

# 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 $\Delta 1.5\%$ 、商業地も $\Delta 1.3\%$ とともに5年連続の下落となり、4年連続ですべての用途地域で下落した。ただし、景気が持ち直し傾向にあること等から、下落率は住宅地や商業地等で3年連続で縮小した。

また、継続調査地点404地点のうち、地価の上昇地点が20地点(住宅地10地点、商業地10地点)、横ばい地点は72地点(住宅地45地点、商業地24地点等)となった。

【価格評価時点】 平成24年7月1日

【地点数】 420地点

【用途別平均変動率】

(単位：%、 $\Delta$ 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
24年	$\Delta 1.5$	$\Delta 3.9$	$\Delta 1.3$	$\Delta 2.4$	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.4$	$\Delta 1.6$
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	$\Delta 3.0$	$\Delta 4.0$	$\Delta 3.9$	$\Delta 3.3$	$\Delta 3.9$	$\Delta 2.7$	$\Delta 3.2$

(注) 継続調査地点(林地を除く)404地点の平均を示す。

## 1 住宅地及び商業地についての地域別特徴(継続調査地点の比較)

### (1) 京都市域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都市全体では、前年の<math>\Delta 1.7\%</math>から<math>\Delta 0.8\%</math>に下落率が縮小した。</li> <li>・変動率は、上京区で<math>1.8\%</math>上昇、中京区と下京区で<math>0.0\%</math>になった。</li> <li>・その他の区でも、山科区を除き下落率が縮小し、また、山科区と伏見区を除き、下落率が<math>\Delta 1\%</math>未満となった。</li> </ul>
商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・京都市全体では、前年の<math>\Delta 1.5\%</math>から<math>\Delta 0.2\%</math>に下落率が縮小した。</li> <li>・変動率は、東山区で<math>1.9\%</math>、上京区で<math>0.6\%</math>、下京区で<math>0.2\%</math>の上昇となった。</li> <li>・その他の区でも、北区を除き下落率が縮小し、また、北区、山科区と伏見区を除き、下落率が<math>\Delta 1\%</math>未満となった。</li> </ul>

### (2) 京都市近郊地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近郊地域では、すべての市町で下落率が縮小し、前年の<math>\Delta 2.2\%</math>から<math>\Delta 1.4\%</math>となった。</li> <li>・乙訓2市1町では、向日市の<math>\Delta 0.3\%</math>を始め下落率が<math>\Delta 1\%</math>未満となった。</li> </ul>
商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近郊地域では、前年の<math>\Delta 1.1\%</math>から<math>\Delta 1.2\%</math>に下落率がわずかに拡大した。</li> <li>・長岡京市が、<math>\Delta 0.4\%</math>に下落率が縮小したほかは、宇治市が<math>\Delta 1.4\%</math>に拡大、城陽市が<math>\Delta 2.1\%</math>、向日市が<math>\Delta 1.0\%</math>と前年なみの下落率になった。</li> </ul>

### (3) 山城地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山城地域では、前年の<math>\Delta 2.1\%</math>から<math>\Delta 1.6\%</math>に下落率が縮小した。</li> <li>・京田辺市で<math>\Delta 0.6\%</math>に縮小するなど、笠置町を除く市町村で下落率が縮小した。</li> </ul>
商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山城地域では、前年の<math>\Delta 2.9\%</math>から<math>\Delta 1.8\%</math>に下落率が縮小した。</li> <li>・変動率は精華町で<math>0.0\%</math>になるとともに、京田辺市で下落率が<math>\Delta 0.9\%</math>と前年なみとなったが、他の市町では下落率が縮小した。</li> </ul>

### (4) 南丹・中丹・丹後地域(府中北部地域)

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各地域とも前年より下落率が縮小した。市町別では、与謝野町を除き縮小した。</li> <li>・舞鶴市で<math>\Delta 4.4\%</math>、綾部市で<math>\Delta 4.3\%</math>と府内で1・2番の下落率となった。</li> </ul>
商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各地域とも前年より下落率が縮小したが、市町別では南丹市、綾部市、宮津市と与謝野町で拡大した。</li> <li>・宮津市で<math>\Delta 7.0\%</math>、綾部市で<math>\Delta 6.2\%</math>と府内で1・2番の下落率となった。</li> </ul>

## 2 用途別の特徴及び変動要因

### 住宅地

○住宅地上昇は、10地点(京都市6、木津川市2、八幡市1、京田辺市1)となった。京都市では、住宅地として選好性の高い上京区3地点のほか、東山区2地点と伏見区1地点が上昇した。八幡市、京田辺市や木津川市では、大規模住宅団地内の駅徒歩圏内の地点に上昇がみられた。

○利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺の需要が堅調な上京区は、ここ2~3年の地価下落に対する値頃感もあり、特に選好性の高い京都御苑西側の地域を中心に上昇に転じている。中京区と下京区は人口の増加を背景に、比較的規模が小さく総額的に値頃感があることも根強い需要を支えている。

○下落傾向が継続する伏見区と山科区は、駅徒歩圏内の地域では回復傾向にあるが、利便性の劣る地域や画地規模が大きく総額の嵩む地域では、需要の減少は顕著である。

○緩やかな下落率を示す向日市や長岡京市では、特に駅徒歩圏の地域を中心に需要は堅調。京都や大阪都心部への通勤圏内にあり、サラリーマン層による需要も根強い。

○JR等の利用により大阪都心部へも通勤が可能な大規模住宅団地を擁し、府内では数少ない人口増加を示す京田辺市や木津川市では、大規模住宅団地の中でも駅徒歩圏内の人気の高い地域では上昇傾向を示す地点もみられる。

○南丹、中丹や丹後地域では、地域経済の低迷、人口減少や高齢化等により需要の減少は顕著。下落率は若干の縮小傾向は認められるが、前年と同程度の地域が多い。

### 商業地

○商業地上昇は、京都市内で10地点あった。府全体の平均変動率は、前年の $\Delta 2.3\%$ から $\Delta 1.3\%$ と下落率は縮小。都市部、特に京都市域での回復が縮小の要因となっている。

○東日本大震災後に一時落ち込んだ観光産業も、国内観光客のみならず激減した外国人観光客も戻りつつあり、ホテル稼働率も好調。変動率が $1.9\%$ と上昇に転じた東山区にある、代表的な観光地として集客力の高い祇園地区で、府内で最も大きな上昇率を示す。

○京都市内中心部ではマンション開発業者等による用地取得が旺盛で、駅に近く高容積のマンション適地であれば合いはかなり強く、現在計画中的分譲マンションも多い。ホテルの進出計画も相次ぎ、需要は堅調。中京・下京両区も一部の地域を除き、ほとんどの地点で地価は上昇又は横ばい傾向を示すが、中京区河原町通の地点で府内で最大の下落率を示す。高度商業地では、オフィス賃料はやや下落基調にあるが、空室率は緩やかながら改善。

○周辺区では、南区、右京区、伏見区、山科区や西京区で下落率は縮小傾向にある。既存の近隣型の商業地域では、大型店舗への顧客流出等により需要も減少傾向が続くが、繁華性の高い駅前や幹線道路沿いの地域では底値感も生じており、地価は横ばいに転じる地点もみられる。

○府内(京都市を除く)では、近隣型の商業地域では顧客が流出し、衰退化・空洞化が著しく、地価の下落は継続。下落率の縮小する地域においては、周辺背後の住宅地に価格水準が近づいたことにより緩和したと考えられる地域がある。

○宇治市内のJR六地蔵駅に近接する地点で、駅前の新規分譲や分譲中のマンションによる人口増加等への期待から横ばいとなった。また、精華町では祝園駅周辺の整備が進み、地価は横ばいに転じた。

○南丹、中丹や丹後地域では、地域経済の低迷から商業地需要は減少、地価は下落傾向が継続する。特に舞鶴市、綾部市や宮津市では、前年と同程度又は拡大する地点もあり、高い下落率となっている。

### 工業地・準工業地

○下落率は前年より縮小。円高や海外景気の減速感、電力供給懸念等のため、工業地への投資意欲が回復したとはいえ、地価の下落傾向は継続する。駅に近接する工場用地等では、マンション素地としての需要が地価を下支えしている。

○南部の工業地は、道路交通網が発達しており輸送能力も高いが、景気の先行き不透明感から新規の設備投資意欲も弱く需要は弱含んでいる。

○北部の工業地は、企業の設備投資意欲の減退や地元工業団地の供給圧力もあり、地価の下落は継続している。工場の撤退や工業用地の販売価格の見直し(値下げ)等もあり、一部に新規企業の進出もあるが、工業地の成約価格は低位に推移している。

### 3 基準地継続調査地点数内訳

( )内は23年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	156 (154)	16 (4)	57 (28)	83 (122)
中心5区	70 (71)	11 (4)	38 (22)	21 (45)
周辺区	86 (83)	5	19 (6)	62 (77)
京都市近郊	53 (53)	0	5 (1)	48 (52)
山城	73 (73)	4	5 (5)	64 (68)
南丹	37 (38)	0	0	37 (38)
中丹	53 (57)	0	1	52 (57)
丹後	32 (32)	0	4 (1)	28 (31)
京都府計	404 (407)	20 (4)	72 (35)	312 (368)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	86 (84)	6 (2)	32 (11)	48 (71)
中心5区	33 (33)	3 (2)	21 (9)	9 (22)
周辺区	53 (51)	3	11 (2)	39 (49)
京都市近郊	35 (35)	0	4	31 (35)
山城	52 (52)	4	4 (5)	44 (47)
南丹	23 (25)	0	0	23 (25)
中丹	28 (30)	0	1	27 (30)
丹後	25 (24)	0	4 (1)	21 (23)
京都府計	249 (250)	10 (2)	45 (17)	194 (231)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	51 (51)	10 (2)	22 (15)	19 (34)
中心5区	30 (31)	8 (2)	16 (12)	6 (17)
周辺区	21 (20)	2	6 (3)	13 (17)
京都市近郊	8 (8)	0	1 (1)	7 (7)
山城	7 (7)	0	1	6 (7)
南丹	5 (5)	0	0	5 (5)
中丹	9 (10)	0	0	9 (10)
丹後	6 (7)	0	0	6 (7)
京都府計	86 (88)	10 (2)	24 (16)	52 (70)