



平成27年地価公示から見た京都市地価動向

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 京都市は前年のH26年地価公示で全体平均+0.1%であったが、直近1年でも概ね同傾向(+0.3%)で推移している。区別では上京区が+1.6%で最高の上昇率となり、中京区1.4%、下京区1.3%と続く。一方、下落では山科区▲0.6%、伏見区▲0.2%、右京区▲0.1%となった。下落はこの3区だが、昨年でも下落は当該3区のみとなっており、依然回復が遅れている。</p> <p>②主立った区の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上京区はH26公示に引き続き最高の地価上昇率となったが、特に利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺、従来需要者の選好性が高かった上京区室町通界限及び御所西地区が継続して市場を牽引する大きな要因となっている。又、市場が相対的に弱かった西陣地区で安定感が戻っていることも平均変動率を引き上げる結果となっているようだ。 ・中京区及び下京区は都心部への接近性や人口増加に加え、小規模画地も多く一次取得者にとっても総額的な買いやすさがある点等が影響し、H26の+0.5%(中京区)、+0.3%(下京区)から+1.4%(中京区)、+1.3%(下京区)と大きく上昇する結果となった。又、下京区では梅小路公園辺りにJR新駅の構想があり利便性の更なる向上期待も影響していると思われる。 ・左京区も若干の上昇傾向が続いている。H26公示に引き続き下鴨地区、松ヶ崎地区は選好性が高く、地下鉄国際会館駅徒歩圏は利便性の良さから依然上昇している。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下落傾向はなお継続している。 ・東山区は場所で動向が大きく異なる。観光地としても人気のある高台寺地区等で上昇が見られる一方で、東大路通より山側の街路条件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市場は依然弱い。 ・南区は従来土地価格が相対的に低く、市場には堅調な推移が見られた。今回公示ではJR桂川と連絡するイオンモール京都桂川の開店や周辺の住宅開発の影響が加わり、H26の+0.2%から+0.5%と上昇幅が拡大した。特に中久世地区等で大きな上昇が見られる。 ・西京区では阪急桂駅周辺を中心に人気があり、地価も継続的に上昇している。但し阪急桂駅ビルの東口1階はテナントがゼロとなり、駅前ロータリー沿いの店舗ビルには空きが増え、西口駅前でも店舗閉鎖が見られる等、今後の動向に影響を及ぼす可能性がある。(※店舗に関する記載は本年5月1日時点の状況。) ・右京区は▲0.1%でH26公示と同じ変動率。伏見区、山科区は下落幅は縮小している(伏見区で▲0.5%から▲0.2%、山科区で▲1.3%から▲0.6%)ものの、需要者の選好性は依然弱い。全体的に取引が大きく落ち込んでいる印象はないが、利便性の劣る地域ではなお若干の割高感が需要者にあると考えられる。利便性の高い丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の地域や、桃山等一部の品等の高い地域では価格は上昇している。
商 業 地	<p>①市体の地価動向と要因 観光産業の好調さが影響し、H26公示(+2.2%)とほぼ同傾向(+2.3%)の上昇率となった。特に中京区(+4.0%)、下京区(+3.1%)、東山区(+2.9%)、南区(+3.1%)では、商業地域全般で上昇が見られる。</p> <p>②主立った状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中京区はH26公示(+4.7%)よりやや上昇幅は縮小(+4.0%)したものの、下京区(+3.1%)と共に都心部を構成する区であり収益力の高さから地価は継続的な上昇となっている。中心部では複数のホテルの開業や店舗の出店が続き、この先もホテルや店舗の出店計画が存し、勢いは当面持続する気配である。オフィスは既存賃貸床が減少している一方で新規供給がないため、需要が逼迫する地区もある等、全体的にも空室率の改善が進んでいる。 ・東山区では、観光地を中心に収益性の回復を受けて地価の上昇が見られるが、祇園歓楽街では都心部に立地するものの、遊行客を誘引する魅力に乏しく活気がない。老朽化が進むソーシャルビルでは店舗の入れ替わりも多い等、安定した収益性が望めず、投資家の投資意欲も減退している。 ・西京区では前述したように阪急特急電車停車駅である桂駅ビルの東口1階でテナントがゼロとなり、駅前ロータリー沿いの店舗ビルには空きが増え、西口駅前でも店舗閉鎖が見られる等、収益性に大きな変化が生じており、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5月1日時点の状況。) ・既存の近隣型の商業地域では依然市場は弱い。経営者自身の高齢化や後継者不足、当該商業地域が事業者自身の生活の場でもあるために進まない土地の集約、更には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、収益環境は悪化が進み、地域全体の衰退傾向は進んでいる。