各界専門家による賃貸経営アドバイス
USAGIの視点
2014年5月発行
No.185

京都市地価動向（平成２６年第１四半期）

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** 京都市は平成２６年地価公示の住宅地平均で＋0.1％（前年△0.9％）であった。概ね横ばいないし微増での推移であるが、この状況は平成２６年第１四半期でも変わっていないと考えられる。 **②主立った区の現状（着工件数等）** ・京都市全体：第１四半期について、昨年同期比では、着工件数で＋14.7％、床面積で＋23.5％とプラスになっている。但し月別で見ると、着工件数では１月が＋82％、２月が▲0.8％、３月が▲7.3％。床面積では１月が＋107.7％、２月が＋15％、３月が▲13.1％である。３月に着工件数が前年同期比でプラスとなった区は北区、下京区、南区、西京区の４区のみにとどまっている。 ・北区は着工件数、床面積とも前年同期比でプラスとなっているが、ここ数年地価が上昇している小山地区等では地価は横ばいとなっている。一方、上賀茂の環境条件の良好な地区では地価の上昇も見られる。 ・上京区は特に利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺、従来選好性が高い上京区室町通界隈及び御所西地区等でなお旺盛なマンション用地需要の影響で好調となっている。御所東側の梨木神社の境内地でマンション開発がなされているが、最高価格で１億６千５百万、坪単価４５０万超となっている。最多価格帯は７千万で、旺盛なマンション需要の一端がうかがえる。こうした区域以外では地価は概ね横ばいと考えられる。 ・左京区は着工件数、床面積とも前年同時期との比較でマイナスとなっている。従来選好性の高い下鴨地区や隣接する松ヶ崎等では依然市場は強い状況が続いている。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選好性の低さから市場は弱い。 ・中京区はここ数年好調なマンション需要等による人口増加が背景にあり、地下鉄やＪＲ沿線の徒歩圏内等、利便性の高い地域を中心に需要は強い。しかし３月は着工件数、床面積ともにマイナスとなっている。（四半期合計ではいずれもプラス）　地価は昨年からの推移と変わらず、利便性の高い地域では上昇、それ以外でも概ね横ばいから微増と考えられる。 ・東山区は観光客を呼び込める粟田口や高台寺等で地価の底堅い状況は続いていると考えられる。一方、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なお市場は弱い。 ・伏見区は範囲も広く、全体的には市場が活発とは言いがたい。しかし御香宮周辺や桃山地区の住宅地では地価も上昇が見られており、京阪、近鉄等の沿線地区では市場も安定的である。ダイエー藤森店の閉店により周辺住宅地域の利便性の後退が懸念されたが、地価に大きな影響は与えていない。 ・山科区は地理的な要因も有り、従来選好性は高くない。着工件数、床面積とも前年同期比でいずれも▲27％超となっている。しかし市場での流通量は取り立てて低いわけではなく、地縁性を有する需要者は一定存する。地価は椥辻駅徒歩圏あたりで概ね横ばい。利便性の劣る地域ではなお下落が続いている。 ・今後の動向：更なる消費税増税も懸念されるが、当面大きく住宅需要が落ち込むことはないと思われる。地価が上昇となるには、勤労者世帯を中心に可処分所得の上昇と安定がカギを握る。一部大手企業や業種を除いて大きく所得がアップしている状況には無いことから、全体的には概ね横ばいを基調とする推移が続くと思われる。
商業地	**①市全体の地価動向と要因** 平成２６年地価公示商業地では商業地平均で＋2.2％（前年＋0.2％）であり、特に都心部における地価の上昇が平均変動率を押し上げている。 **②主立った状況** ・高度商業地では、オフィス需要が回復しつつあり空室率の減少が見られる。ここ数年、河原町通は四条通や烏丸通と比較して相対的な地位の低下が見られた。その河原町通に本年１０月Ｈ＆Ｍが出店予定であり、又ＢＡＬビルが隣接画地も併せてリニューアルされる予定である等、繁華性の回復が期待される。 ・今後の動向：賃料水準は全体的には変動していないため、収益環境は従来と変わっていない。それでも地価が上昇している要因は、利回りの低下と将来予測の上昇期待にある。市場や地価の安定には収益環境の安定的成長が不可欠であり、収益性の安定がない地価上昇は反転する可能性を有するのみならず、将来予測の行き過ぎた期待はバブルを発生させることとなる。又、上昇が見られる建築費がこの先総額に大きく影響すると、新規ビルの供給や更新等の低迷を招く可能性もある。 ・一方、既存のいわゆる地域密着型の商業地域では、経営者自身の高齢化や後継者不足に加え、大型量販店等との価格競争力に劣ることから地域の衰退傾向は今後も続くものと予測される。