

寄稿

3 和歌山県内の 地価動向



株式会社川端不動産研究所
代表取締役 不動産鑑定士

川端 一郎



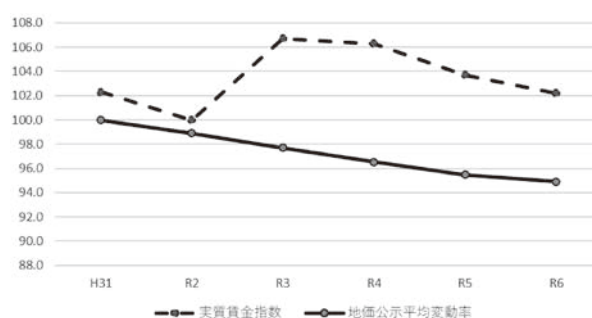
1. はじめに

毎年春に全国ニュースで流れる地価公示価格。全国一は銀座山野楽器前だとか、大阪では梅田のグランフロント大阪だとか。秋には都道府県地価調査も発表になります。土地の価格には定価がありません。しかも土地は国土の狭い我が国にとって大変貴重な資源です。そこでこうした公的な地価を示すことによって皆さんの土地取引の指標にさせていただきたいという趣旨で設けられた制度が地価公示なのです。

2. 和歌山県の地価動向

県内の地価動向を見てみましょう。以下のグラフのような推移を示しています。

県内実質賃金指数と地価公示平均変動率の推移



(縦軸 (指数表示))

(出典) 和歌山県調査統計課「毎月勤労統計調査」、国土交通省「地価公示」

(注) 県内実質賃金指数は令和2年平均を100、地価公示平均変動率については、平成31年の値を100として指数化してグラフ化。

点線の実質賃金指数は5人以上雇用している県内企業の平均実質賃金です。実線が県全体の地価公示の平均地価指数の推移を示しています。実質賃金指数は一時的に上昇も見られましたが、政府の賃上げ要請にもかかわらず、物価上昇や賃上げの遅れ等が原因で全体的にはここ数年は下落傾向です。他方、地価は継続的に下降線を辿っています。大都市圏での全般的な地価上昇と比べるとまだまだその余波は地方には及んでいないと見ていいのでしょうか。

3. 和歌山市の地価動向

それでは県都和歌山市に目を向けてみましょう。

逢いたい見たい すがりたい
そんな気持ちに させるのは
ぶらくり丁の 恋灯り

と世に歌われた古都清乃さんの和歌山ブルース。ぶらくり丁には人が溢れ、アーケード街をそぞろ歩いたその行先は丸正百貨店。デパートの大食堂で大好物の幕の内弁当を食した後は映画館で若大将シリーズ。映画鑑賞後は茶店で宇治ミルク金時のかき氷が相場でした。今のJ R和歌山駅はまだ東和歌山駅と呼んだ時代です。

和歌山市に中心部が一つだった高度成長期。地価公示価格も当時の中心部の地価の高騰ぶりを今に伝えています。



(出典) 地理院地図 (電子国土WEB) [国土地理院] を加工して作成

ブラクリ丁の本町通側にかつて地価公示標準地和歌山5-1 (旧) がありました。平成3年バブル絶頂期に暦年の最高価格㎡当たり350万円 (坪約1,160万円) を記録しています。ところがバブルが崩壊し、これをピークに地価は急降下して行きます。当県の場合、金融機関が2つ倒産したため、その影響は甚大でした。さらに街の中心部に人が集まらなくなるという中心市街地空洞化現象が顕著になって行きます。

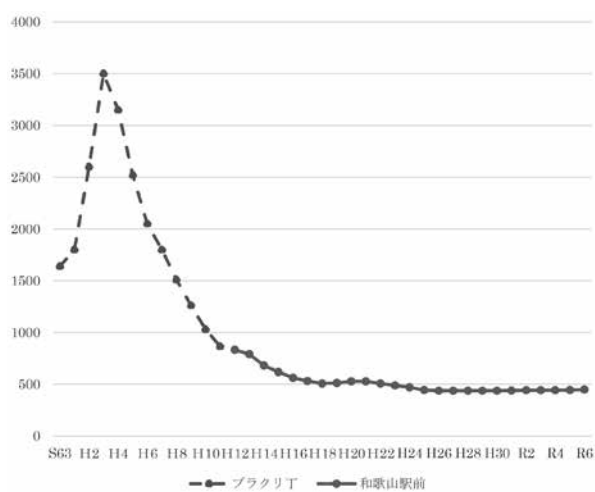
他方、J R東和歌山駅が和歌山駅に変わり、ステーションビルができて、近鉄百貨店も今の位置に変わり、当市にも一つ中心部ができていきました。

そしていよいよ和歌山市の最高価格地がブラクリ丁からJ R和歌山駅前に替わるその日がやってきました。平成12年のことです (地価公示上)。以後ブラクリ丁がJ R和歌山駅前を上回ったことはなく、下落の一途を辿っていきます。もっとも和歌山駅前も最高価格地はその後維持していますが、こちらもその後下落の一途はブラクリ丁と同様で、平成から令和に代わってようやくやや上昇傾向を示し始めています。現在の地価公示和歌山5-1をご覧ください。



(出典) 地理院地図 (電子国土WEB) [国土地理院] を加工して作成

県内最高地価の推移 (和歌山5-1)



単位 (千円/㎡)

令和6年 地価公示に係る県公表資料より作成

ブラクリ丁も和歌山駅前も同じ地価公示和歌山5-1ですが、平成12年を境に場所がブラクリ丁から和歌山駅前へ変わったのです。いずれも県内最高価格地点です。

地価公示地価調査地点というのは不動の地点もありますが、地域が変化したりすると場所が替わることがあります。本町界限で昭和の時代から場所が替わることなく今に至っている地点としては、県地価調査基準地「和歌山（県）5-10」（本町3丁目）があります。



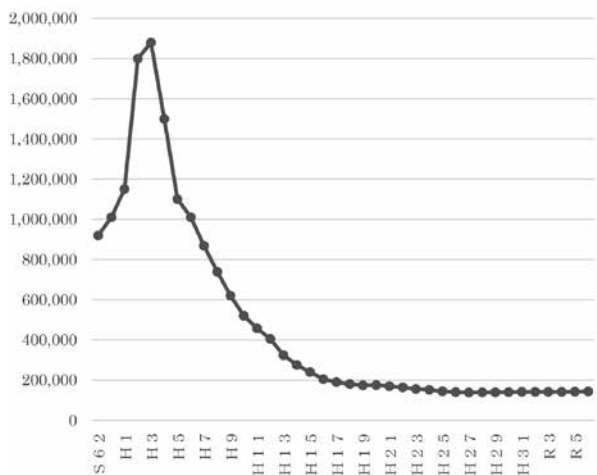
（出典）地理院地図（電子国土WEB）[国土地理院]を加工して作成

呼ばれます。平成の終わりごろからようやく上向き加減に変わってきたところです。令和6年で㎡当たり143千円。最高時のわずかに約8%にまで下がります。この価格は市内の住宅地でも高価格帯の地価公示和歌山-4（芝ノ丁）の㎡当たり155千円より下回っています。街の中心的な商業地域は一般に住宅地域より高い価格水準にあるものであることから考えると、本町界限の衰退ぶりをよく表しているといえるでしょう。



出典）地理院地図（電子国土WEB）[国土地理院]を加工して作成

和歌山（県）5-10



単位（円／㎡）

和歌山県地理情報システム、東京都の地価より作成

この地点は、昭和の終わり頃からバブルと共に急上昇し、平成3年バブル絶頂期には㎡当たり188万円にまで上昇します。以後は下落の一途。マスコミでは失われた30年と

中心市街地空洞化現象は和歌山市だけの問題ではありません。他の地方都市でも見られる現象です。鹿児島市中心部天文館で長年県民に親しまれてきた山形屋デパートの私的整理が昨年発表されました。新幹線停車駅であるJR鹿児島中央駅周辺の再開発の影響を、北島三郎「薩摩の女」にも歌われた天文館が受けているのです。おまけに多くの地方都市郊外には大規模小売店ができていて、ショッピングは中心部ではなく郊外の大規模小売店へという流れは誰にも止めようがないとしか言いようがありません。

では他に対策はないのでしょうか。政府はコンパクトシティ構想を打ち出し、これに歯止めをかけようとしています。都市中心部に人が集まるよう施策を講じているのです。和歌山市の場合、ご存じのように和歌山城ホールが市役所隣に移転しましたし、和歌山県立医科大学薬学部もその近くにできています。市中心部に人が集い、人が通う場所が増える

と商業収益も増すことでしょう。さらに最近
は地方都市でもマンションブームです。地価
が下がったからと言って悲しい話ばかりでは
ないのです。衰退した商業地の地価の安さを
利用してマンションが増え始めています。マ
ンションができると人口が増えます。そして
これがまた商業収益に結びついて行くのです。
こうして中心市街地に人が戻ってくると再び
街の中心部は賑わいを見せてくれることで
しょう。和歌山市の場合、J R和歌山駅周辺
も立派な商業ゾーンとなっていますから、今
後はこの2眼レフ構造の都市形成が進むこと
でしょう。

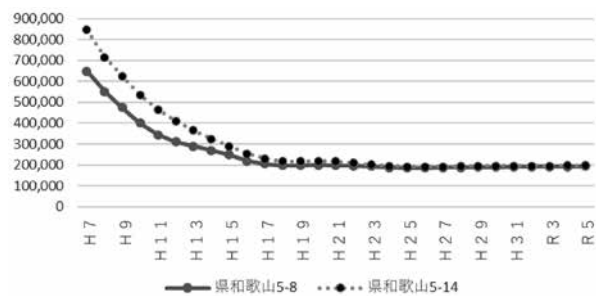
和歌山駅周辺は、県内最高価格地を含む商
業ゾーンとなっていますが、大別しますと駅
西側と東側に分けることができます。従来繁
華性が高いのは近鉄百貨店を擁する駅西側で
した。ところが近年では駅東側が伸びていま
す。その理由は、土地区画整理事業等による
街路が整然としており、商業背後地に住宅地
が広がっていることが挙げられるでしょう。

和歌山（県）5－14（美園町5丁目国体
道路側）と和歌山（県）5－8（和歌山駅東
側和歌山労働総合庁舎前付近）を比較してみ
ましょう。



（出典）地理院地図（電子国土WEB）[国土地理院]を
加工して作成

JR和歌山駅東西比較



単位（円／㎡）

和歌山県地理情報システムより作成

平成20年代以降肉薄してきていることが
明白です。和歌山（県）5－14は国体道路
に面しているのに対して、駅東側は阪和線紀
勢本線で地域が東西に分断されているに関
わらず、和歌山（県）5－8の地価がこれだ
け肉薄してきているということは、それだけ
駅東側の繁華性が高まってきている証左とな
るでしょう。

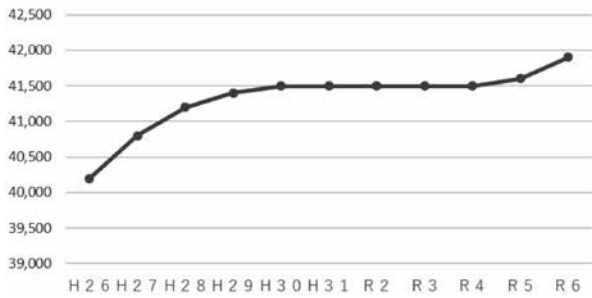
県都和歌山市については2つの中心商業地
について見てきましたが、住宅地商業地とも
コロナ禍からの回復に伴い地価も上昇に転じ
ている地点もあります。

和歌山市民の一人として私見を述べさせて
いただくなれば、和歌山城にもっと桜を植え
てはどうでしょう。お堀に桜が垂れ下がるく
らいに。和歌山城の桜は有名ですが、外から
桜はあまり見えません。外観も桜を楽しめる
工夫をしてもいいように思います。そうする
ことでお城外周にも花見客が増え、街の賑わ
いに貢献することでしょう。

4. 和歌山県内の特筆すべき地価動向

また、県全体では前述のように地価は下落
傾向が続いていますが、岩出市のようにわず
かではありますが、ここ数年で見れば人口が
増えて地価も上昇に転じている地点もありま
す。地価調査基準地岩出（県）－3（岩出市
野上野）です。

岩出（県）－3

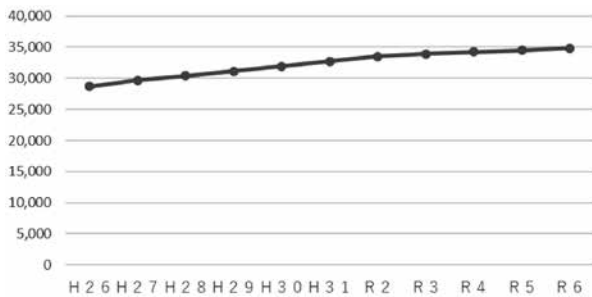


単位（円／㎡）

和歌山県地理情報システムより作成

上富田町も場所によっては人気が出ているようです。地価公示上富田－2（上富田町南紀の台）です。津波災害によるリスクが低いと考えられます。

上富田－2

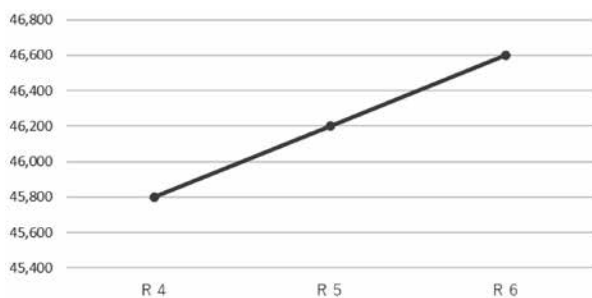


単位（円／㎡）

和歌山県地理情報システムより作成

有田川町のように町全体としては人口減少の状態ですが有田川 I C 周辺の宅地開発は多くの住宅需要を生んでいます。地価公示有田川－1（有田川町下津野）です。

有田川－1



単位（円／㎡）

和歌山県地理情報システムより作成

その他、海南市、田辺市、串本町等にも地価上昇地点が出てきています。津波災害を避けて高台に需要が増え、また役場移転による利便性の向上が周辺土地の需要に繋がっていると見られるのです。

このように県全体としての平均地価は依然として下落傾向にありますが、市町村によっては上昇局面に入った地点も出てきているのです。ただ先行きは不透明です。巨人大鵬卵焼きと呼ばれた高度成長期のような安心感安定感はありません。建築費・人件費の高騰、円安、物価高等の要因が地価にも影響を及ぼし始めていることをご承知おください。

5. 最後に

地価公示は地価公示法という法律に基づいています。従って、その価格は官報に掲載されます。私達も以前は地価公示が発表になると官報販売所に走ったものでした。最近では、より地価公示価格が見やすいように全国の公示地価が地図上で閲覧できる不動産情報ライブラリ (<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>) を国土交通省のサイトで閲覧することができます。より見やすくなった公示地価を調べて是非土地取引に活用してください。和歌山県におきましても和歌山県 H P 地域振興課サイトで地価調査地価公示に関する多くの資料を見ることができます。

地価公示法では、第一条の二において、都市及びその周辺の地域等において、土地の取引を行なう者は、取引の対象土地に類似する利用価値を有すると認められる標準地について公示された価格を指標として取引を行なうよう努めなければならない。と土地の取引を行なう者の責務を定めています。国民の皆さんが土地を取引する時には是非地価公示価格を指標として取引を行うよう努めていただきたいと公示地価の活用を勧めているのです。あなたの街のあの場所の地価公示価格を是非ともご活用いただけたらと存じます。