



京都市地価動向

不動産鑑定士 長谷川 茂

住	<p>①市全体の地価動向と要因</p> <p>京都市は昨年地価公示で全体平均で△0.9%であったが、直近1年ではほぼ横ばいないし微増で推移しているものと考えられる。区別では北区、上京区、東山区が概ね1%程度上昇幅が認められる。一方、右京、伏見、山科は回復が遅れ、なお若干の下落と判断される。</p>
宅	<p>②主立った区の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上京区は地価上昇が顕著に認められるが、特に利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺、従来需要者の選好性が高かった上京区室町通界限及び御所西地区ではマンション用地の高値買いもあって好調となっている。賃貸市場では同志社大学の烏丸キャンパスの拡張による効果が現れている。この賃貸需要の急増も地価を押し上げる要因となっている。 ・中京区も上昇傾向にある。ここ数年好調なマンション需要等による人口増加が背景にあり、地下鉄やJR沿線の徒歩圏内等、利便性の高い地域を中心に需要は強い。以前より人気の高い御所南学区も好調さは続いている。従来選好性の低かった壬生、西ノ京等でも全体的な市場の回復を受け概ね横ばいから微増が見られる。 ・左京区も若干の上昇傾向にある。特に下鴨地区はほぼ全域で地価は上昇している。隣接する松ヶ崎も同様の傾向。北部では地下鉄国際会館駅徒歩圏は利便性の良さから上昇しているが、岩倉北部、八瀬、静市地区及び市街化調整区域等、都心からの遠隔地では下落傾向はなお継続している。 ・東山区も好調で、特に観光性のある栗田口や高台寺で上昇が見られる。一方、東大路通より山側の街路条件の劣る今熊野や泉涌寺の住宅地域は居住人口減少、高齢化の進行等を受け市場は弱く、空家も増えつつある。 ・南区も下げ止まり感が出てきている。土地価格が相対的に低く、新築戸建住宅も価格を抑えた物件が多いことから、利便性よりも総額の安さを選好する若い世代が需要を支えている側面がある。 ・右京区でも利便性の高い地域は需要の持ち直しも見られるが、全体的にはなお市場は弱い。西京区も利便性の良否による二極化は右京区と同様であるが、全体的な市場性は持ち直しており、地価は横ばいないし微増と言ってもよい。 ・伏見区及び山科区は下落幅は縮小しているが改善の程度は弱い。住宅の販売が大きく落ち込んでいるわけではないが、価格面での強気な意見が聞かれない。淀、向島や深草の一部など利便性の劣る地域では下落傾向は続いている。しかし利便性の高い丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の地域では需要も回復傾向にあり、桃山等一部の品等の高い地域では価格上昇もみられる。
商	<p>①市全体の地価動向と要因</p> <p>現政権の経済対策への期待感も後押しし、平均的には1%を超える上昇傾向が見られる。特に都心部における地価の回復が平均変動率を押し上げている。</p> <p>②主立った状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中京区は全域的に5%弱程度の上昇が見られる。下京区も全体的に上昇している。背景には田の字地区を中心に旺盛な需要とその一方で限定的な供給という、需要超過の状況がある。 ・高度商業地では、オフィス賃料の特段の上昇は見られないが、空室率は減少してきた。四条通や烏丸通でホテル、サービス業店舗の増加等が見られる。京都駅圏では四条地区に比較すると元来賃貸床は少なかったが、収益性の回復見通しから賃貸床の品薄感は強まり、やはり空室率は低下している。こうした状況を受け、投資家の収益物件に対する期待利回りは低下傾向にある。 ・観光の持ち直しによる恩恵を強く受けているのが東山区で、ホテル稼働率もほぼ震災前を上回るまで回復した。八坂神社から清水坂にかけての広い範囲に観光客や若年層目当てのレストランや低価格で飲食できる居酒屋が増える等、新たな店舗需要が生まれている。こうした状況から地価はほぼ全域で上昇している。但し祇園歓楽街では老朽ビルの更新も進まず、活気がない。 ・既存の近隣型の商業地域では総じて市場は弱い。新規事業を展開する場合、多額の借入が伴い、回収も長期化するため、経営者自身の高齢化や後継者不足を考えると新規の事業展開に二の足を踏まざるを得ない。又当該商業地域が事業者自身の生活の場でもあるため、土地の集約も進まず、地域の衰退傾向は進んでいくことになる。