

## 県協会20周年に寄せて

不動産鑑定士  
名手孝和

### I はじめに

一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会設立20周年、誠におめでとうございます。2000（H12）年3月12日に不動産鑑定士の団体として和歌山県不動産鑑定士協会を設立し、2009（H21）年4月1日に社団法人化しました。私も県下で開業後32年が過ぎましたが、平成22年からの約9年間は、地価公示、地価調査の代表幹事等も務めさせていただきました。その間分科会の運営、価格水準や変動率、地点間地域間のバランスで悩み続けましたが、協会活動も含め、この20年間に私にとり不動産鑑定士としての公的活動の集中期であったと思います。

周年を記念して県協会の益々の発展を祈念し、また県協会の活動や和歌山県について興味を持っていただければ幸いです。拙いですが一文を寄せさせていただきます。

今、令和3年の地価公示結果が発表されたところですが、和歌山県の住宅地、商業地は、ともに平成4年から30年連続の下落です。平均変動率の下落率は縮小傾向が続いていましたが、住宅地は10年ぶり、商業地は4年ぶりに拡大しています。つまり県協会設立以来、全期間が地価下落の過程にあったと言えます。とは言えつづさに見れば、日本の経済社会や不動産市場の変化、本県における特徴的な動きの反映が含まれており、極めて概括的ではありますが、ここで少し振り返ってみたいと思います。

### II 地価の推移と経済環境

表-1に用途別の和歌山県の平均地価と変動率、変動率については全国平均の推移もまとめてみました。図-1が和歌山県の住宅地と商業地の1㎡あたりの平均価格の推移であり、図-2がその対前年変動率の推移です。図-3は全国のもので見比べてみてください。

平成3年のバブル崩壊後、しばらくの間は政府も先送りの姿勢であったと思います。もう少し金融引き締めの緩和や土地税制の緩和を早くしていればという後からの考えはあるでしょうが、地価高騰への批判が世論で強かったことから仕方がなかったかもしれません。これで深刻な不良債権増と地価下落が継続します。財政支出による景気回復を図る政策色で抜本的処理には踏み込めなかったのですが、協会設立までの時期にも一度下落の勢いが落ち着く時期もあり、和歌山県では特に住宅地で94年の世界リゾート博の成功、関西空港開港前後に下落率縮小が見て取れます。阪神・淡路大震災（1995.1.15）はありましたが95年から96年にかけて全国の景気は一時的回復期でした。

しかし地価が回復することはなく不良債権処理の圧力が強まっていきます。95年には住宅金融専門会社（住専）問題が政局化し、公的資金も投入されましたが世論の抵抗感は強く、住専は清算、金融再編、大蔵省も後の分割（2001.1）につながりました。本県ではこの時期阪和銀行が破綻しています（96.11）。財政構造改革をかかげた橋本内閣は財政引き締めと消費税増税（97.4）に動き景気は後退、7月アジア金融危機

が発生してさらに悪化し、株価も急落、北海道拓殖銀行、山一証券等の破綻が続き(97.11)、金融危機間近の状況となりました。もはや批判の強かった公的資金の投入も避けられず、金融監督庁発足(98.6)、日本長期信用銀行、日本債権信用銀行は一時国有化されます。99年には都銀の経営統合が進み、8月には第一勧業、富士、日本興業の3行統合、10月には住友銀行とさくら銀行の合併合意がありました。和歌山の丸正百貨店破産(2000.2.26)直後、3月に不動産鑑定士等の団体(不動産の鑑定評価に関する法律第48条)として県協会は本会に加入しました。7月には金融庁が発足しています。こうして不良債権の抜本的処理に政府も動き出し、2002.9には金融再生プログラムが始動、批判も多いところですが、漸く淘汰、処理が進みました。

全国の景気も2002年2月から回復に転じ、2007年10月まで回復が続いたもの、本県は回復力が弱く下落幅が縮まったのはをこの間の後半に過ぎません。

和歌山県内では不良債権の重しが強く、2006年に和歌山銀行が紀陽銀行と合併しています。一時的にマンションが和歌山市でも建ち始める動きも見られましたが2007年半ばごく短期間で止まり、2008年秋のリーマン・ショックによる世界景気の落ち込みに直面します。ここから回復に入ろうという時期に、一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会と組織改正しています(2009.4.1)。

その後回復の力は弱く、地価は下落率拡大傾向で推移し、2011年.3月の東日本震災と同年9月の紀伊半島大水害を迎えます。景気だけではなく市場の構造を変えるものだったからです。(後述)

2012年以降長期の景況回復と地価下落率縮小の動きが続いてきましたが、その勢いは他府県に比べ相当弱く、緩慢なものであったこと、また海岸線沿いや県南部等、需要の弱い地域に

おいては、なかなか下落率が縮小しない流れでした。今またコロナウイルス感染症の影響が懸念されますが、今の時点ではそう表面化しておらず下落幅もはっきりした拡大を示してはいないと考えられます。

### Ⅲ 和歌山県の地価の諸相

表2で、特に代表性が強く、長期で推移を追うことのできる3地点の価格と変動率の推移をまとめ、図-4に価格、図-5に変動率を示しています。和歌山-20は和歌山市の利便性の高い中級以上の戸建住宅地、和歌山5-1はJR和歌山駅前の中心商業地、田辺-1は紀南の中心都市田辺市の高台にありかつ利便性高く需要が強い住宅地です。

30年間の下落と言っても地価が、一般物価に比べて大きく下落したことを意味し、バブル生成の時の逆のことが発生したわけで、たしかに所得効果で消費に長期の抑制的圧力はかかったのですが、悪いことばかりでもないと思うのです。昭和末期に庶民は一生家を買えないと大問題になっていたことを思い出しますが、現在の地価水準ではそういう議論は弱まっています。自分が見る限り中小企業においても、住宅取得がそれなりの年収比で一定の年齢帯において概ね可能になっていると観察されるのです。公的資金の大量投入で崩壊を免れている国々で所得の過半が賃料に費やされたり、住宅取得で巨額の債務を負う状況を見てもそう思います。ただしそれが正規雇用者に限られているのは、まさに今の日本社会の課題だと言えます。

またこの期間に和歌山県は、国土軸から切断されている等の弱点を少しづつ解消してきています。それまで高速道路網につながっていなかったのが、93(H5)年に近畿自動車道から漸くにして直結し、翌94年には大阪南部で関西国際空港が開港しています。関西空港に近いことが和歌山県企業が持つ数少ない利点だと言う

実業家は多く、活用推進とさらなるアクセスの改善が期待されます。

最近になります、2017(H29)年に京奈和自動車道の県内部分の完成と第二阪和道路の暫定開通があり、近畿都市圏の道路交通ネットワークへの連結を大きく改善しました。現在、近畿自動車道紀勢線が2015年にすさみ南ICまで延伸していますが、数年後には半島を高速道路で一周できるようになることをめざしています。途中区間の4車線化も進んでおり、観光客の受入体制や産業基盤の強化は進むことは間違いありません。

こうした「向上」が重ねられているのであり、今のところ明らかな数値としては反映されていないものの、冷静な期待感を持って分析を進めていきたいところです。

人口の減少と高齢化もまた直視せざるを得ない問題です。県人口もピークは1985年の108.7万人で、2021年3月の推計では91.1万人まで減少し、空き家問題の背景ともなっています。公的評価で人口減少率を抑えることができている町も見られ、その要因が子育て支援に注力しているためであると分析されていたり、県外からの移住、定住に積極的だというケースも見られます。基本は競争力のある企業、産業の育成、集積ではありますが、今後の政策への参考になっているようです。

そして本県の地価を考えるうえで特徴的かつ重要な点が、津波被災リスク警戒による需要の内陸、高台への移動です。2011年の東日本震災前後からハザードマップの公開等が影響して、海岸沿いの地域の宅地需要が減り、内陸へ高台へと移動しているのです。この動きは地滑り的で長期に続いています。(図4,5の田辺-1を参考)最近では漸く価格水準から落ち着いてきていると見られるのですが、今後も分析が必要です。

また和歌山市の中心市街地では漸く利便性、収益性の高い地点で地価は横ばいから僅かな

上昇を見せていますが、長く活性化に取り組まれてきました。

鑑定協会が設立された時期には既に、和歌山市の中心商業地は本町通り、ブラクリ丁から、J R 和歌山駅前に移っていたと思います。ブラクリ丁とJ R 和歌山駅前の相続税路線価の推移を調べたことがあります。昭和50年代まではブラクリ丁が駅前よりも高ったのが、昭和60年代で並び、平成に入ってからJR和歌山駅前の方が高くなり引き離していった経過でした。

モータリゼーションの進展、郊外への人口拡散が基本にあります。元来規模が大きく平面的に拡散的な城下町だったという特徴が影響したことや、ブラクリ丁については、多くの複合した経緯から、都市間交通のための中心駅の徒歩圏から切断されてしまったため、衰退を阻止しえず、アーケード式の特殊な既成商店街として把握せざるを得なくなっていると考えられます。南海電鉄本線「和歌山市駅」が徳島する和歌山港と連絡するように置かれ、地下でも高架でも中心部に路線を引込めなかったことで運命が決まったと思われます。当面、用途的に大幅な変更や周辺への施設、人口誘致等で環境の変化を待つことになりそうです。

2014(H26)年頃からコンパクトシティの考え方が広がり、中心市街地で再開発事業や公共施設の整備が進んでいます。また高齢化もあってマンション需要が和歌山においても出てきていることも新しい流れです。最近では2020(R2)年6月、和歌山市駅にキーノ和歌山が開業した他、和歌山城公園に近接して、令和3年4月和歌山県立医科大学に薬学部が開設、11月に和歌山城ホール(新市民会館)も開業予定です。これで和歌山城周辺の風景は一新され、地域交流や観光、周辺地域の土地利用にも大きな影響があることと思われます。

#### IV 今後に向けて

私たち不動産鑑定士は、日本の経済社会、不動産市場の変動や受け持つ範囲、ここでは本県においてのそれらの特徴的状況を、的確に調査と分析し、社会に対して価格のありどころを的確かつ公平に示すことを社会的使命としてまいりました。

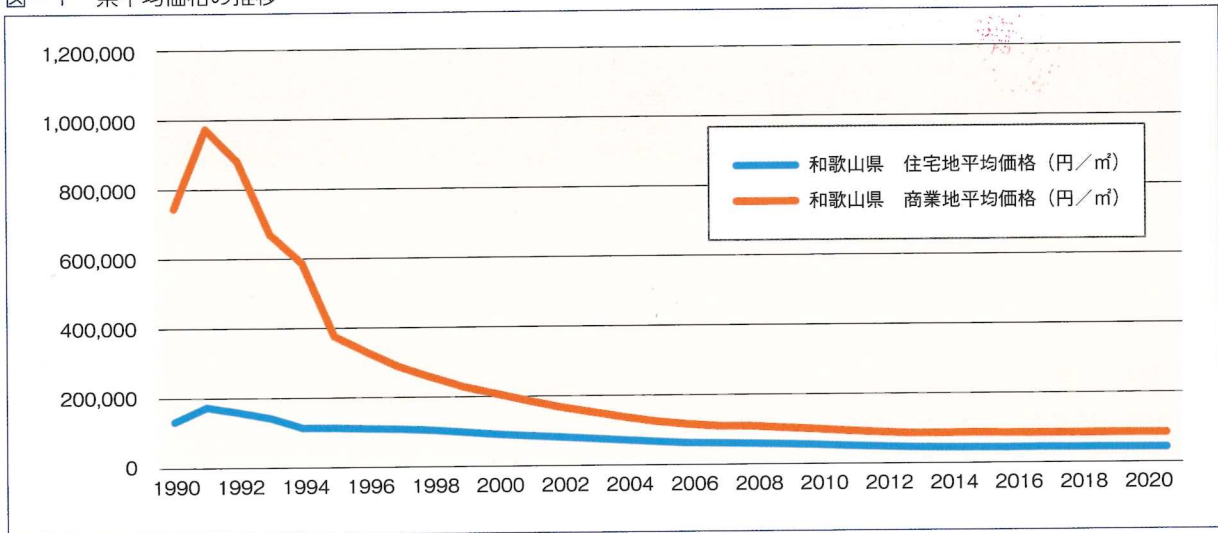
振り返ると鑑定評価では数年毎に新しい課題が提起され、新方式や基準の見直し、留意事項が出てきます。不良債権処理を急ぐことが叫ばれた時期では収益還元法の精緻化やDCF（ディスカウントキャッシュフロー）法の導入等がありましたし、土壌汚染に埋設物、埋蔵文化財、アスベストの使用・含有、耐震性能、津波に土砂災害、洪水と、リスクを調べる項目が増える一方で、不動産鑑定士の責任はさらに重くなってきています。今後も地域への精通性を高めながら新しい手法、課題についての研鑽、公的活動を通じての地域の公平な社会基盤形成への貢献や政策提言に参加していきたいと思えます。

表一 平均地価と変動率の推移（地価公示）

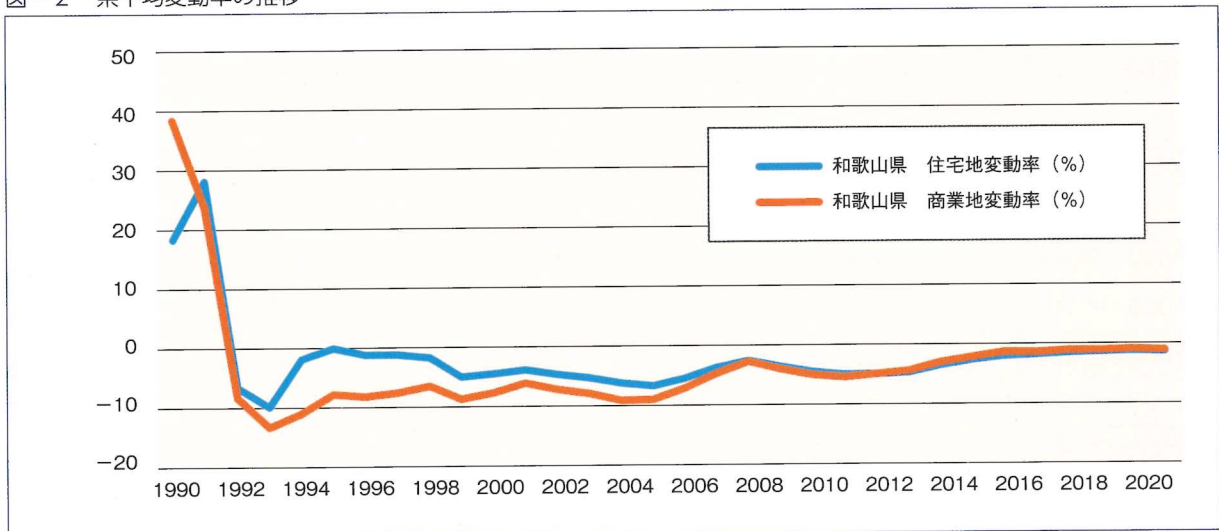
西暦	和歌山県 住宅地 平均価格 (円/㎡)	和歌山県 商業地 平均価格 (円/㎡)	和歌山県 住宅地 変動率 (%)	和歌山県 商業地 変動率 (%)	全国 住宅地 変動率 (%)	全国 商業地 変動率 (%)
1990 (平成2)	132,000	745,000	18.3	38.4	17.0	16.7
1991 (平成3)	174,000	974,000	28.1	23.7	10.7	12.9
1992 (平成4)	159,000	881,000	△ 6.6	△ 8.3	△ 5.6	△ 4.0
1993 (平成5)	142,000	670,000	△ 9.9	△ 13.3	△ 8.7	△ 11.4
1994 (平成6)	114,000	587,000	△ 1.9	△ 11.0	△ 4.7	△ 11.3
1995 (平成7)	113,000	376,000	△ 0.1	△ 7.8	△ 1.6	△ 10.0
1996 (平成8)	111,000	331,000	△ 1.2	△ 8.2	△ 2.6	△ 9.8
1997 (平成9)	109,000	288,000	△ 1.2	△ 7.6	△ 1.6	△ 7.8
1998 (平成10)	105,000	258,000	△ 1.7	△ 6.5	△ 1.4	△ 6.1
1999 (平成11)	98,800	230,000	△ 5.0	△ 8.7	△ 3.8	△ 8.1
2000 (平成12)	91,700	209,000	△ 4.5	△ 7.7	△ 4.1	△ 8.0
2001 (平成13)	86,900	189,000	△ 3.9	△ 6.1	△ 4.2	△ 7.5
2002 (平成14)	82,400	169,000	△ 4.7	△ 7.2	△ 5.2	△ 8.3
2003 (平成15)	77,700	154,000	△ 5.3	△ 7.9	△ 5.8	△ 8.0
2004 (平成16)	72,600	139,000	△ 6.2	△ 9.1	△ 5.7	△ 7.4
2005 (平成17)	67,100	126,000	△ 6.7	△ 9.0	△ 4.6	△ 5.6
2006 (平成18)	63,200	117,000	△ 5.5	△ 7.1	△ 2.7	△ 2.7
2007 (平成19)	61,900	111,000	△ 3.7	△ 4.7	0.1	2.3
2008 (平成20)	59,600	110,000	△ 2.6	△ 2.7	1.3	3.8
2009 (平成21)	57,700	105,000	△ 3.6	△ 4.0	△ 3.2	△ 4.7
2010 (平成22)	55,400	101,000	△ 4.5	△ 5.0	△ 4.2	△ 6.1
2011 (平成23)	51,500	95,100	△ 5.0	△ 5.4	△ 2.7	△ 3.8
2012 (平成24)	49,200	90,500	△ 4.9	△ 4.9	△ 2.3	△ 3.1
2013 (平成25)	46,500	86,600	△ 4.7	△ 4.4	△ 1.6	△ 2.1
2014 (平成26)	45,300	86,600	△ 3.5	△ 3.0	△ 0.6	△ 0.5
2015 (平成27)	44,400	87,600	△ 2.6	△ 2.1	△ 0.4	0.0
2016 (平成28)	43,800	86,300	△ 2.0	△ 1.3	△ 0.2	0.9
2017 (平成29)	44,500	85,900	△ 1.8	△ 1.4	0.0	1.4
2018 (平成30)	44,300	85,600	△ 1.5	△ 1.1	0.3	1.9
2019 (平成31(令和元))	44,000	85,400	△ 1.3	△ 1.1	0.6	2.8
2020 (令和2)	43,700	85,500	△ 1.2	△ 0.9	0.8	3.1
2021 (令和3)	43,100	85,100	△ 1.3	△ 1.1	△ 0.4	△ 0.8

※2013年平成25年（準工業地域、市街化調整区域内宅地がそれぞれ、商業地、住宅地に統合）

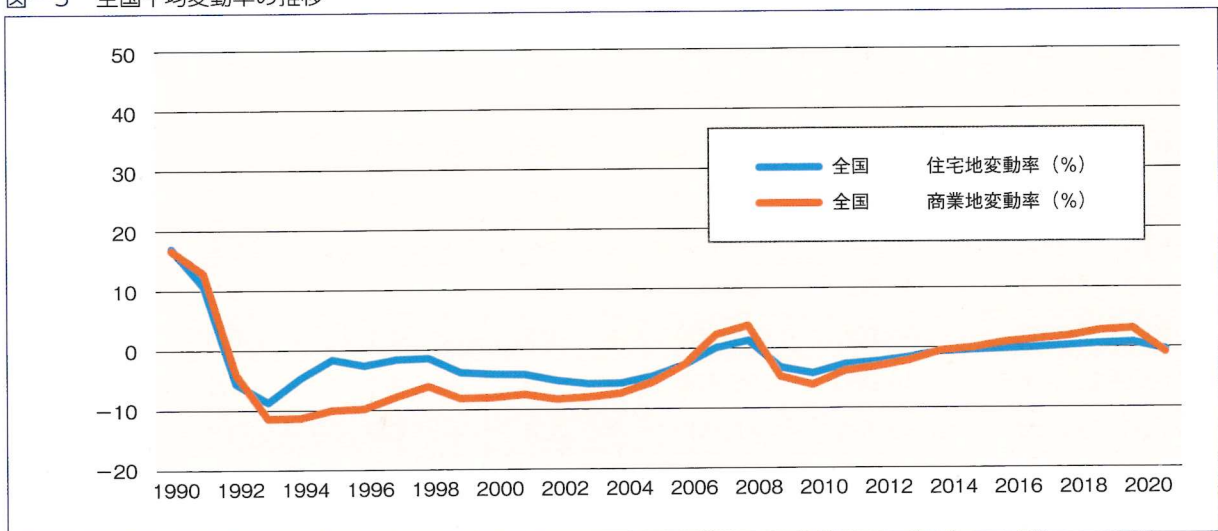
図一 県平均価格の推移



図二 県平均変動率の推移



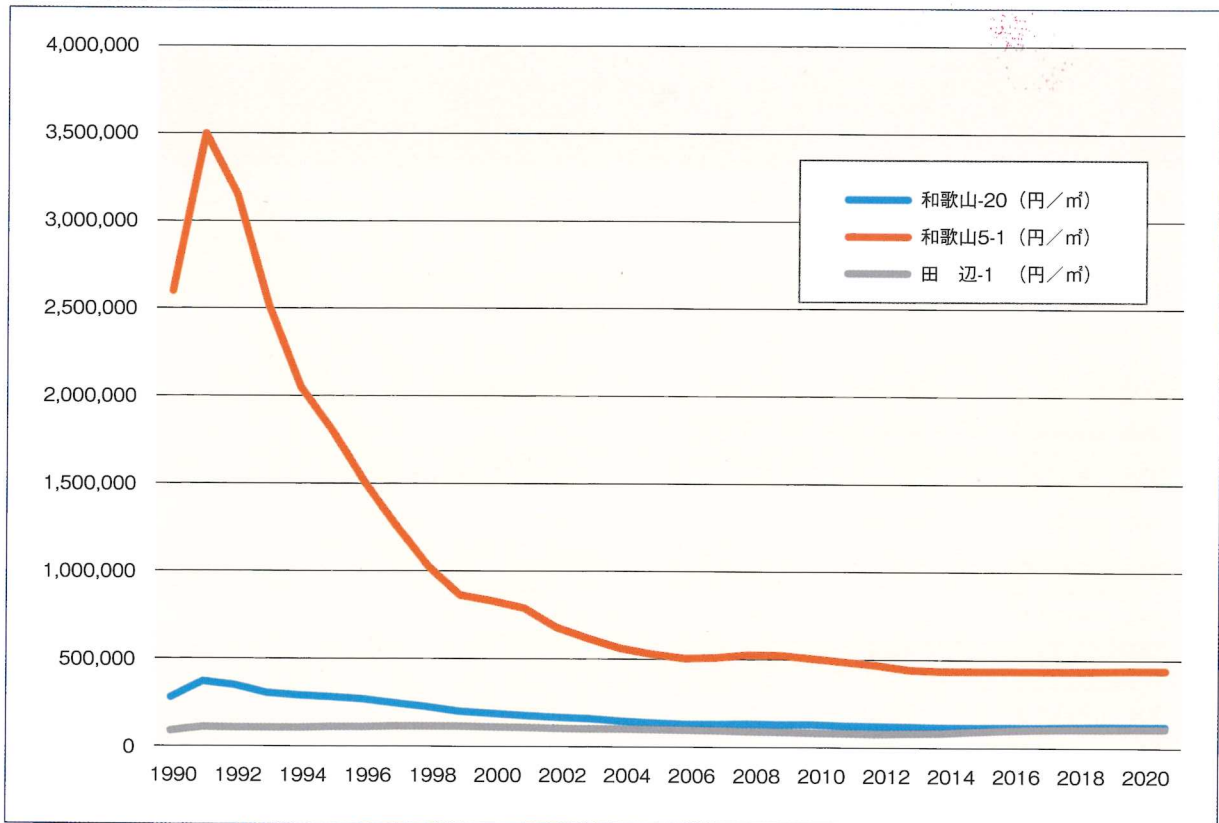
図三 全国平均変動率の推移



表一 注目した標準地の価格等推移

西暦	和歌山 -20 (円/㎡)	和歌山 5-1 (円/㎡)	田辺 -1 (円/㎡)	和歌山 -20 変動率 (%)	和歌山 5-1 変動率 (%)	田辺 -1 変動率 (%)
1990 (平成2)	280,000	2,600,000	89,000			
1991 (平成3)	371,000	3,500,000	110,000	32.5	34.6	23.6
1992 (平成4)	350,000	3,150,000	107,000	-5.7	△ 10.0	△ 2.7
1993 (平成5)	305,000	2,520,000	107,000	△ 12.9	△ 20.0	0.0
1994 (平成6)	292,000	2,050,000	107,000	△ 4.3	△ 18.7	0.0
1995 (平成7)	282,000	1,800,000	112,000	△ 3.4	△ 12.2	選定替え
1996 (平成8)	270,000	1,510,000	112,000	△ 4.3	△ 16.1	0.0
1997 (平成9)	247,000	1,260,000	115,000	△ 8.5	△ 16.6	2.7
1998 (平成10)	226,000	1,030,000	115,000	△ 8.5	△ 18.3	0.0
1999 (平成11)	201,000	865,000	115,000	△ 11.1	△ 16.0	0.0
2000 (平成12)	189,000	833,000	111,000	△ 6.0	選定替え	△ 3.5
2001 (平成13)	179,000	790,000	108,000	△ 5.3	△ 5.2	△ 2.7
2002 (平成14)	169,000	682,000	105,000	△ 5.6	△ 13.7	△ 2.8
2003 (平成15)	162,000	618,000	103,000	△ 4.1	△ 9.4	△ 1.9
2004 (平成16)	148,000	562,000	101,000	△ 8.6	△ 9.1	△ 1.9
2005 (平成17)	139,000	531,000	99,300	△ 6.1	△ 5.5	△ 1.7
2006 (平成18)	132,000	507,000	97,700	△ 5.0	△ 4.5	△ 1.6
2007 (平成19)	132,000	512,000	94,000	0.0	1.0	△ 3.8
2008 (平成20)	135,000	528,000	91,100	2.3	3.1	△ 3.1
2009 (平成21)	132,000	527,000	87,600	△ 2.2	△ 0.2	△ 3.8
2010 (平成22)	131,000	507,000	84,000	△ 0.8	△ 3.8	△ 4.1
2011 (平成23)	125,000	489,000	80,000	△ 4.6	△ 3.6	△ 4.8
2012 (平成24)	122,000	470,000	78,000	△ 2.4	△ 3.9	△ 2.5
2013 (平成25)	120,000	444,000	80,100	△ 1.6	△ 5.5	2.7
2014 (平成26)	117,000	438,000	83,800	△ 2.5	△ 1.4	4.6
2015 (平成27)	117,000	438,000	92,000	0.0	0.0	9.8
2016 (平成28)	118,000	438,000	100,000	0.9	0.0	8.7
2017 (平成29)	119,000	438,000	105,000	0.8	0.0	5.0
2018 (平成30)	121,000	438,000	106,000	1.7	0.0	1.0
2019 (平成31(令和元))	122,000	440,000	107,000	0.8	0.5	0.9
2020 (令和2)	123,000	442,000	108,000	0.8	0.5	0.9
2021 (令和3)	123,000	442,000	108,000	0.0	0.0	0.0

図一 4 代表地点価格推移



図一 5 代表地点変動率

