

「木曾路はすべて山の中にある」これは島崎藤村の小説『夜明け前』の冒頭の一節である。木曾路とは、中山道の一部、長野県塩尻市豊川から岐阜県中津川市馬籠に至る区間を指し、木曾谷（木曾川上流にある木曾山脈・御嶽山系に囲まれた地域）の合間を縫うように通る道で、平地が少なく傾斜が続くため交通の難所として知られ、中山道の難所の一つである「木曾の棧」もここにある。

木曾路には11の宿場があり、江戸時代・明治時代の建物が立ち並ぶ塩尻市の「奈良井宿」や南木曾町の「妻籠宿」は国の重要伝統的建造物群保存地区にも指定され、当時の景観を色濃く残す観光地である。情緒あふれる風景は現代の建物が立ち並ぶ一般的な町並みとは一線を画しており、どこか懐かしい落ち着いた雰



①江戸・明治期の建物が立ち並ぶ塩尻市の「奈良井宿」
②木曾川の護岸にせり出す崖家造りの建物



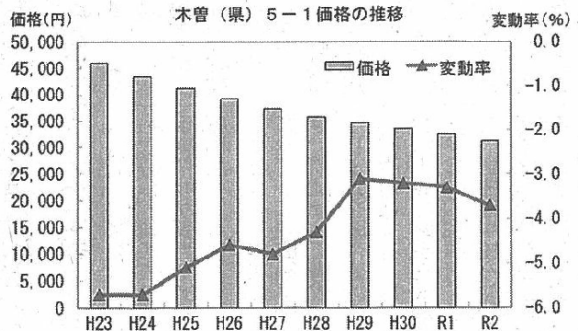
一般財団法人日本不動産研究所
ニューノーマル最前線

不動産の「変」と「不変」
第4回 長野県・木曾路

る姿が多く見られており、外国人を引き付ける魅力が木曾路にはある。

先人の知恵、崖家造り

木曾路には宿場町以外にも昔からの景観が残る様々な情景がある。木曾町の崖家（がげや）造りはその代表で、木曾川の護岸にせり出す形で建てられている建物を指す。表通りから見れば2階建てだが、木曾川方面から見ると3、4階建てに見える。崖家造りがひしめく光景は明治時代の面影を色濃く残している。崖家造りは、現在の法律で農耕馬・荷馬場として活躍したほか、農民馬・荷馬場として活躍した。木曾（県）5-1価格の推移



※ 地価(基準価格、商業地、1㎡当たり)の推移。11(平成23)年から20(令和2)年まで

江戸・明治時代の景観を残す観光地
山あいを縫い、歴史を紡ぐ道

は許可されない建物であり、一見すると今にも崩れそうなくらい危うい造りに見えるが、平地が少ない木曾町で土地を有効活用しようとした先人が編み出した知恵である。

木曾町の中心部を歩いてみると、木曾川に向かって傾斜する地形の中に、狭い路地や階段、鍵の手が各所に見られる。これは木曾町中心部が「木曾福島城」を中心に発展した名残で、なまこ壁の建物が軒を連ねる様子は趣があるもの

低下続く地価

最後に木曾谷の中心である木曾町の地価の推移を見てほしい。グラフは木曾(県)の、城下町特有の道路事情は5-1の地価の推移であ

る。木曾谷は傾斜地がほとんどで平地は希少であったことから地価は高かったが、現在では利便性が劣る木曾の不動産需要は乏しく人口減少や高齢化が進んでおり、上昇の兆しが見えない。

木曾固有の景観や地価はその長い歴史・文化を体現しながら現代に伝える象徴であり、一見するとそこに大きな変化は感じられないかもしれない。しかし、コロナ禍を機に迎えるようになっているニューノーマル時代において、人々の生活様式や観光産業などが大きく変わろうとしている中でこそ、これから木曾が刻む歴史に注目していきたい。(松本支所/不動産鑑定士・郷間智史)