各界専門家による賃貸経営アドバイス
USAGIの視点
No. 213　2017年7月発行

平成２９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H29年に入っても概ね前年と同様の傾向を示している。区別で述べると、右京区、山科区に依然弱さが残るものの、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

・上京区は京都市中心部の一角で、区全体が概ね良好な交通・接近条件を有しており、今年に入っても地価は継続して上昇している。特に京都御所の西地区は継続して高い人気を有し、上半期でも５％前後の上昇が見られる。御所西以外でも二条城周辺等では需要者の選好性は高く地価の上昇が続いている。区全体では総じて年率で６～７％程度の上昇率は維持していると思われる。

・中京区もほぼ前年からの傾向を引き継ぎ、上半期で２％弱程度の上昇が見られる。利便性の高さもあって人口は増加が見られ、それに応じて宅地需要は安定的に推移し不動産価格も上昇するという実需に基づく変動となっている。また、住宅地の利用規模がやや小さく、総額の面で比較的買いやすいという点も地価上昇に寄与している。

・左京区は上半期で概ね１％弱での上昇となっている。地区別の動向はここ数年同様で、環境や利便性の高い地区（下鴨や松ヶ崎）、観光、名勝地に近い地区（永観堂や岡崎）で上昇が続き、宅地利用に制限がある市街化調整区域や、生活利便性に劣る八瀬や大原地区は依然価格が下落している。

・東山区はエリアは狭いが地価動向は特徴的に二分される。即ち観光地、名勝地ともなっている高台寺や三条通周辺等では上昇が続くが、その一方で、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地価は下落している。東山区は空家の存在が問題となっており、こうした空家が今後景観や治安の悪化、地域の空洞化を引き起こす要因ともなりかねない。

・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。H29年に入っても動向は概ね同じだが、京都駅南側の整備により、これまで駅裏的印象があった、特に京都駅圏の住宅地域で地価は上昇している。上鳥羽地区の一部利便性に劣る地域では下落も見られるが、区全域の平均的な状況では横ばいないし若干の上昇となっている。

・西京区では阪急桂駅徒歩圏では利便性の高さから地価は上昇が続いている。ただし駅圏でも１㎞を超えると概ね横ばいとなっている。桂駅以外では阪急嵐山線の松尾大社駅周辺の住宅地域が、その閑静な居住環境を反映して地価の上昇が見られる。全体的には横ばいないし若干の上昇というところである。

・右京区は市街化調整区域及び都心部との距離が劣る地域(京北等）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。伏見区はH29年に入っても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価格の上昇が見られる。しかし一方で比較的駅に近く、区画や街路が整然とした住宅地域であっても、高台や丘陵地の住宅地域は坂の存在がネックとなって、最近需要者の選好性が低くなり地価も弱含みでの推移となっている。山科区は全体的にはなお下落。椥辻や東野地区で駅への接近性に恵まれる地域では概ね横ばいだが、画地規模の大きな地域や高台、丘陵地の住宅地域では大きな下落も見られる。

商業地

①市体の地価動向と要因

観光産業の好調さが続いている。H28年に京都市を訪れた観光客は５５百万人で前年を２．９％下回ったが、消費額は1兆円を初めて超えて対前年比で約１２％上昇した。この影響を受けて都心部商業地域は年率換算で２０％を越える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、市場は前年を上回る勢いで活発に動いている。

②主立った状況

・中京区の地価は前年を上回る勢いで上昇しており、この上半期、全体的な動きでも７～８％は上昇と見られる。下京区も同様で、上半期７～８％は上昇している。インバウンド効果もあって四条通では上半期で10％を超える上昇となっている。特にホテル用地需要が強く、これが都心部商業地域の市場を牽引している。同時に民泊用途需要も高まり、新築はもちろん、京町家からの用途変更等、既存建物を利用したものも多く見られる。

・東山区でも、観光地を中心に地価の上昇が見られ、四条通では上半期で中京区や下京区同様１０％を超えていると思われる。また、ここ数年市場が弱かった祇園歓楽街でも持ち直しが見られる。しかしこれまで中心的であったソシアルビルで好況となっているのではなく、インバウンド効果を受けうる用途への転換が奏功しつつある状況となっている。このことは一方で観光関連以外ではなお厳しいことの現れとも言える。

・この１年程度で最も地価変動が激しいと考えられるのが伏見区の伏見稲荷周辺である。伏見稲荷大社参道周辺は外国かと見まごうほどに多くの外国人観光客で賑わっている。当該地域では、これまで比較的地価が安かったということもあり、地価が急騰ともいえる状況となっている。取引動向等を勘案すると、その地価上昇率は中京区や下京区を超え、上半期で１５％前後は上昇していると考えられる。

・既存の近隣型の商業地域に関して：上記の通り現在の商業地域における地価上昇は観光要因が強い。また景気そのものも緩やかながら拡大傾向にあり、都心部周辺や都心部でなくとも駅に近い商業地域では上昇が見られている。しかし商圏の狭い地域密着型の、店舗併用住宅が中心の小規模商業地域では引き続き構造的な問題（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等による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。