

平成20年京都府地価調査結果の特徴

(1) 全般的な特徴

今回の調査結果における全般的な特徴は、次のとおりである。

京都府域における対前年平均変動率は、住宅地は、前年の1.0%の上昇から再び△0.2%と下落に転じ、商業地も前年の4.7%の上昇から3年ぶりに△0.1%と下落に転じた。工業地では上昇率の幅が縮小した。全用途の平均変動率が、前年の1.6%の上昇から△0.3%と下落に転じた。継続調査地点453地点のうち、上昇地点は前年の219地点(48%)から139地点(31%)となり、約7割の地点が横ばいないし下落となった。

【用途別平均変動率】

(単位：%、△はマイナス)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	全体
20年	△0.2	△2.4	△0.1	0.3	1.3	△1.6	△0.3
19年	1.0	△4.2	4.7	1.7	4.3	△2.0	1.6
18年	△0.8	△5.8	3.1	△1.3	0.4	△3.5	△0.3

【基準地継続調査地点数内訳】

()内は19年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	プラス	ゼロ	マイナス
京都市	161 (162)	67 (142)	53 (10)	41 (10)
中心5区	71 (73)	43 (66)	22 (0)	6 (7)
周辺区	90 (89)	24 (76)	31 (10)	35 (3)
京都市近郊	56 (56)	43 (50)	11 (3)	2 (3)
山城	81 (81)	28 (27)	10 (7)	43 (47)
南丹	46 (47)	1 (0)	12 (9)	33 (38)
中丹	62 (62)	0 (0)	5 (9)	57 (53)
丹後	47 (45)	0 (0)	4 (15)	43 (30)
京都府計	453 (453)	139 (219)	95 (53)	219 (181)

《住宅地》	継続地点数	プラス	ゼロ	マイナス
京都市	89 (90)	33 (82)	28 (5)	28 (3)
中心5区	34 (35)	21 (34)	12 (0)	1 (1)
周辺区	55 (55)	12 (48)	16 (5)	27 (2)
京都市近郊	36 (36)	31 (35)	5 (1)	0 (0)
山城	55 (56)	23 (22)	7 (6)	25 (28)
南丹	29 (29)	1 (0)	9 (6)	19 (23)
中丹	33 (33)	0 (0)	3 (5)	30 (28)
丹後	36 (34)	0 (0)	3 (13)	33 (21)
京都府計	278 (278)	88 (139)	55 (36)	135 (103)

《商業地》	継続地点数	プラス	ゼロ	マイナス
京都市	51 (51)	30 (51)	16 (0)	5 (0)
中心5区	29 (30)	21 (30)	8 (0)	0 (0)
周辺区	22 (21)	9 (21)	8 (0)	5 (0)
京都市近郊	8 (8)	7 (8)	1 (0)	0 (0)
山城	10 (10)	2 (2)	2 (1)	6 (7)
南丹	8 (9)	0 (0)	0 (2)	8 (7)
中丹	9 (10)	0 (0)	0 (0)	9 (10)
丹後	10 (10)	0 (0)	1 (2)	9 (8)
京都府計	96 (98)	39 (61)	20 (5)	37 (32)

(2) 住宅地及び商業地についての地域別特徴

住宅地及び商業地について、地域別にみた特徴は、次のとおりである。

地域別平均変動率で見ると、住宅地・商業地ともに、京都市及び京都市近郊地域で継続して上昇したものの上昇率は大幅に縮小した。京都市を中心5区と周辺区に分けて見ると、中心5区の商業地では昨年2ケタの上昇率が2%弱に大幅に縮小した。周辺区では下落に転じた区も現れた。

その他の地域では、山城地域の住宅地が横ばいから上昇に転じた他は、住宅地、商業地ともに全て下落となっているが、下落率は概ね昨年より縮小している。

【地域別平均変動率】

(単位:%)

	住宅地		商業地	
	19年	20年	19年	20年
京都市	3.8	0.6	11.0	1.7
中心5区	4.6	1.3	13.2	1.8
周辺区	3.3	0.2	7.9	1.6
京都市を除く地域	△ 0.4	△ 0.6	△ 2.2	△ 2.1
京都市近郊	4.1	1.8	4.6	1.5
山城	0.0	0.1	△ 2.0	△ 1.4
南丹	△ 2.3	△ 1.1	△ 3.7	△ 2.4
中丹	△ 3.3	△ 2.9	△ 4.7	△ 4.1
丹後	△ 1.2	△ 1.5	△ 3.9	△ 3.8
府全体	1.0	△ 0.2	4.7	△ 0.1

注：地域の区分は次のとおりである。

中心5区：北区 上京区 左京区 中京区 下京区

周辺区：中心5区以外の区

京都市近郊：宇治市 城陽市 向日市 長岡京市 乙訓郡

山城：八幡市 京田辺市 木津川市 久世郡 綴喜郡 相楽郡

南丹：亀岡市 南丹市 船井郡

中丹：福知山市 舞鶴市 綾部市

丹後：宮津市 京丹後市 与謝郡

① 京都市地域

住宅地

・89継続地点数のうち33地点(37%)が上昇した。前年の82地点(91%)より大幅に減少した。周辺6区のうち4区が下落に転じ、周辺6区平均で0.2%の微増。中心5区では昨年より上昇率がすべて縮小したが、下落に転じる地点はなかった。

商業地

・51継続地点のうち昨年は全地点が上昇したが、本年は21地点(41%)が横ばい又は下落に転じた。中京区、下京区、東山区など昨年2ケタの上昇率を示した5区も1~4%台の上昇にとどまった。

② 京都市近郊地域

住宅地

・36継続地点数のうち31地点(86%)が上昇し、後は横ばいで下落地点はなかったが、昨年より上昇率はすべて縮小した。

商業地

・8継続地点のうち宇治市の1地点が横ばいで後は全て上昇した。上昇率は、向日市の商業地を除き昨年より縮小した。

③ 山城地域

住宅地

・55継続地点数のうち前年の28地点から、25地点(45%)へと下落地点が減少し、23地点が上昇、7地点が横ばいで半数以上(55%)が横ばい又は上昇した。木津川市が下落から上昇に転じたため、3市2町で平均変動率がプラスとなった。その他の市町村も下落率は縮小した。

商業地

・10継続地点のうち6地点が下落した。前年同様、八幡市の2地点が横ばいで京田辺市の2地点が上昇したが上昇率は昨年より縮小した。

④ 南丹地域

住宅地

・29継続地点数のうち亀岡市の1地点が上昇した他は、9地点が横ばい、19地点が下落で、ほとんど(97%)が横ばい又は下落となった。平均変動率は、全ての市町で下落したが下落率は縮小した。

商業地

・8継続地点のうち昨年は横ばいの亀岡市の2地点が下落に転じ、亀岡市の平均変動率も△0.2%の下落に転じ、全ての市町で下落した。南丹市、京丹波町の下落率は昨年より縮小した。

⑤ 中丹地域及び丹後地域

住宅地

・69継続地点数のうち前年に引き続き、上昇した地点はなく、横ばい地点が前年の18地点から6地点に減少した。下落地点が前年の49地点から63地点(91%)と増加した。しかし京丹後市、与謝野町を除き下落率は、概ね縮小している。

商業地

・19継続地点のうち前年に引き続き、上昇した地点はなく、横ばい地点が前年の2地点から1地点に減少し、下落地点は18地点(95%)となった。しかし平均変動率の下落率は、綾部市、京丹後市を除き概ね縮小している。

(3) 地価変動の要因

住宅地

・京都市地域では、近年の急激な地価上昇や建築資材の高騰などによる物件の価格上昇や、景気の先行き不透明感が増している状況から、買い控え等需要が潜在化する傾向が生じたため上昇率が縮小したと考えられる。

・京都市以南では、京都市内などに比べ地価が相対的に低いことなどから、利便性や住環境に優れた地域を中心に需要が比較的堅調なため京都市内に比べ上昇率の縮小幅は少なかったと考えられる。

・亀岡市以北では、人口の減少や地域経済の低迷による需要の減、一方で新規の住宅開発などの供給圧力から下落が続いていると考えられる。

商業地

・京都市では、昨年夏以降、サブプライムローン問題の表面化による不動産融資の縮小や審査の厳格化、金融商品取引法改正による不動産投資への規制強化と景気の減速感が強まり需要の減少が見られたため上昇率が大幅に縮小したと考えられる。

ただし、京都市の観光客数が7年連続で過去最高となったことなどを背景に東山区では店舗需要が依然高く5%弱の上昇率を維持したと考えられる。

・京都市以南では、駅前の区画整理事業などにより商業施設が進出し、繁華性が増した地域や京都市近郊地域などでは引き続き上昇したが上昇幅は縮小した。しかし、それ以外の地域では、依然、下落傾向が続いている。

・亀岡市以北では、人口の減少、後継者難や地域経済の長期低迷、郊外型の大規模商業施設の出店等により既存商業地の集客力の減などから需要が減少しているため、横ばい又は下落が継続したと考えられる。

準工業地・工業地

・道路網の整備などにより、利便性が向上した府南部の工業地を中心に上昇は継続したが、上昇率は縮小した。

(4) 地域別地価動向 (地価指数：昭和58年=100)

	年・月	京都市	京都市近郊地域	山城地域	府平均
住宅地	H2年7月 (ピーク)	340.2	314.2	272.9	236.8
	H19年7月	97.5	103.1	102.7	103.0
	H20年7月	98.1	105.0	102.8	102.7
商業地	H2年7月 (ピーク)	419.8	326.4	256.4 (H3年7月)	280.8
	H19年7月	68.2	68.2	90.2	76.0
	H20年7月	69.3	75.6	88.9	75.9