



平成30年上半期の京都市地価動向

不動産鑑定士 長谷川 茂

住	<p><b>①市全体の地価動向と要因</b></p> <p>平成30年上半期の京都市住宅地の不動産市場は前年よりやや好調となっている。区別で見ると、山科区に若干弱さが残るが、右京区、伏見区で横ばいないしやや上昇気配、その他の区ではほぼ上昇といった状況にある。特に上京区と中京区は上昇の程度が高い。</p> <p><b>②主立った区の現状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上京区は特に御所周辺地区の需要が高く、5%前後の上昇が見られる。それ以外の地域でも、元来区全体が概ね良好な交通・接近条件を有しており、その高い利便性から簡易宿所等の需要も強く、価格を押し上げている。区全体では総じて、この上半期で3~4%程度の上昇率は維持していると思われる。</li> <li>・中京区は他の区と比較して最も地価が上昇していると考えられ、上半期で4%弱程度の上昇が見られる。都心部に近いことに加え、ここ数年の人口増加もあって宅地需要は強く価格を大きく押し上げている。又総額で見ると、利用規模がそれほど大きくない物件も多く、比較的若年層世帯でも手が届くことも好調さの原因となっている。</li> <li>・左京区は上半期で概ね1~1.5%程度での上昇となっている。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）は元より、これまで一律的に需要の低かった市街化調整区域や、生活利便性に劣る八瀬や大原地区でも、観光地に近い地域や地区計画等で良好な居住環境が整備されている地域では市場に安定感が見られるようになってきている。</li> </ul>
	宅
商	<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続いている。特に市中心部が顕著であるが、市全体で見ても、程度の差はあるものの、ほぼ全域で市場は前年をやや上回る状況にある。用途的にはホテル、簡易宿所の需要が強い。全体的に上半期で概ね6%前後の上昇と考えられる。</p> <p><b>②主立った状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心部を構成する中京区の地価は上半期で8~9%の上昇が見られる。下京区は更に強く、上半期10%前後は上昇している。前年の地価調査や本年の地価公示の推移、取引水準を見ると、前年の上半期辺りまで中京区が大きく上昇し、その後、下京区が続いて上昇している様子がうかがわれる。背景にはインバウンド効果も含めて収益性の上昇傾向の持続があり、新規は元より既存契約のテナント賃料にも賃料増額の気配がある。</li> <li>・東山区では、四条通において上半期で15%前後は上昇していると見られる他、四条通近接背後の歓楽街でも地価の上昇が見られる。全体的にも地価上昇は見られるが、中心はインバウンド効果が強い四条通界隈及び観光地であり、既存の近隣商業地域では、全体的な余波を受けて足下の地価は落ち着いているものの、高齢化や後継者不足等、構造的な問題は未解決なままであり、実態としてはなお厳しい状況にあると言える。</li> </ul>
業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ここ数年で最も地価上昇が激しいのが伏見区の伏見稲荷周辺で、この上半期だけでも10%前後は上昇していると考えられる。伏見稲荷大社周辺は日中、車両の通行もままならないほど多くの外国人観光客で賑わっている。更に地価上昇は従来それほど繁華性の高くない、伏見稲荷大社からやや離れた地域にも及んでいる。これほどの地価上昇の原因は、インバウンド効果もあるが、価格水準がこれまで低かった(H28地価調査で89万/坪、H29地価調査でも120万/坪弱)ところに、一気に需要が増加したことも大きな要因である。伏見区内では国道1号や外環状線、竹田街道等の幹線道路沿いでも上昇が見られる。</li> <li>・既存の近隣商業地域に関して：上記の通り現在の商業地域における地価上昇は観光的な要因が強い。また景気そのものも緩やかながら回復傾向にあり、都心部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。商圏の狭い地域密着型で、店舗併用住宅が中心の小規模商業地域でも足下の地価は落ち着いているように見える。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）や、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引き続いて存在しており、地域全体の実質的な衰退傾向に変わりはない。</li> </ul>