



# 平成28年京都市地価動向

不動産鑑定士 長谷川 茂

住 宅	<p><b>①市全体の地価動向と要因</b></p> <p>H28年の京都市住宅地の不動産市場はH27年から引き続き概ね好調を維持した。区別で述べると、山科区が全体的な動向としては若干の弱さが残るものの、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。</p>
	<p><b>②主立った区の現状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上京区は、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を有し、地価は継続して上昇を続けており、平均的には3%前後(年率。以下同じ)の上昇と思われる。H27年以降、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ようになったが、当該傾向はH28年においても同様で、概ね安定している。北区でも市内全般の不動産市況の好調さを受け、1%前後で上昇が見られるようである。</li> <li>・中京区も京都市全体の市況の良さに加え、位置的に都心部にあって総じて利便性に恵まれることから、H27年よりH28年の方が上昇の程度は拡大している。宅地需要にとって重要な人口が継続的に増加しており、実需を伴う価格上昇と判断できる。上昇率は概ね3%前後と思われる。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、やはりH27年よりも価格上昇率は大きくなっている。平均的には2%前後。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左京区は総じて概ね1%強での上昇が続いている。特に上昇が顕著なのは環境面で選好性の高い下鴨地区や松ヶ崎地区、地下鉄国際会館駅周辺地区がある。又、観光、名勝地に近く、永く変わらない町並みを有する永観堂地区等も引き続き上昇が見られる。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が続いている。</li> <li>・東山区は観光地、名勝地ともなっている高台寺周辺等では高い選好性を保ち、5%前後の地価の上昇が見られる。東福寺周辺の既存住宅地では概ね横ばい。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。又、東山区は空家率が市内で唯一20%を超え(H25年の住宅・土地統計調査)、その高さが問題となっており、改修再利用や建替を促進する政策の必要性が一層高まっている。</li> <li>・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年に入ると、特に京都駅周辺の住宅地上昇が顕著となった。それ以外の地域でも不動産市況は概ね安定的に推移しており、地価はほぼ横ばい状況となっている。</li> <li>・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。又イオンモール桂川周辺の住宅地でも概ね好調さを維持している。</li> <li>・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は人気が高く上昇が続くが、利便性に劣り需要者の選好性がやや劣る久我や醍醐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、上花山地区や区内の東部地区等、地勢に劣る地域では下落が続く。</li> </ul>
商 業 地	<p><b>①市全体の地価動向と要因</b></p> <p>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、H28年に入っても10月までで既に2000万人を突破した。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20%を大きく越える地価上昇も見られる。市全体で見てもほぼ全域で市場の好調さは続いており、5%~7%程度の上昇が見られる。</p>
	<p><b>②主立った状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中京区及び下京区の地価はH27年において地価公示ベースで8%を超える上昇を見せたが、H28年はそれを上回り10%前後は上昇していると考えられる。依然ホテル用地の取得意欲は旺盛で、H27年同様に都心部商業地域の市場を牽引している。特に顕著な上昇が見られるのが四条通であり、上記の通り20%を大きく超えるほどの勢いがある。</li> <li>・八坂神社や清水寺、三十三間堂等の著名な観光地を多く有する東山区は、観光客増加によるインバウンド効果が特に大きく、平均的に見るとH28年は中京区、下京区を凌ぐ地価の上昇が起きたと考える。経営者の高齢化等を原因とする構造的な衰退傾向が続く地域密着型の商店街でも、地価は全般的な景況を受けて概ね横ばいとなっている。H28年10月に高級ホテルのフォーシーズンズホテル京都がオープンし話題を集めた。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西京区では全体的に地価は上昇している。阪急桂駅ビルの1階にH27年に開店したスーパーフレスコに商業性用途の活性化の期待もかかるが、駅前ロータリーに面するビルには長期の空室も存する等、今後の動向を引き続き注視する必要がある。</li> <li>・近年の京都市商業地の地価上昇には、利便性の高さを売りにしたマンション、及び増加が続く観光客を見込んだホテル用地需要が大きな要因として作用している。これらの需要の過熱は時に地域のこれまでの水準を大きく上回る価格での取引も引き起こした。既存の近隣型の商業地域でも、引き続き経営者の高齢化等の構造的な問題や、インターネットを利用した需要者の購買習慣の変化等、安定した収益性の持続の面では問題が残るが、それでも全体的な不動産市場の好況さもあって、H28年に入って地価は概ね横ばいと落ち着きを見せている。オフィス動向では、好調な商業収益性的一方で新規オフィスの供給はないことから既存ビルの空室率に改善が見られる状況にある。</li> </ul>