要綱（技術基準、以下要綱といえます）のなかの図です。同市の市街化区域内の 1,000 m²以上の土地で区画形質の変更を伴う場合の宅地開発は許可申請が必要です。その場合旗竿地は原則不可ですが、（岐阜市の要綱では下図のような旗竿地を 1 区画まで認めています）ミニ開発（許可不要の規模）等で見受けられます。接道する幅員は最低 2m 以上なければ都市計画区域では、建築不可です。さらに、路地状部分の長さによって幅の規定が違ってきます。愛知県では、長さ 15m 未満では 2m 以上で可ですが、15m 以上では（25m 未満）幅 2.5m 以上などとなります。また同県では、大規模建築物（延べ面積 1,000m²超）の敷地は道路に 4m 以上接しなければなりません。

さて袋地(B)は標準的な中地（中間画地 A）と比べ、価値は劣りますがどの位違うのか。上のミニ開発等では A:B=100:90 とか営業施策上余り格差をつけていません。果たして本当にそうか？袋地は日照、風通し等が劣る。それと何と言っても緊急避難時の危険性があります。昨今では飲食店舗などで隠れ家的なものが流行って好まれたりもしますが、地震・火災等の発生時の避難・消火活動等に困難を来し、自らの出火だけでなく隣家の出火でも・・・何が起こるかしのれない現代、逃げ遅れたりします。

ひとことに袋地といっても千差万別ですが、価値は中地 1 に対し平均的には 0.6~0.7 程度になります。路地状部分を除いた有効宅地部分の面積・形状もありますが、路地状部分の幅と長さの関係が大きく左右します。幅が狭いほどマイナスは大きく、また長さが大きいほどマイナスとなります。具体的に身近に袋地があり、どの程度の格差率か知りたい方地形など fax いただければお答えしても可です。

（その際通信を見たと言ってください。連絡先は QR コードをケータイにかざしてください）



◎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)

