

調 査 結 果 の 概 要

京都府域における地価の対前年平均変動率は、住宅地は $\Delta 2.1\%$ 、商業地も $\Delta 2.3\%$ とともに4年連続で下落した。工業地も3年連続で下落し、3年連続ですべての用途地域で下落した。ただし、景気が基調として持ち直し傾向にあることに伴い、下落率は縮小傾向にある。

また、継続調査地点407地点のうち、上昇地点が4地点(住宅地2地点、商業地2地点)、横ばい地点は35地点(住宅地17地点、商業地16地点等)であった。

なお、今回の調査では、東日本大震災による地価への影響は見られなかったと考えられる。

【価格評価時点】 平成23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
23年	$\Delta 2.1$	$\Delta 3.8$	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.6$	$\Delta 2.9$	$\Delta 2.5$	$\Delta 2.3$
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	$\Delta 3.7$	$\Delta 5.3$	$\Delta 5.2$	$\Delta 4.4$	$\Delta 5.1$	$\Delta 2.8$	$\Delta 4.0$

(注意) 継続調査地点(林地を除く)407地点の対前年平均変動率の平均を示す。

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$\Delta 3.9\%$から$\Delta 1.7\%$に下落率が縮小した。 全11区で、昨年に引き続き下落したが、下落率は前年の$\Delta 2\% \sim \Delta 5.1\%$から$\Delta 0.1\% \sim \Delta 2.7\%$に概ね半減した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、前年の$\Delta 3.7\%$から$\Delta 1.5\%$に下落率が縮小した。 北区が前年の$\Delta 3.9\%$から横ばいに転じた。その他の区でも、下落率が前年の$\Delta 1.9\% \sim \Delta 7.2\%$から$\Delta 0.7\% \sim \Delta 2.4\%$に概ね半減した。

(2) 京都市近郊地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、すべての市町で引き続き下落となったが、前年の$\Delta 2.6\%$から$\Delta 2.2\%$に下落率が縮小した。 大山崎町が前年の$\Delta 1.3\%$から$\Delta 1.5\%$に下落率がやや拡大したが、市では前年の$\Delta 1.4\% \sim \Delta 4.1\%$から$\Delta 0.9\% \sim \Delta 3.7\%$に下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、すべての市(大山崎町は地点なし)で引き続き下落したが、前年の$\Delta 3.4\%$から$\Delta 1.1\%$に下落率が縮小した。 長岡京市が、前年の$\Delta 4.0\%$から$\Delta 0.6\%$と大幅に改善したほか、城陽市が$\Delta 2.1\%$に、宇治市と向日市が$\Delta 1\%$台へと下落率は縮小した。

(3) 山城地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域では、すべての市町村で引き続き下落したが、前年の$\Delta 2.4\%$から$\Delta 2.1\%$に縮小した。 久御山町と南山城村は下落率が拡大したが、他の市町では$\Delta 1.1\% \sim \Delta 3.1\%$に縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域では、前年の$\Delta 3.1\%$から$\Delta 2.9\%$に下落率は縮小した。 京田辺市のみが、前年の$\Delta 2.6\%$から$\Delta 0.9\%$と下落率が大幅に改善したが、その他の市町では、$\Delta 3.0\% \sim \Delta 4.4\%$に拡大した。

(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た。南丹地域はやや改善したが、他の地域は前年並みの下落率となった。(南丹地域$\Delta 2.9\% \rightarrow \Delta 2.2\%$、中丹地域$\Delta 3.5\% \rightarrow \Delta 3.6\%$、丹後地域$\Delta 1.8\% \rightarrow \Delta 1.8\%$) すべての市町で下落が継続した。特に綾部市が$\Delta 4.5\%$から$\Delta 4.7\%$に、舞鶴市が$\Delta 4.3\%$から$\Delta 4.6\%$に下落率がそれぞれ拡大し、府内でも最高を争う下落となった。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 各地域とも前年に引き続き下落したが、丹後地域を除き下落率は縮小した。(南丹地域$\Delta 3.6\% \rightarrow \Delta 2.6\%$、中丹地域$\Delta 5.3\% \rightarrow \Delta 5.1\%$、丹後地域$\Delta 4.7\% \rightarrow \Delta 4.8\%$) すべての市町で継続して下落した。特に宮津市が$\Delta 6.4\%$から$\Delta 6.8\%$に拡大し、府内で最高の下落率となった。

3 用途別の特徴及び変動要因

住宅地

- ・京都市については、景気の回復基調や需要の持ち直しにより、全般的に地価の回復が認められる。特に、地下鉄沿線(烏丸線)で利便性がよく、京都御苑周辺といった住環境の良い地域を擁する上京区では、ほぼ横ばいの変動率($\Delta 0.1\%$)となった。しかし、利便性が劣る地域や居住者の高齢化が進む高台の地域等を含む周辺区(東山区や山科区、伏見区)では、雇用・所得環境の低迷等により一次取得者等の需要の回復が遅いこともあって、比較的大きな下落率($\Delta 2.7\% \sim \Delta 2.1\%$)となった。
- ・京都市以南では、近郊地域では、利便性が良好な宇治市や需要が底堅い阪急沿線の市町で下落率は縮小した。特に、需給動向が安定的に推移している長岡京市では、上京区に次ぐ下落率($\Delta 0.9\%$)となった。ただし、立地条件の劣る城陽市等の地点で需要は回復せず、地域全体では府平均を下回る $\Delta 2.2\%$ の下落率となった。山城地域では、住環境が良く大規模住宅団地の需要に支えられた京田辺市では、緩やかな下落率($\Delta 1.1\%$)となったが、需要が乏しい南山城村等では下落率が拡大した。
- ・下落傾向が継続している中丹以北では、人口減少や地場産業の低迷等構造的な要因から、宅地需要も減少し、下落率が前年並み又は拡大した。住宅団地の供給圧力が強い市では、綾部市が府内最大の下落率($\Delta 4.7\%$)となり、舞鶴市で府内第2位の下落率($\Delta 4.6\%$)となったほか、宮津市でも、前年より拡大($\Delta 3.3\%$)した。

商業地

- ・京都市では、中心部の中京区や下京区を中心に需要が顕著に回復している。2地点(中京区)が上昇、15地点が横ばいに転じた。北区が平均変動率で横ばいに転じたのは、価格水準が低く値頃感によるものと考えられる。
- ・京都市内高度商業地では、四条烏丸付近・四条通沿い等で緩やかな下落となったが、河原町通沿いでは空き店舗が多く、収益性の低下が認められることから、府内最大の下落率($\Delta 9.2\%$)となる地点も現れた。
- ・近郊地域については、長岡京市では値頃感から緩やかな下落率($\Delta 0.6\%$)となった。山城や南丹地域については、駅周辺では下落率が縮小傾向にあるが、古くからの商店街では、大型店舗への顧客の流出等により、衰退傾向で下落率は拡大した。
- ・中丹や丹後地域では、人口減少や地場産業の低迷、後継者不足や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くなり需要が減少しており、前年並みの下落又は拡大傾向が認められる。

工業地・準工業地

- ・京都市内では、住宅用地への転換が容易な地点にあっては、マンションや建売住宅の素地としての需要がある。近年、マンション適地に対する需要の高まりから、右京区や中京区(準工業地域)が横ばいになったと見られる。また、南区では、高速道路の整備・拡充等から需要が認められるが、景気の先行き不透明感等により様子見の状況が見られる。
- ・南部では、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む中、下落率は縮小した。他方、周辺部にある宇治田原町は需要が弱く、地価の二極化の傾向がうかがえる。
- ・北部では、地場産業の低迷等に加え、工業団地の分譲による供給圧力もあり、下落が継続している。

4 東日本大震災の影響

- ・東日本大震災により、供給網の寸断等による生産の減少、行祭事の開催自粛等に伴う個人消費の低迷や海外からの旅行者を中心とする宿泊客等の減少などが生じたことにより、製造業や観光産業等に影響を与えた。ただし、供給網の早期復旧や大型連休からの消費回復の動き等により、業況は回復過程にあることから、影響は一時的なものと考えられており、現時点では、地価に影響を与えるまでには至らなかったと考えられる。

5 参考資料

【基準地継続調査地点数内訳】

() 内は22年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	154 (156)	4 (1)	28 (3)	122 (152)
中心5区	71 (70)	4 (1)	22 (3)	45 (66)
周辺区	83 (86)	(0)	6 (0)	77 (86)
京都市近郊	53 (53)	(0)	1 (0)	52 (53)
山城	73 (72)	(0)	5 (0)	68 (72)
南丹	38 (38)	(0)	(0)	38 (38)
中丹	57 (58)	(0)	(1)	57 (57)
丹後	32 (33)	(0)	1 (2)	31 (31)
京都府計	407 (410)	4 (1)	35 (6)	368 (403)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	84 (86)	2 (0)	11 (0)	71 (86)
中心5区	33 (33)	2 (0)	9 (0)	22 (33)
周辺区	51 (53)	(0)	2 (0)	49 (53)
京都市近郊	35 (35)	(0)	(0)	35 (35)
山城	52 (52)	(0)	5 (0)	47 (52)
南丹	25 (25)	(0)	(0)	25 (25)
中丹	30 (30)	(0)	(0)	30 (30)
丹後	24 (25)	(0)	1 (2)	23 (23)
京都府計	250 (253)	2 (0)	17 (2)	231 (251)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	51 (51)	2 (1)	15 (3)	34 (47)
中心5区	31 (30)	2 (1)	12 (3)	17 (26)
周辺区	20 (21)	(0)	3 (0)	17 (21)
京都市近郊	8 (8)	(0)	1 (0)	7 (8)
山城	7 (7)	(0)	(0)	7 (7)
南丹	5 (4)	(0)	(0)	5 (4)
中丹	10 (10)	(0)	(0)	10 (10)
丹後	7 (7)	(0)	(0)	7 (7)
京都府計	88 (87)	2 (1)	16 (3)	70 (83)