



**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>京都市住宅地の不動産市場はH27年に入っても概ね好調を維持している。区別で述べると、右京区、山科区では全体的な動向としてはなお弱さが残るものの、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>
宅	<p><b>②主立った区の現状</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上京区は地価公示 (H27.1時点) で京都市最高の地価上昇率となっていたが、今年に入っても地価は継続して上昇している。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、又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の好調さが市場を牽引する大きな要因となっている。総じて年率で2%程度の上昇率は維持していると思われる。</li> <li>・中京区は昨年ほどの伸びは見られないが、それでも年率で2%程度の上昇は維持しているようだ。昨年ほど伸びてないがそれは市場が弱含んでいるのではなく、落ち着き感の現れと考える。宅地需要にとって重要な人口が増加しており、実需を伴う価格変動と判断できる。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)の影響で平均的には1%前後の地価の上昇が見られる。</li> <li>・左京区もここ1年1%前後の上昇が続いている。中心となるのは選好性の高い下鴨地区や松ヶ崎地区、それに観光、名勝地に近い永観堂や岡崎地区で、こうした地区は2~3%は上昇していると考えられる。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下落が見られるものの、総額は十分低くなっており、その幅は縮小していると考えられる。</li> <li>・東山区はここ数年の動きが持続している。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大きな上昇が続き、5%を超える地域も存するようである。一方、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2%~3%は下落している。</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。H27年に入っても動向は概ね同じだが、唐橋地区のように京都駅に近い等、利便性の高い地域では2~3%の上昇が見られる。区全域の平均的な状況を見ても横ばいから若干の上昇となっている。</li> <li>・西京区では阪急桂駅周辺を中心に人気があり、地価も継続的に上昇している。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。</li> </ul>
地	<ul style="list-style-type: none"> <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。伏見区はH27年に入っても市場は安定しつつある。既に昨年頃から地価に上昇も見られた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以外にも旧市街地で若干の上昇も見られ、日野や醍醐地区でも地価は横ばいと判断できる。山科区は全体的にはなお下落だが、大きく下落している地区はなく、下落幅は縮小している。</li> </ul>
商	<p><b>①市体の地価動向と要因</b></p> <p>観光産業の好調さが勢いを増している。H26年に京都市を訪れた観光客は55百万人を超え、消費額は76百億円となり、いずれも過去最高となった。この影響を受けて都心部商業地域は10%を超える地価上昇が見られる。市全体で見てもほぼ全域で、程度の差はあるものの、市場は活発化していると言っても過言ではない。</p>
業	<p><b>②主立った状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中京区の地価は大きく上昇している。H27年地価公示では+4.0%だったが、この半年はそれを上回るほどの上昇がうかがえる。下京区も同様に地価公示を上回る上昇をしているものと考えられる。ホテル用地とマンション用地に対しての取得意欲は旺盛で、これが都心部商業地域の市場を牽引している。又8月に京都BALビルがリニューアルオープンの予定で、ここ数年低迷が話題となる河原町通商業地域における起爆剤となるかが注目される。上昇率は中京区で概ね7~8%、下京区で5~6%程度の上昇と思われる。</li> <li>・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、四条通では10%を超えていると思われる。一方、祇園歓楽街は都心部に立地するものの、遊行者を誘引する魅力に乏しく、四条通のような景況感が見られない。祇園地区の低迷は長い期間にわたっており、ソーシャルビルからの用途転換が徐々に進むものと思われる。又地域密着型の商店街も業況は良くはないが、底を打った感がある。</li> <li>・西京区では全体的に地価は上昇している。しかし阪急特急電車停車駅である桂駅ビル及び周辺商業地域で空室が増え、その後も次のテナントが決まらない等、収益性に変化が生じており、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7月1日時点の状況。)</li> </ul>
地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の近隣型の商業地域でもH27年に入っても地価は落ち着きつつある。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)に加え、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品等の宅配サービス等により、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。</li> </ul>