

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。

京都府域における地価の対前年平均変動率は、住宅地は△3.7%、商業地も△5.2%とともに、2年連続で下落し、下落幅は拡大した。準工業地・工業地も前年の上昇から下落に転じ、すべての用途地域で下落した。また、継続調査地点406地点のうち、上昇地点及び横ばい地点は1地点もなく全地点で下落となった。

【価格評価時点】 平成21年7月1日

【地点数】 420地点

【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
21年	△3.7	△5.3	△5.2	△4.4	△5.1	△2.8	△4.0
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

2 住宅地及び商業地についての地域別特徴

(1) 京都市域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、前年の0.6%の上昇から△5.1%の下落に転じた。 東山区、山科区、南区、伏見区の周辺4区は、昨年引き続き下落し、4%以上下落幅が拡大した。その他の区については、前年の上昇から△3.6%～△7%の下落に転じた。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、1.7%の上昇から△5.9%の下落に転じた。 山科区、伏見区は昨年引き続き下落し、4%以上下落幅が拡大した。その他の区については、前年の上昇から△3.7%～△7.6%の下落に転じた。

(2) 京都市近郊地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域全体では、前年の1.8%の上昇から△3.2%の下落に転じ、すべての市町で上昇から△1.6%～△3.8%の下落に転じた。 宇治市、城陽市、大山崎町では、△3%台の下落、向日市、長岡京市では、△2%未満のやや緩やかな下落率となった。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域全体では、前年の1.5%の上昇から△3.5%の下落に転じ、すべての市で上昇から△3%以上の下落に転じた。 向日市で△4.1%の下落、その他の市は、△3%台の下落率となった。

(3) 山城地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域全体では、前年の0.1%の上昇から△3.1%の下落に転じた。 八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、精華町が前年の上昇から△2.6%～△3.9%の下落に転じ、その他の町村では、引き続き下落し、和束町を除き下落幅は拡大した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域全体では、前年の△1.4%の下落から△3.4%と引き続き下落し、京田辺市は前年の上昇から下落に、八幡市が横ばいから下落に転じた。 その他の市町は引き続き下落し、下落幅は拡大した。

(4) 南丹・中丹・丹後地域（府中北部地域）

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 各地域とも前年に引き続き下落し、下落幅は拡大した。(南丹地域△1.1%→△3.7%、中丹地域△2.9%→△3.2%、丹後地域△1.5%→△1.7%) 前年横ばいであった伊根町が△0.5%の下落に転じ、その他の市町は引き続き下落し、△1.4%～△4.3%の下落率へと下落幅は拡大した。(綾部市のみ若干緩和)
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 各地域とも前年に引き続き下落した。(南丹地域△2.4%→△5.6%、中丹地域△4.1%→△4.8%、丹後地域△3.8%→△4.6%) すべての市町で下落が継続し、概ね下落幅は拡大した。(京丹後市のみ前年と同率の△4.7%)

(5) 住宅地や商業地においては、総じて見れば、近年、京都市域及び近郊地域を中心に上昇していた地域についても下落に転じ、中でも京都市中心5区の下落が大きく、府中北部、府南部の町村部など下落が続いている地域については、概ね下落幅が拡大した。

3 用途別の特徴及び変動要因

住宅地

・京都市については、利便性や住環境の優れた地域を中心として住宅取得者の不動産に対する潜在的需要はあるものの、経済情勢、所得・雇用環境の悪化等から、地価は下落に転じた。また、利便性の劣る地域や価格水準の高い地域、周辺に宅地供給が続いている地域では、地価の下落傾向が強くあらわれた。

・京都市以南の、向日市、長岡京市、京田辺市、木津川市や精華町などでは、下落率は比較的小さかった。これは、京都市内や大阪市内への通勤が便利な地域や大規模な住宅開発等が進み、商業施設等の充実が進んでいる地域であり、京都市内に比べ相対的に地価が低い水準にあるため、底堅い需要に下支えされ、他の地域に比較して地価の下落は緩やかなものとなったと考えられる。

・亀岡市以北では、概ね下落率が拡大した。

これは、雇用・所得環境の悪化、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継続したと考えられる。

商業地

・京都市では、51継続地点のうち去年は30地点が上昇したが、本年は全地点が下落に転じた。

これは、昨年秋以降の景気の急速な悪化に伴う店舗や事務所需の減、需要者側の収益性を重視した物件の選別化が強まったことにより需要が減少したためと考えられる。

また、京都市においては、観光客数が8年連続で過去最高となるなど昨年まで観光客数、ホテルの稼働率も堅調であったが、昨年末以降、世界的な経済状況の悪化や今春の新型インフルエンザの発生などのためホテルの稼働率も昨年に比べ低下がみられる。また、市内中心部の高度商業地においては、商業環境の変化も相まって、地価が大きく下落した地域も現れた。さらに、経済、不動産投資環境の悪化から大型商業施設の開業の遅れや、オフィスビルにおいても、空室率の上昇が続いている状況がみられる。

・京都市以南では、大規模な住宅団地の開発や区画整理事業が行われている地域の駅前や幹線道路沿いでは店舗等の進出もみられるが、他の近隣型の既成商業地においては、収益性も低く需要は減少した。

・亀岡市以北では、20継続地点のすべてで下落した。

これは、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たためと考えられる。

準工業地・工業地

・京都市内の準工業地・工業地については、住宅地への転換が容易な地域にあっては、住宅地としての需要もあるが、近年の所得・雇用環境の悪化から需要は減少した。また、工業地としても昨年1月に開通した京都高速道路(巨椋池―上鳥羽間)の期待もあり、近年取引が活発に行われていたが、経済状況の急速な悪化により、需要は減少した。

・京都市以南の宇治市や八幡市、久御山町等は、第二京阪道路の開通や京滋バイパスの延伸等道路整備が進み、需要は堅調に推移してきた。昨年秋からの経済状況の急速な悪化による設備投資の減退などから下落に転じたが、価格水準の低い地域でもあり、底堅い需要があり、下落率は比較的緩やかなものにとどまっている。

・府北部の準工業地・工業地については、景気の悪化から工場の人員削減、工場出荷額の大幅な減などもあり、設備投資が減退し、また、工業団地の分譲による供給圧力もあり、下落が継続した。

調整区域内宅地

・開発適地でないことから需要の回復はみられず引き続き下落し、下落幅も拡大した。

4 参考資料

【基準地継続調査地点数内訳】

() 内は20年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	153 (161)	0 (67)	0 (53)	153 (41)
中心5区	68 (71)	0 (43)	0 (22)	68 (6)
周辺区	85 (90)	0 (24)	0 (31)	85 (35)
京都市近郊	53 (56)	0 (43)	0 (11)	53 (2)
山城	72 (81)	0 (28)	0 (10)	72 (43)
南丹	39 (46)	0 (1)	0 (12)	39 (33)
中丹	57 (62)	0 (0)	0 (5)	57 (57)
丹後	32 (47)	0 (0)	0 (4)	32 (43)
京都府計	406 (453)	0 (139)	0 (95)	406 (219)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	84 (89)	0 (33)	0 (28)	84 (28)
中心5区	32 (34)	0 (21)	0 (12)	32 (1)
周辺区	52 (55)	0 (12)	0 (16)	52 (27)
京都市近郊	35 (36)	0 (31)	0 (5)	35 (0)
山城	52 (55)	0 (23)	0 (7)	52 (25)
南丹	25 (29)	0 (1)	0 (9)	25 (19)
中丹	30 (33)	0 (0)	0 (3)	30 (30)
丹後	25 (36)	0 (0)	0 (3)	25 (33)
京都府計	251 (278)	0 (88)	0 (55)	251 (135)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	50 (51)	0 (30)	0 (16)	50 (5)
中心5区	29 (29)	0 (21)	0 (8)	29 (0)
周辺区	21 (22)	0 (9)	0 (8)	21 (5)
京都市近郊	8 (8)	0 (7)	0 (1)	8 (0)
山城	7 (10)	0 (2)	0 (2)	7 (6)
南丹	5 (8)	0 (0)	0 (0)	5 (8)
中丹	9 (9)	0 (0)	0 (0)	9 (9)
丹後	6 (10)	0 (0)	0 (1)	6 (9)
京都府計	85 (96)	0 (39)	0 (20)	85 (37)