



京都府地価調査から見た京都市の地価動向

不動産鑑定士 長谷川 茂

住宅地	<p>①市全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本年京都府地価調査を見ると、京都市は11区のうち6区が上昇となり、平均で+0.2%となった。(昨年は△0.6%) 引き続きマイナスとなったのは山科区(△1.0%)、右京区(△0.4%)、伏見区(△0.4%)である。当該3区は地価公示においても回復の遅れが見られており、その傾向が続いていることがうかがえる。 ※ () 内の数値は地価調査での平均変動率。以下同じ。 <p>②主立った区の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北区は若干のプラス(+0.4%)となった。小山地区は引き続きの上昇が見られ、概ね横ばい状況にあった紫竹や上賀茂、紫野地区でも地価に若干の上昇が見られる。 ・上京区も上昇傾向(+1.9%)にある。特に同志社大学周辺において、賃貸需要が旺盛で、市場に好影響を及ぼしている。下落傾向が続いていた西陣地区でも下げ止まり感があり、概ね横ばい基調となっている。 ・中京区は好調で、本年地価調査では平均で+4.0%と、市内で最も地価の上昇が見られている。生活利便性の良さに加え、規模の小さな画地も多く、総額面での買い易さも地価上昇の原因のひとつとなっている。 ・左京区(+0.7%)では下鴨地区で依然上昇傾向が続いている。岩倉地区では地下鉄国際会館駅徒歩圏は上昇。岩倉北部地区はなお下落となっている。 ・東山区は白川筋や国立京都博物館周辺地域が好調で、区全体では若干の上昇(+0.9%)となっている。しかし今熊野や泉涌寺等では人口の減少や高齢化が進み、新たな需要は見られず地価も下落している。こうした状況下で空家の問題がクローズアップされている。 ・右京区(△0.4%)は全体的に市場はなお弱い。但し山ノ内地区への京都学園大学の一部移転により(平成27年開校予定)今後、学生マンション等の需要拡大が期待されることである。一方西京区は概ね横ばいから若干の上昇(+0.3%)となっている。西京区では特に阪急桂駅徒歩圏を中心に需要は強く、価格も上昇している。 ・伏見区(△0.4%)及び山科区(△1.0%)は改善は見られるものの、全体的には下落している。但し伏見区の丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏等の利便性の高い地区では市場の回復も見られる。一方山科区は柳辻駅周辺等、相対的に需要が強い地区もあるが、地価の上昇までは至っていない。
商業地	<p>①市体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地価調査から見た平均変動率は前年の+0.8%から+2.1%と上昇幅が拡大した。観光が好調なこともあり、都心部における収益環境の回復・持続傾向が平均変動率を押し上げている。 <p>②主立った状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中京区は地価調査では平均変動率+4.5%と市内で最も上昇率が大きかった。特に田の字地区ではマンション、ホテル、店舗といった用途の多様性を背景に需要が競合して大きく上昇した。 ・下京区でもホテル需要や店舗需要が旺盛で、平均変動率は+3.0%となった。 ・京都市はより多くの顧客を呼び込み中心部の活性化をはかる意図から、四条通の烏丸-鴨川間の1.1kmにおいて車道を1車線に減らし、歩道を拡幅すると決定している。 ・高度商業地では、近年、オフィス系のビルから多様化した商業ビルへの転用が進み、サービスの性格が強まっている。京都駅周辺では高収益が期待できるエリアが四条烏丸や四条河原町地区と比較すると狭いことから、店舗・オフィスとも賃貸床の品薄感があり空室率は低下している。今後エリア拡大が期待されることではあるが、周辺部では土地の集約化が進まず、事業の停滞も懸念される。なお、空室率の改善は京都駅圏だけでなく、都心部全体で見られている。 ・観光業界は好況が続いている。外国人観光客は平成26年に入って大幅に増加、国内観光客も戻っており、ホテル稼働率は高い水準を維持している。こうした状況を受けて、東山区(+2.0%)や左京区(+1.0%)の観光地は地価が上昇している。一方、祇園歓楽街では依然衰退傾向が続いており、空室が目立ち市場は低迷している。 ・上京区(+2.2%)では同志社大学周辺での賃貸市場の好調さと相まって、商業地でも飲食店を中心に开店意欲が高まっている。需要超過により店舗賃料も坪2万円を超える物件も出ている。 ・JR桂川駅前商業施設「イオンモール京都桂川」が10月に開業。延床面積20万㎡を超える大型施設であり、周辺にはマンションも開発中である。大型商業施設の开店に伴う生活利便性の向上期待から、南区の久世地区等ではここ数年、従来水準を大きく上回る新築戸建住宅の分譲も見られている。マンションの売れ行きは好調とのことであり、周辺の戸建住宅地への更なる影響の程度が注目される。