

和歌山市の商業地の価格が4年連続で上昇 (平成31年地価公示にみる本県の特徴)

- ・ 県全体の平均変動率は、住宅地・商業地ともに平成4年から28年連続の下落である。
- ・ 県全体の下落率は、平成24年から8年連続で縮小している。
- ・ 価格上昇地点は、住宅地で、昨年の9地点から13地点に増加、商業地で、昨年の15地点から18地点に増加した。
- ・ 価格上昇地点があるのは、住宅地で7年連続、商業地で6年連続である。
- ・ 住宅地では、上富田町の価格が平成27年から5年連続で上昇した。
- ・ 商業地では、和歌山市の価格が平成28年から4年連続で上昇した。

1 全体

- ・ 国土交通省土地鑑定委員会が、県内180地点について、平成31年1月1日時点の地価を公示した。
- ・ 県全体の対前年平均変動率は $\Delta 1.2\%$ で、昨年($\Delta 1.4\%$)よりも下落率が縮小している。
- ・ 前年からの継続地点176地点のうち、価格が上昇した地点は31地点、価格横ばいの地点は13地点、価格が下落した地点は132地点となっている。

	用途	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年
上昇地点数	住宅地	3	8	13	10	9	13
	商業地	3	9	19	17	15	18
	全用途	6	17	32	27	24	31
横ばい地点数	住宅地	6	4	2	5	9	6
	商業地	6	9	2	4	9	6
	全用途	12	13	4	9	18	13
下落地点数	住宅地	102	98	96	96	95	92
	商業地	47	38	35	38	35	36
	全用途	152	139	134	137	135	132
継続地点合計	住宅地	111	110	111	111	113	111
	商業地	56	56	56	59	59	60
	全用途	170	169	170	173	177	176
平均変動率(%)	住宅地	$\Delta 3.5$	$\Delta 2.6$	$\Delta 2.0$	$\Delta 1.8$	$\Delta 1.5$	$\Delta 1.3$
	商業地	$\Delta 3.0$	$\Delta 2.1$	$\Delta 1.3$	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.1$	$\Delta 1.1$
	全用途	$\Delta 3.4$	$\Delta 2.5$	$\Delta 1.8$	$\Delta 1.6$	$\Delta 1.4$	$\Delta 1.2$

2 用途別

(1) 住宅地

○概況

- ・ 県全体の対前年平均変動率は、 $\Delta 1.3\%$ である。平成4年から28年連続の下落であるが、昨年 ($\Delta 1.5\%$) より下落率は縮小している。
- ・ 価格上昇地点は、13地点（和歌山市8、田辺市2、白浜町1、上富田町1、串本町1）である。
- ・ 価格横ばい地点は、6地点（和歌山市5、白浜町1）である。
- ・ 上富田町の対前年平均変動率は、 1.1% であり、5年連続で価格が上昇している。

○価格上昇地点の要因

- ・ 居住環境の選好性が高い地域や、駅や道路による交通アクセスが充実している地域で価格上昇がみられる。
- ・ 紀南地方の津波被害のリスク等が懸念される地域では、高台の住宅地で価格上昇がみられる。

(2) 商業地

○概況

- ・ 県全体の対前年平均変動率は、 $\Delta 1.1\%$ である。平成4年から28年連続の下落であるが、昨年 ($\Delta 1.1\%$) から引き続き $\Delta 1.1\%$ である。
- ・ 価格上昇地点は、和歌山市の18地点である。
- ・ 価格横ばい地点は、6地点（和歌山市4、岩出市1、白浜町1）である。
- ・ 和歌山市の対前年平均変動率は、 0.3% であり、4年連続で価格が上昇している。

○価格上昇地点の要因

- ・ 和歌山市では、中心部の施設が集積している地域や幹線道路沿いの交通の利便性が良く集客力の高い地域等で価格上昇がみられる。

(3) 工業地

- ・ 県全体の対前年平均変動率は、 $\Delta 1.1\%$ であり、昨年 ($\Delta 1.4\%$) より下落率が縮小している。

(4) 参考（平均変動率）

- ・ 都道府県別の本県の全国順位（上昇率の高い順）は、住宅地が46位（昨年46位）、商業地が42位（昨年36位）である。
- ・ 近畿地方（2府4県）の中では、住宅地、商業地ともに6位（昨年6位）である。

(参考) 平成31年地価公示について

1 和歌山県内の実施状況

都市計画区域の指定がある9市14町において、16名の不動産鑑定士により実施された。

調査地点数は昨年と同じ180地点となっている。

180地点のうち、選定替が4地点となっているため、昨年からの継続地点数は176地点である。

2 地価公示の概要

- (1) 価格時点 毎年1月1日
- (2) 実施主体 国土交通省土地鑑定委員会
- (3) 対象区域 都市計画区域及び土地取引が相当程度見込まれる区域

3 地価公示の目的・役割

- (1) 一般の土地の取引価格に対する指標の提供
- (2) 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準
- (3) 相続税評価、固定資産税評価の目安
- (4) 公共用地の取得価格の算定の規準
- (5) 収用委員会の補償金の額の算定の規準
- (6) 国土利用計画法による価格審査の規準
- (7) 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準