

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 $\Delta 0.5\%$ で7年連続で下落したが、5年連続で下落率は縮小した。商業地は 0.6% で平成19年以来7年ぶりに上昇に転じた。

また、継続調査地点409地点のうち、地価の上昇地点は84地点(住宅地44地点、商業地40地点)、横ばい地点は133地点(住宅地97地点、商業地22地点、工業地14地点)となった。

【価格評価時点】 平成26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
26年	$\Delta 0.5$	$\Delta 2.2$	0.6	—	$\Delta 0.7$	—	$\Delta 0.3$
25年	$\Delta 1.1$	$\Delta 2.9$	$\Delta 0.5$	—	$\Delta 1.1$	—	$\Delta 1.0$
24年	$\Delta 1.5$	$\Delta 3.9$	$\Delta 1.3$	$\Delta 2.4$	$\Delta 2.3$	$\Delta 2.4$	$\Delta 1.6$

(注1) 継続調査地点(林地を除く)409地点の平均を示す。

(注2) 平成25年地価調査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$\Delta 0.6\%$から0.2%と上昇に転じた。 上京区で1.9%、中京区で4.0%、東山区で0.9%といずれも前年から上昇率が拡大し、北区で0.4%、左京区で0.7%、西京区で0.3%といずれも前年の下落から上昇に転じた。また、下京区で前年に引き続き0.0%、南区で前年の下落から0.0%となった。 中京区では4.0%と大きな上昇率となった。 山科区、右京区、伏見区では、下落となったが、右京区を除き下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、前年の0.8%から2.1%と上昇率が拡大した。 山科区は京都市で唯一下落となるとともに下落率が拡大した。 北区で1.5%、伏見区で0.2%と前年の下落から上昇に転じ、その他の区では上昇率が拡大した。 中京区では4.5%と大きな上昇率となった。

(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$\Delta 0.7\%$から$\Delta 0.1\%$に下落率が縮小した。 向日市で0.2%、長岡京市で0.6%といずれも前年の下落から上昇に転じた。 その他の市町では、下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、前年の$\Delta 0.6\%$から0.1%と上昇に転じた。 長岡京市で1.4%と前年から上昇率が拡大し、向日市で前年の下落から0.0%となった。 その他の市町では、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$\Delta 1.2\%$から$\Delta 0.7\%$に下落率が縮小した。 京田辺市で0.2%と前年の下落から上昇に転じたほか、井手町、和束町、南山城村を除く市町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$\Delta 1.5\%$から$\Delta 1.0\%$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、その他の市町では下落率が縮小した。

(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、伊根町で前年に引き続き0.0%となったほか、京丹波町を除き下落率が縮小した。
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、市町別では、与謝野町を除き下落率が縮小した。

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44地点(京都市31地点、宇治市2地点、亀岡市1地点、向日市3地点、長岡京市2地点、八幡市1地点、京田辺市2地点、木津川市2地点)となった。京都市や長岡京市では、中上位の利便性の良好な地点が中心に上昇した。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。
- 京都市では、11区のうち6区が上昇となり、平均変動率は前年の $\Delta 0.6\%$ から 0.2% と上昇に転じた。
- 上京区では、同志社大学周辺の住宅地域が、平成25年4月から同大学の拡張及び学生増加により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、JR二条駅周辺の商業施設等の充実により生活の利便性が向上し、小規模物件が多く値頃感があることから需要が高まり、上昇率が拡大した。
- 長岡京市では、平成25年12月に阪急新駅「西山天王山駅」が開設され、その影響もあって2地点が上昇した。向日市では、向日市と南区にまたがる工場跡地の整備進行の影響もあって、北寄りの3地点が上昇となった。
- 京田辺市では、新田辺駅徒歩圏と人気の大型開発地である山手東の2地点が上昇した。JR利用により大阪都心部へも短時間で通勤が可能な大規模住宅団地を擁し、京都府下の中では数少ない人口増が継続しており、大阪を含む周辺市町からの転入も多い。木津川市の相楽ニュータウンなどの大型開発団地でも上昇地点がみられる。
- 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、京丹波町を除いて下落率が縮小した。

商業地

- 商業地の上昇地点は40地点(京都市38地点、長岡京市2地点)となった。京都の観光産業の好調さが牽引し、平均変動率は前年の $\Delta 0.5\%$ から 0.6% と上昇に転じている。
- 中京区では、10地点のうち9地点が上昇した。田の字地区はマンション用地需要、ホテル用地需要、店舗需要が競合して上昇し、御所南地区は旺盛なマンション用地需要により上昇した。ここ数年下落が続いた河原町通は、商業ビルの建替オープンへの期待もあって横ばいとなった。
- 高度商業地では、オフィス系のビルから商業ビルへの転用が進み、サービス業を中心とする商業地域の性格が強まりつつある。
- 京都市の観光客数は、平成25年に過去最高を記録するなど好調を維持しており、円安を背景に外国人観光客も増加しており、ホテル稼働率も高く、東山区から左京区にかけての観光地は賑わっている。東山区祇園地区では、観光地に近い商業地という特性から収益を見込む大手・中堅の飲食店等を中心に根強い需要がある。
- 長岡京市では、長岡天神駅近くの2地点が上昇した。背後の住宅地域の回復傾向が商業地域の地価を押し上げた感がある。
- 南丹・中丹・丹後地域では、依然として経済の低迷から空店舗の増加、新規の出店も見込めず、商業地需要は減少、地価は下落傾向が継続するなかで、与謝野町を除いて下落率が縮小した。

工業地

- 平均変動率は前年の $\Delta 1.1\%$ から $\Delta 0.7\%$ と下落率は縮小したが、上昇地点はなく、全体として低調である。大手製造業は円安効果により輸出部門の回復がみられるが、多数派である中小工場の景況感は回復しておらず、設備投資を控える傾向にあるため工業地需要も減少している。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取得が増加しており、これら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不透明感が残り、横ばい基調で推移している。
- 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。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は25年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	157 (154)	69 (39)	53 (67)	35 (48)
中心5区	71 (69)	45 (28)	19 (29)	7 (12)
周辺区	86 (85)	24 (11)	34 (38)	28 (36)
京都市近郊	53 (53)	9 (2)	30 (10)	14 (41)
山城	74 (74)	5 (5)	20 (11)	49 (58)
南丹	38 (39)	1 (0)	8 (4)	29 (35)
中丹	57 (56)	0 (0)	13 (8)	44 (48)
丹後	30 (32)	0 (0)	9 (7)	21 (25)
京都府計	409 (408)	84 (46)	133 (107)	192 (255)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	98 (96)	31 (12)	36 (45)	31 (39)
中心5区	39 (38)	19 (6)	14 (23)	6 (9)
周辺区	59 (58)	12 (6)	22 (22)	25 (30)
京都市近郊	38 (38)	7 (0)	21 (9)	10 (29)
山城	61 (61)	5 (5)	13 (5)	43 (51)
南丹	31 (32)	1 (0)	8 (4)	22 (28)
中丹	42 (42)	0 (0)	10 (7)	32 (35)
丹後	22 (24)	0 (0)	9 (7)	13 (17)
京都府計	292 (293)	44 (17)	97 (77)	151 (199)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	55 (54)	38 (27)	14 (21)	3 (6)
中心5区	31 (30)	26 (22)	5 (6)	0 (2)
周辺区	24 (24)	12 (5)	9 (15)	3 (4)
京都市近郊	8 (8)	2 (2)	3 (0)	3 (6)
山城	7 (7)	0 (0)	2 (2)	5 (5)
南丹	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
中丹	11 (10)	0 (0)	3 (1)	8 (9)
丹後	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
京都府計	94 (92)	40 (29)	22 (24)	32 (39)