

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 $\Delta 3.0\%$ 、商業地も $\Delta 3.9\%$ とともに3年連続で下落した。準工業地や工業地も2年連続で下落し、2年連続ですべての用途地域で下落した。ただし、下落幅は、景気が持ち直していることに伴い縮小傾向にある。

なお、継続調査地点410地点のうち、上昇地点が1地点(商業地)、横ばい地点は6地点(住宅地2地点、商業地3地点、市街化調整区域内宅地1地点)で、その他の地点はすべて下落した。

【価格評価時点】 平成22年7月1日

【地点数】 420地点

【用途別平均変動率】 (単位：%、 Δ 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
22年	$\Delta 3.0$	$\Delta 4.0$	$\Delta 3.9$	$\Delta 3.3$	$\Delta 3.9$	$\Delta 2.7$	$\Delta 3.2$
21年	$\Delta 3.7$	$\Delta 5.3$	$\Delta 5.2$	$\Delta 4.4$	$\Delta 5.1$	$\Delta 2.8$	$\Delta 4.0$
20年	$\Delta 0.2$	$\Delta 2.4$	$\Delta 0.1$	0.3	1.3	$\Delta 1.6$	$\Delta 0.3$

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$\Delta 5.1\%$から$\Delta 3.9\%$と下落率が縮小した。 全11区で、昨年に引き続き下落し、山科区のみが前年の$\Delta 5\%$から$\Delta 5.1\%$へと下落率が拡大した。その他の区については、前年の$\Delta 3.6\%$～$\Delta 7\%$の変動率から$\Delta 2\%$～$\Delta 4.9\%$に下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、$\Delta 5.9\%$から$\Delta 3.7\%$と下落率が縮小した。 全11区で、昨年に引き続き下落し、左京区のみが前年の$\Delta 6.7\%$から$\Delta 7.2\%$へと下落率が拡大した。その他の区については、前年の$\Delta 3.7\%$～$\Delta 7.6\%$の変動率から$\Delta 1.9\%$～$\Delta 4.7\%$に下落率が縮小した。

(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、すべての市町で引き続き下落したが、前年の$\Delta 3.2\%$の変動率から$\Delta 2.6\%$と下落率が縮小した。 城陽市では、前年の$\Delta 3.8\%$から$\Delta 4.1\%$へと下落率が拡大し、その他の市町では大山崎町の$\Delta 1.3\%$をはじめ、$\Delta 2.7\%$以内へと下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域全体では、すべての市で引き続き下落したが、前年の$\Delta 3.5\%$の変動率から$\Delta 3.4\%$へ下落率は縮小した。 宇治市では、$\Delta 2.7\%$の変動率へと下落率を縮小したが、その他の市は、$\Delta 4\%$台の変動率へと下落率が拡大した。

(3) 山城地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域全体では、すべての市町村で引き続き下落したが、前年の$\Delta 3.1\%$の変動率から$\Delta 2.4\%$に下落率は縮小した。 宇治田原町を除き、$\Delta 1.8\%$～$\Delta 3.4\%$の変動率へと下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域全体では、前年の$\Delta 3.4\%$の変動率から$\Delta 3.1\%$と下落率は縮小した。 八幡市では、$\Delta 4\%$と下落率を拡大したが、その他の市町村では、下落率は縮小した。

(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、南丹地域を除き下落率は拡大した。(南丹地域$\Delta 3.7\%$→$\Delta 2.9\%$、中丹地域$\Delta 3.2\%$→$\Delta 3.5\%$、丹後地域$\Delta 1.7\%$→$\Delta 1.8\%$) 丹後地域では伊根町が$\Delta 0.5\%$の変動率から$\Delta 0.3\%$に、京丹后市が$\Delta 1.4\%$の変動率から$\Delta 1.3\%$に下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 各地域とも前年に引き続き下落し、南丹地域を除き下落率は拡大した。(南丹地域$\Delta 5.6\%$→$\Delta 3.6\%$、中丹地域$\Delta 4.8\%$→$\Delta 5.3\%$、丹後地域$\Delta 4.6\%$→$\Delta 4.7\%$) すべての市町で下落が継続した。下落率は、南丹地域は縮小、中丹地域、丹後地域は京丹后市が$\Delta 4.7\%$の変動率から$\Delta 4.4\%$に、与謝野町が$\Delta 2.9\%$の変動率から$\Delta 2.5\%$に縮小したのを除き拡大した。

(5) 住宅地や商業地においては、総じて見れば、2年から4年前に、京都市域及び近郊地域を中心に上昇した地域が、引き続き下落したが、全体的には下落率が縮小している。上昇や横ばい地点が現れるなど、下落率の縮小傾向と併せて、一部に地価の持ち直しの動きがみられる。

2 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不動産に対する潜在的需要が顕在化し、経済情勢の持ち直し傾向等から、地価の下落率は縮小傾向にある。マンション用地として収益が確保できる地下鉄駅から近い物件や高容積の確保できる適地では新規開発を争う動きも見られる。しかし、利便性の劣る地域や価格水準が高く、区画規模の大きい地域、周辺に宅地供給が継続している地域では、地価の下落率は拡大している。
- ・京都市以南の、需要が底堅い向日市、長岡京市、大山崎町の阪急沿線、京田辺市、木津川市や精華町など住環境の良い大規模住宅団地では、下落率は比較的小さい。これは、京都市内や大阪市内への通勤が便利なことや大規模な住宅開発等に伴い、商業施設等の充実が進むとともに、京都市内に比べ相対的に地価が低い水準にあるため、最寄り駅徒歩圏内の地域は下げ止まりつつあり、他地域に比較して地価の下落は緩やかなものになったと考えられる。
- ・下落傾向が継続している中丹以北の地域では、概ね下落率が拡大した。これは、雇用・所得環境の悪化、人口減少や地域経済の長期低迷により需要が減少する一方で、新規の住宅開発などの供給圧力も続き、下落しているものと考えられる。

商業地

- ・京都市では、51継続地点のうち、大部分の地点が下落を示す中、高度商業地において1地点が上昇し、3地点が横ばいに転じた。これは、需要者が収益性を重視する姿勢から、物件の選別化が強まっており、地域間格差が生じているためと考えられる。
- ・京都市内のオフィスビルの空室率は上昇傾向(平成22年3月期で11%台)にあり、一方、地域性やビルの個別性等による格差が顕著となり、繁華性の低い地点や小規模で老朽化の進んだビルでは、需要が停滞し空室率も高い。また、最近では高度商業地でのオフィス需要も減少傾向にあり、募集賃料を下回る成約が見受けられる。
- ・京都市内観光地では、新型インフルエンザの影響等により、一時激減した観光客も本年に入り増加し、ホテル稼働率も上昇し観光産業は好調さが認められる。
- ・京都市近郊の商業集積の低い地域では、若干下落傾向が拡大している。
- ・北部地域では、北部経済の弱さから前年に引き続き同程度の下落、又は下落率の拡大傾向が認められる。これは、人口の減少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店街の衰退傾向が強まり、需要が減少しているためと考えられる。

準工業地・工業地

- ・京都市内の準工業地や工業地については、住宅用地への転換が容易な地点にあつては、マンション用地等としての需要もあり、需要は徐々に回復傾向にある。また、工業地としても京都高速道路も整備されつつあり、景気の持ち直しに伴い、下落率は改善した。
- ・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。景気が持ち直していることから、下落率は縮小傾向にある。
- ・府北部の準工業地や工業地については、景気の低迷から工場の人員削減、出荷額の大幅な減少などもあり、設備投資が縮小し、また、工業団地の分譲による供給圧力もあり、地価の下落が継続している。特に、長田野工業団地は、生産規模の縮小等による人員削減が行われ、工業地の需要は落ち込んでいる。

調整区域内宅地

- ・地縁や血縁関係者に限定された需要のため、また、村落共同体意識の強い中丹以北では、開発適地でないことから需要の回復もみられず、引き続き低い水準で価格は推移し、下落幅も縮小した。

4 参考資料

【基準地継続調査地点数内訳】

() 内は21年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	156 (153)	1 (0)	3 (0)	152 (153)
中心5区	70 (68)	1 (0)	3 (0)	66 (68)
周辺区	86 (85)	0 (0)	0 (0)	86 (85)
京都市近郊	53 (53)	0 (0)	0 (0)	53 (53)
山城	72 (72)	0 (0)	0 (0)	72 (72)
南丹	38 (39)	0 (0)	0 (0)	38 (39)
中丹	58 (57)	0 (0)	1 (0)	57 (57)
丹後	33 (32)	0 (0)	2 (0)	31 (32)
京都府計	410 (406)	1 (0)	6 (0)	403 (406)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	86 (84)	0 (0)	0 (0)	86 (84)
中心5区	33 (32)	0 (0)	0 (0)	33 (32)
周辺区	53 (52)	0 (0)	0 (0)	53 (52)
京都市近郊	35 (35)	0 (0)	0 (0)	35 (35)
山城	52 (52)	0 (0)	0 (0)	52 (52)
南丹	25 (25)	0 (0)	0 (0)	25 (25)
中丹	30 (30)	0 (0)	0 (0)	30 (30)
丹後	25 (25)	0 (0)	2 (0)	23 (25)
京都府計	253 (251)	0 (0)	2 (0)	251 (251)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	51 (50)	1 (0)	3 (0)	47 (50)
中心5区	30 (29)	1 (0)	3 (0)	26 (29)
周辺区	21 (21)	0 (0)	0 (0)	21 (21)
京都市近郊	8 (8)	0 (0)	0 (0)	8 (8)
山城	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
南丹	4 (5)	0 (0)	0 (0)	4 (5)
中丹	10 (9)	0 (0)	0 (0)	10 (9)
丹後	7 (6)	0 (0)	0 (0)	7 (6)
京都府計	87 (85)	1 (0)	3 (0)	83 (85)