

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 $\Delta 1.1\%$ 、商業地は $\Delta 0.5\%$ でもに6年連続の下落となり、5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・商業地・工業地で4年連続で縮小した。

また、継続調査地点408地点のうち、地価の上昇地点は46地点(住宅地17地点、商業地29地点)、横ばい地点は107地点(住宅地77地点、商業地24地点、工業地6地点)となった。

【価格評価時点】 平成25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
25年	$\Delta 1.1$	$\Delta 2.9$	$\Delta 0.5$	—	$\Delta 1.1$	—	$\Delta 1.0$
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	$\Delta 2.1$	$\Delta 3.8$	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.6$	$\Delta 2.9$	$\Delta 2.5$	$\Delta 2.3$

(注1) 継続調査地点(林地を除く)408地点の平均を示す。

(注2) 今回から準工業地と調整区域内宅地の区分を廃止し、準工業地の地点は住宅地・商業地・工業地のいずれかに、調整区域内宅地の地点は住宅地に変更となった。

1 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$\Delta 0.8\%$から$\Delta 0.6\%$に下落率が縮小した。 変動率は、上京区で1.6%(前年も上昇)、中京区で0.4%(前年0.0%)、東山区で0.3%(前年は下落)、下京区で前年に引き続き0.0%となった。 その他の区でも、北区を除き下落率が縮小した。また、山科区と伏見区を除き、下落率が$\Delta 1.0\%$未満となった。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、前年の$\Delta 0.2\%$から0.8%と上昇に転じた。 変動率は、東山区で1.5%、上京区で1.4%、下京区で1.4%といずれも前年に引き続き上昇、中京区で1.7%、左京区で0.5%、右京区と西京区で0.2%といずれも前年の下落から上昇に転じ、南区で前年の下落から0.0%となった。 その他の区でも、下落率が縮小した。また、下落率が$\Delta 1.0\%$未満となった。

(2) 京都市近郊地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、前年の$\Delta 1.4\%$から$\Delta 0.7\%$に下落率が縮小した。 向日市と大山崎町を除く市で下落率が縮小した。 城陽市を除き、下落率が$\Delta 1.0\%$未満となった。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、前年の$\Delta 1.2\%$から$\Delta 0.6\%$に下落率が縮小した。 長岡京市で前年の$\Delta 0.4\%$から0.6%と上昇に転じた。 向日市で$\Delta 0.5\%$、宇治市で$\Delta 1.0\%$、城陽市で$\Delta 1.5\%$と下落率が縮小した。

(3) 山城地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域では、前年の$\Delta 1.6\%$から$\Delta 1.2\%$に下落率が縮小した。 京田辺市で$\Delta 0.6\%$から$\Delta 0.2\%$に下落率が縮小するなど、和束町を除く市町村で下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域では、前年の$\Delta 1.8\%$から$\Delta 1.5\%$に下落率が縮小した。 精華町で変動率が前年に引き続き0.0%となったほか、八幡市を除く市町で下落率が縮小した。

(4) 南丹・中丹・丹後地域(府中北部地域)

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 各地域とも前年より下落率が縮小し、市町別では、伊根町で前年の下落から0.0%となったほか、亀岡市と京丹波町を除き縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 各地域とも前年より下落率が縮小したが、市町別では、京丹後市で下落率が拡大し、亀岡市と与謝野町で前年並みの下落率となった。

2 用途別の特徴及び変動要因

住宅地

○住宅地の上昇地点は17地点（京都市12地点、京田辺市2地点、木津川市2地点、八幡市1地点）となった。京都市では、中上位の利便性の良好な地点や観光地に近接して休日には賑わいを見せる地域も上昇した。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。

○上京区では、利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺の需要が堅調。同志社大学の烏丸キャンパスが平成25年4月から拡張オープンし、6千名超の学生が増加したため、賃貸物件の需要が急激に増え、地価の上昇圧力となった。中京区では、人口増加を背景とし、地下鉄やJR沿線の徒歩圏内の地域を中心に需要は回復し、平均変動率は上昇に転じた。

○伏見区や山科区では、駅徒歩圏内の地域では需要も回復傾向にある一方、利便性の劣る地域は需要の減少は顕著であり、下落傾向は続いている。

○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く、前年に引き続き低い下落率となった。

○南丹・中丹・丹後地域では、経済の低迷、人口減少や高齢化等により需要の減少は続くものの、下落率は縮小した。

商業地

○商業地の上昇地点は29地点（京都市27地点、長岡京市2地点）となった。国の経済政策への期待感もあるなか、平均変動率は、前年の $\Delta 1.3\%$ から $\Delta 0.5\%$ と下落率は大きく縮小した。京都市内中心部での地価の回復が平均変動率の改善を支えている。

○中京区や下京区の田の字地区を中心に旺盛な需要と限定的な供給のアンバランスを背景に上昇傾向が顕著になっており、中京区の河原町通りの地点を除き、上昇が大勢で一部横ばい傾向を示す。上京区も同志社大学烏丸キャンパス整備拡張の影響もあって4地点とも上昇。マンションデベロッパー等による用地取得は今なお旺盛で、駅近で高容積のマンション適地であれば引き合いはかなり強く、御池通や田の字地区全域、御所西地区などの地価を押し上げている。ホテルの進出意欲も強く、需要は堅調。高度商業地では、オフィス賃料には依然上昇感はないが、空室率は減少してきた。

○東山区の平均変動率は、24年は 1.9% 、25年は 1.5% と上昇傾向が継続している。観光産業の持ち直しにより観光地需要は旺盛、外国人観光客も円安効果で回復傾向にあり、国内観光客も戻っておりホテル稼働率もほぼ震災前を上回るまで回復した。

○右京区では、上昇傾向の強い中京区に近接する西院地区と、割安感のある花園地区でプラスとなり、平均変動率でも上昇に転じた。西京区でも、桂駅近接の商業地域が背後の住宅地域の堅調さに押されて上昇に転じた。伏見区や山科区では、既存の近隣型の商業地域が多く、後継者不足や大型店舗への顧客流出等により需要も減少しているが、下落率は縮小傾向にある。

○長岡京市では駅近くの商業地域に割安感が出てプラスの変動率となった。

○八幡市の平均変動率は、24年は $\Delta 2.6\%$ 、25年は $\Delta 2.7\%$ と継続して下落傾向にある。八幡市駅近辺の近隣商業地域は、衰退化・空洞化傾向が激しく賃料水準の下落傾向と空室率が上昇。欽明台地区の商業地は集客力を有し、賃貸需要が見込め募集賃料は横ばいで、空室率は低い。

○南丹・中丹・丹後地域では、経済の低迷から空店舗の増加、新規の出店も見込めず、需要は減少、地価は下落傾向が継続するなかで、南丹市、福知山市、舞鶴市、綾部市や宮津市においては下落率が縮小し、亀岡市と与謝野町で前年並みの下落率となり、京丹後市で下落率が拡大した。

工業地

○下落率は前年より縮小した。大手製造業は円安効果により輸出部門の回復が見られるが、多数派である中小工場の景況感は回復しておらず、工業地への投資意欲も回復するには至らず、地価の下落傾向は継続している。駅に近接する工場跡地では、マンション用地や住宅用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、製造業の景況感が回復に至らないため下落基調が継続している。

○北部の工業地は、企業の設備投資意欲の減退や各公共団体による工業団地分譲の供給圧力もあり、下落傾向で推移している。工場の海外進出に歯止めがかかっておらず、工場用地取得への投資意欲の回復にはまだ時間を要するものと考えられる。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は24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)	39 (16)	67 (57)	48 (83)
中心5区	69 (70)	28 (11)	29 (38)	12 (21)
周辺区	85 (86)	11 (5)	38 (19)	36 (62)
京都市近郊	53 (53)	2 (0)	10 (5)	41 (48)
山城	74 (73)	5 (4)	11 (5)	58 (64)
南丹	39 (37)	0 (0)	4 (0)	35 (37)
中丹	56 (53)	0 (0)	8 (1)	48 (52)
丹後	32 (32)	0 (0)	7 (4)	25 (28)
京都府計	408 (404)	46 (20)	107 (72)	255 (312)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	96 (86)	12 (6)	45 (32)	39 (48)
中心5区	38 (33)	6 (3)	23 (21)	9 (9)
周辺区	58 (53)	6 (3)	22 (11)	30 (39)
京都市近郊	38 (35)	0 (0)	9 (4)	29 (31)
山城	61 (52)	5 (4)	5 (4)	51 (44)
南丹	32 (23)	0 (0)	4 (0)	28 (23)
中丹	42 (28)	0 (0)	7 (1)	35 (27)
丹後	24 (25)	0 (0)	7 (4)	17 (21)
京都府計	293 (249)	17 (10)	77 (45)	199 (194)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	54 (51)	27 (10)	21 (22)	6 (19)
中心5区	30 (30)	22 (8)	6 (16)	2 (6)
周辺区	24 (21)	5 (2)	15 (6)	4 (13)
京都市近郊	8 (8)	2 (0)	0 (1)	6 (7)
山城	7 (7)	0 (0)	2 (1)	5 (6)
南丹	6 (5)	0 (0)	0 (0)	6 (5)
中丹	10 (9)	0 (0)	1 (0)	9 (9)
丹後	7 (6)	0 (0)	0 (0)	7 (6)
京都府計	92 (86)	29 (10)	24 (24)	39 (52)