各界専門家による賃貸経営アドバイス
USAGIの視点
No. 204　2016年9月発行

平成２８年上半期の京都市地価動向

不動産鑑定士　長谷川　茂

住宅地

①市全体の地価動向と要因

京都市住宅地の不動産市場はH28年に入っても概ね好調を維持している。区別で述べると、右京区、山科区では全体的な動向としてはなお弱さが残るものの、他の区では全体的にはほぼ横ばいからやや上昇といった状況にある。

②主立った区の現状

・上京区は、今年に入っても地価は継続して上昇しており、前年よりも上昇率は拡大しているようである。区全体が概ね良好な交通・接近条件を有しており、又京都御所や二条城周辺等、従来需要者の選好性の高い地区の好調さが市場を牽引する大きな要因となっている。総じて直近１年程度で３％程度の上昇率は維持していると思われる。上京区の中では相対的に弱かった西陣地区でも安定感が見られる。一方で北区はほぼ横ばいでの推移が続いていると考えられる。

・中京区も上京区と同様、前年より上昇の程度は拡大している模様である。宅地需要にとって重要な人口が増加しており、実需を伴う価格変動と判断できる。又、中京区と共に都心部を形成する下京区でも人口の増加やJR新駅構想（梅小路公園辺り）の影響で平均的には直近１年で３％弱程度の上昇が見られる。

・左京区は総じて概ね年１％程度での上昇が続いている。中心となるのは選好性の高い下鴨地区や松ヶ崎地区、それに観光、名勝地に近い永観堂や岡崎地区で、こうした地区は年率２％程度は上昇していると思われる。一方、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生活利便性に劣ることから下落基調が続いている。

・東山区は観光地、名勝地ともなっている高台寺や三条通周辺等では高い選好性を保ち、地価の上昇が続いている。東福寺周辺の既存住宅地では概ね横ばい、一方、東大路通より山側の街路や地勢等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年率で１％～２％は下落している。

・南区は従来土地価格が相対的に低く、新築戸建住宅でも総額的に値を抑えた物件が多いことから市場には堅調な推移が見られた。H28年に入っても、利便性の高い地域では直近１年で２．５％前後の上昇が見られる。一方で交通・接近条件に劣る地域や街路の整然性に劣る旧来の住宅地域ではやや下落も見られる状況となっている。

・西京区では阪急桂駅周辺を中心に人気があり、地価も前年とほぼ同じ動向でやや上昇となっている。イオンモール桂川のオープンを受けて、JR桂川～阪急桂駅を通行するバス系統が増える等、利便性が向上していることも影響している。又阪急松尾大社駅周辺の閑静な住宅地域でやや上昇が見られる。

・右京区は京北地区等都心部との距離が劣る地域では地価は下落しているが、市中心部に近く、JR等各鉄道沿線周辺に広がる住宅地域では地価はほぼ横ばいとなっている。阪急西京極駅に徒歩圏の住宅地域では若干ながらも利便性を反映して上昇も見られる。伏見区は利便性の高い丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の地域及び桃山等一部の品等の高い地域で上昇が続くが、需要者の選好性がやや劣る淀や向島等では下落となっている。山科区は東野地区の一部では若干ながら上昇も見られるが、上花山地区等、地勢に劣る地域では下落が続く。勧修寺や西野山地区等では概ね横ばい。

商業地

①市体の地価動向と要因

観光産業の好調さが勢いを持続している。H27年の訪日外国人数は1973万人、今年に入っても上半期は前年を30%程度上回る状況にある。こうしたインバウンド効果により都心部商業地域や観光地では年率換算で20%を越えるような地価上昇も見られる。市全体で見てもほぼ全域で、程度の差はあるものの、前年に引き続き市場は好調が続いている。

②主立った状況

・中京区及び下京区の地価は前年同時期を凌ぐ勢いで上昇が見られる。特にホテル用地の取得意欲は旺盛で、これが現在の都心部商業地域の市場を牽引している。上昇率は中京区で概ね１０％強、下京区で１０％弱程度の上昇と思われる。特に顕著な上昇が見られるのが四条通であり年率で２０％を超えるほどの勢いがある。

・東山区では、観光地を中心に収益性の大きな改善を受けて地価の上昇が見られ、四条通では直近の１年で、中京区、下京区と同様、２０％程度は上昇していると考えられる。祇園歓楽街でも、ソシアルビルが建ち並ぶ地域はやはり弱いが、大和大路等、用途に多様性が見られる地域は地価に上昇が見られる。又市場が持ち直したかに見えた地域密着型の商店街は、インバウンド効果の波及はなく、再び地価の下落も見られる状況になっている。

・西京区では全体的に地価は上昇している。しかし阪急特急電車停車駅である桂駅ビル及び周辺商業地域で空室が増え、その後も次のテナントが決まらない等、収益性に変化が生じており、今後の動向を注視する必要がある。（※店舗に関する記載は本年７月１日時点の状況。）

・既存の近隣型の商業地域でもH27年に入って地価は落ち着きつつある。しかし構造的な問題（経営者自身の高齢化や後継者不足、進まない土地の集約）に加え、インターネットによる購入習慣の定着、大手スーパーによる食料品等の宅配サービス等により、競争力の低下傾向は変わっておらず、地域全体の衰退傾向は進んでいる。