

## 価格の順番は南東西北！？

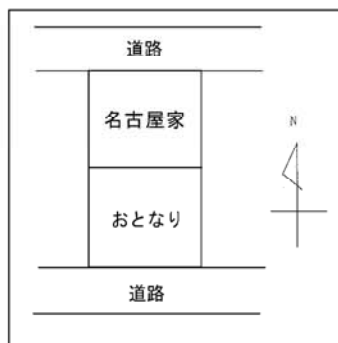


そういえば、おとなりの土地は1年前に3千万円で売れたって言ってたな～。おとなりが3千万円なら、うちの土地も3千万円くらいか。いや、ひよっとしたら景気も良くなっているっていうし、もう少し高く売れるかも…。



名古屋様、おまたせいたしました。査定の結果、ご自宅の土地は2千7百万円となりました。」

なんと、思っていたよりも3百万円も安い結果に！！



名古屋家の土地は北向き、おとなりの土地は南向きであることから、おとなりの土地が3千万円で売れたにもかかわらず、名古屋家の土地は2千7百万円という査定になったのです。

ちなみに、一般的な方位による価格の順番は、高い方から 南→東→西・北となります。地域により差がありますが、北向きと南向きでは10%くらい南向きの方が価格が高いのではないのでしょうか。



## Case1 おとなりの土地は3千万円で売れたのに

左のように、名古屋家の土地の査定額はおとなりより3百万円も安くまりました。その理由はどこにあるのでしょうか？

実は、名古屋家の土地は北側に道路があったのです。一方、おとなりの土地はどうでしょうか？「ご覧のとおり、道路が南側にあります。道路が土地の北側にあるか、南側にあるか、これが名古屋家の土地がおとなりの土地よりも3百万円安くなった原因だったのです。

一般に、土地を北向き、南向きという場合、道路が土地に対してどの方位にあるかをいいます。なぜ、道路のある方位が基準となって土地の価格がちがうのでしょうか？

それは、道路には建物が建つことがないからです。つまり、道路によって一定の空間が確保されるため、日当たり、風通しなどを、将来にわたって確保することができからです。

具体的には、多くの人が「明るい部屋でくらしたい」、「布団をたっぷり太陽にあてて干したい」などと考えるため、南向きは人気があるのです。

このため、同じ価格であれば、北向きよりも南向きを買う人が多いため、不動産市場では南向きの土地の価格が高くなるのです。