



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 宅	<p>①市全体の地価動向と要因</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>②主立った区の現状</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・東山区も平均的には前年の動向を上回る地価の上昇(上半期で2%程度)が見られる。これまで東大路通から西は利便性等の良さから市場性は高く、東大路通より山側にある街路や地勢等の劣る地域は市場性に劣る状況にあったが、現在は、土砂災害等の危険性がある地域を除くと、概ね市場は安定している。しかし居住人口の減少、高齢化の進行、空家の存在等の問題は解決されておらず、地域の空洞化や防災面での不安が今後再び価格に及ぼす可能性は小さくない。 ・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。平成29~30年にかけて特にホテル用地や簡易宿所需要から規模を問わず需要が強まった。地価は全体的に見ると1~2%程度の上昇だが、ホテルやマンションの立地が可能な土地では高額な取引も見られる。京都駅圏の住宅地域は勿論、従来地価の安かったJR桂川駅圏の住宅地域でも地価の上昇が見られる。 ・西京区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き高額の取引も見られる。桂駅より南東方のエリアでは、JR桂川駅との2wayも可能で、スーパーマーケット等の食料品を扱う店舗も複数あることから、駅からやや離れる地域でも地価は概ね堅調な推移をしている。阪急嵐山線では上桂や松尾大社駅周辺の閑静な住宅地域で地価の上昇が見られる。全体的には、大きく生活利便性の劣る市街化調整区域等を除いて、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横ばいないし若干の上昇となっている。伏見区は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深草地区で価格の上昇が見られる。一方市街化調整区域や伏見区南西地区(淀や羽束師等)では市況の弱い状況も見られる。その他地区は概ね安定的な横ばいと言える。山科区は全体的には若干の下落。柳辻や東野地区で駅への接近性に恵まれる地域ではやや上昇も見られるが、御陵や上花山等、画地規模の大きな地域や高台、地勢のやや劣る住宅地域ではなお下落が続いている。
	商 業 地