

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△0.4%で8年連続で下落したが、6年連続で下落率は縮小した。商業地は1.6%で昨年に引き続き2年連続で上昇した。

また、継続調査地点412地点のうち、地価の上昇地点は117地点(住宅地57地点、商業地52地点、工業地8地点)、横ばい地点は114地点(住宅地92地点、商業地16地点、工業地6地点)となった。

【価格評価時点】 平成27年7月1日
【地点数】 420地点

【用途別平均変動率】 (単位：％、△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
27年	△0.4	△2.2	1.6	—	0.2	—	0.0
26年	△0.5	△2.2	0.6	—	△0.7	—	△0.3
25年	△1.1	△2.9	△0.5	—	△1.1	—	△1.0

(注1) 継続調査地点(林地を除く)412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0.2%から0.4%と上昇率が拡大した。 上京区で2.0%、東山区で1.2%、西京区で0.4%といずれも前年から上昇率が拡大し、下京区で1.2%、南区で0.9%といずれも前年の横ばいから上昇に転じ、伏見区で0.1%と前年の下落から上昇に転じた。 山科区、右京区ではいずれも昨年に引き続き下落となったが、山科区は下落率が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、前年の2.1%から3.8%と上昇率が拡大した。 山科区は前年京都市内で唯一下落したが、今年は上昇に転じた。 中区で8.1%、東山区で5.8%、下京区で5.5%と大きな上昇となった。

(2) 京都市近郊地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、前年の下落から横ばいに転じた。 宇治市では、0.2%と前年の下落から上昇に転じた。 城陽市では、△0.3%と前年より下落率が縮小した。 向日市、長岡京市では、いずれも前年の上昇から横ばいに転じた。 大山崎町では、△0.5%と下落率が拡大した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、前年の0.1%から0.5%と上昇率が拡大した。 宇治市で0.9%と、前年の下落から上昇に転じた。 長岡京市で0.8%と前年より上昇率が縮小した。 その他の市町では前年と変わらない変動率となった。

(3) 山城地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域では、前年と同じく△0.7%の下落率となった。 京田辺市で0.3%と上昇率が拡大したほか、八幡市、久御山町、南山城村で下落率が縮小した。 木津川市、宇治田原町、笠置町は下落率が拡大した。 井手町、和東町、精華町は前年と変わらない下落率となった。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域では、前年と同じく△1.0%の下落率となった。 京田辺市で△0.4%、精華町で横ばいと、前年と変わらない変動率となった。 木津川市で△1.3%と下落率が縮小したものの、八幡市、井手町で下落率が拡大した。

(4) 南丹・中丹・丹後地域(府中北部地域)

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 南丹地域は前年に引き続き△1.2%の下落率となり、中丹地域は下落率が縮小したものの、丹後地域は下落率が拡大した。 市町別では、京丹波町、宮津市で下落率が拡大した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 中丹地域では下落率が縮小したものの、南丹地域、丹後地域で下落率が拡大した。市町別では、南丹市、宮津市、京丹後市を除き下落率が縮小したものの、宮津市で△6.0%と大きく下落した。

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57地点(京都市44地点、宇治市5地点、向日市1地点、長岡京市1地点、八幡市1地点、京田辺市3地点、木津川市2地点)となり、変動率は前年の $\Delta 0.5\%$ から $\Delta 0.4\%$ へ下落率が縮小した。
- 京都市では、伏見区が上昇に転じ、11区のうち右京区、山科区を除く9区が上昇となった。
- 上京区では、利便性の良好な地下鉄沿線や商業施設の充実した二条駅周辺の需要が堅調で、前年の 1.9% から 2.0% へ上昇率が拡大した。
- 下京区では、総額的に買いやすい地域が多いことやJR京都駅と二条駅の間位置する梅小路公園付近の新駅構想への期待もあり、前年の横ばいから 1.2% と上昇に転じた。
- 伏見区では、利便性の劣る地域の需要は弱いものの、丹波橋駅や桃山駅の駅徒歩圏内の需要が堅調で、前年の $\Delta 0.4\%$ から 0.1% と上昇に転じた。
- 長岡京市では、平成25年12月に阪急「西山天王山駅」が開設されたが、新駅開設により駅距離が近くなった1地点だけの上昇にとどまり、総額のかさむ地域が下落に転じた。
- 向日市では、南区にまたがる麒麟ビール京都工場跡地「京都桂川つむぎの街」の整備の影響もあり、北寄りの1地点が上昇となった。
- 八幡市・京田辺市では、JR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において、前年に引き続き上昇傾向にある。
- 南丹・中丹・丹後地域では、経済・産業の低迷、人口減少、高齢化等により需要の減少が続いており、平均変動率はおおむね前年同様の動きを示している。

商業地

- 商業地の上昇地点は52地点(京都市48地点、宇治市2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 0.6% から 1.6% と2年連続で上昇した。
- 中京区では、田の字地区、御所南地区を中心に10地点全てが上昇した。平成26年に京都市を訪れた観光客および観光消費額は過去最高となり、ホテル等の宿泊率は平均 90% を超え、ほぼ満室状態が続いている。京都で新規開業をめざすホテル資本は数多いものの、用地供給が追いつかない状態にある。マンションについてみると、田の字地区でのマンション事業は用地難で減少したが、京都駅より北方、二条駅より東方でのマンション事業は現在進行中及び計画段階のものがあるという。
- 東山区では、3地点のうち2地点が上昇。平均変動率は 2.0% から 5.8% と上昇傾向が拡大した。東山区から左京区にかけて各所に広がる観光地は多くの観光客で賑わっているが、東山区の祇園地区の中でも、四条通北側のソーシャルビルが建ち並ぶ歓楽街では、かつての賑わいはなく地価は低迷している。
- 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商況は弱いが、京都市内全体の堅調さに後押しされ、わずかながら上昇に転じた。
- 精華町は、祝園の土地区画整理事業地区内にあつて、横ばいを維持している。
- 南丹・中丹・丹後地域では、労働力人口の減少や経済の低迷から空店舗が増加、新規の出店も見込めず商業地需要は減少しており、地価は下落傾向が長期継続している。

工業地

- 工業地の上昇地点は18地点中8地点となった。京都市内および京都府南部で上昇地点が見られるようになり、平均変動率は前年の $\Delta 0.7\%$ から 0.2% と、平成21年に下落して以降7年ぶりに上昇に転じた。
- 全体として、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く、宇治市、城陽市、八幡市、久御山町の6地点が前年の下落から上昇に転じた。特に城陽市では、土地区画整理事業が進捗中で、工場・物流用地の供給が見込まれる。
- 北部の工業地は依然として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26年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	157 (157)	94 (69)	42 (53)	21 (35)
中心5区	71 (71)	56 (45)	9 (19)	6 (7)
周辺区	86 (86)	38 (24)	33 (34)	15 (28)
京都市近郊	52 (53)	14 (9)	27 (30)	11 (14)
山城	74 (74)	9 (5)	14 (20)	51 (49)
南丹	39 (38)	0 (1)	11 (8)	28 (29)
中丹	58 (57)	0 (0)	11 (13)	47 (44)
丹後	32 (30)	0 (0)	9 (9)	23 (21)
京都府計	412 (409)	117 (84)	114 (133)	181 (192)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	98 (98)	44 (31)	34 (36)	20 (31)
中心5区	39 (39)	27 (19)	7 (14)	5 (6)
周辺区	59 (59)	17 (12)	27 (22)	15 (25)
京都市近郊	38 (38)	7 (7)	22 (21)	9 (10)
山城	61 (61)	6 (5)	10 (13)	45 (43)
南丹	32 (31)	0 (1)	9 (8)	23 (22)
中丹	43 (42)	0 (0)	8 (10)	35 (32)
丹後	25 (22)	0 (0)	9 (9)	16 (13)
京都府計	297 (292)	57 (44)	92 (97)	148 (151)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	55 (55)	48 (38)	7 (14)	0 (3)
中心5区	31 (31)	29 (26)	2 (5)	0 (0)
周辺区	24 (24)	19 (12)	5 (9)	0 (3)
京都市近郊	8 (8)	4 (2)	2 (3)	2 (3)
山城	7 (7)	0 (0)	2 (2)	5 (5)
南丹	6 (6)	0 (0)	2 (0)	4 (6)
中丹	11 (11)	0 (0)	3 (3)	8 (8)
丹後	6 (7)	0 (0)	0 (0)	6 (7)
京都府計	93 (94)	52 (40)	16 (22)	25 (32)