

## 平成 27 年地価公示結果について

平成 27 年 3 月 19 日に国土交通省より、平成 27 年の地価公示結果が公表されました。

地価公示とは、簡単に説明しますと、毎年 1 月 1 日時点の正常な土地価格を公示するもので、平成 27 年は全国で 23,380 地点の価格が公示されました。個別の地点の土地価格と併せて、平成 26 年と比較した上昇（下落）率やその要因の概要も発表されています。国土交通省のホームページ <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2015/index.html> に詳細が記載されていますが、ここでは、観光で注目される京都市を中心にその注目点について見ていきます。

### 1. 全国の概要について

全国平均の地価の変動率は、住宅地が▲0.4%（前年比－0.2 ポイント）、商業地が±0.0%（同+0.5 ポイント）となり、ついに商業地の変動率が横ばいになった。

平成 20 年 9 月のリーマン・ショックに代表されるアメリカのサブプライムローンバブルの崩壊後、急落した土地価格だが、平成 23 年地価公示から下落率は縮小し始め、平成 24 年 12 月に発足した安倍晋三内閣の経済政策、いわゆる「アベノミクス」により、平成 26 年地価公示では、三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）平均の地価が上昇に転じた。しかし、地方圏を含む全国平均では、住宅地、商業地ともに下落が継続していたが、平成 27 年は商業地の変動率が横ばいとなった。

三大都市圏別に比較すると、住宅地の上昇率は、東京圏が+0.5%（前年比－0.2 ポイント）、大阪圏が±0.0%（同+0.1 ポイント）、名古屋圏が+0.8%（同－0.3 ポイント）と、上昇率は鈍化している一方、商業地については、東京圏が+2.0%（前年比+0.3 ポイント）、大阪圏が+1.5%（同+0.1 ポイント）、名古屋圏が+1.4%（同－0.4 ポイント）と上昇を維持している。

上昇、下落率縮小の要因としては以下の点が挙げられる。

#### ○住宅地

- ・緩やかな景気回復基調
- ・低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え
- ・株価上昇による資産効果
- ・相続対策による共同住宅等への需要

#### ○商業地

- ・低金利等による良好な資金調達環境
- ・緩やかな景気回復基調
- ・堅調な住宅需要を背景とした、商業地をマンション用地として利用する動き
- ・堅調な消費動向や空室率の低下による賃料の改善

## 2. 大阪圏の概要について

大阪圏の地価の変動率は、住宅地が±0.0%（前年比+0.1ポイント）、商業地が+1.5%（同+0.1ポイント）となり、住宅地価格は横ばい傾向、商業地は上昇傾向を維持している。

住宅地の上昇地点、横ばい地点は 6 割強となり、都道府県地価調査（7月1日時点の調査）との共通地点で、半年毎の地価動向をみると、前半+0.3%、後半+0.2%となった。

商業地は上昇地点が 6 割弱となり、同様に半年毎の地価動向をみると、前半+1.2%、後半+1.1%の上昇となった。

府県別にみると、

- ・大阪府：住宅地▲0.1%（前年比+0.1ポイント）、商業地+2.0%（同+0.1ポイント）
- ・兵庫県：住宅地+0.4%（前年比+0.1ポイント）、商業地+1.0%（同+0.3ポイント）
- ・京都府：住宅地±0.0%（前年比+0.3ポイント）、商業地+1.8%（同+0.1ポイント）
- ・奈良県：住宅地▲0.3%（前年比+0.2ポイント）、商業地▲0.3%（同+0.2ポイント）

となり、いずれの府県も変動率がやや改善している。

変動率自体は、平均すると▲0.3%～+2.0%の動きとなっているが、例えば、大阪市の中心 6 区の変動率は住宅地が+2.2%、商業地が+4.8%となっており、いずれの府県においても、中心都市部が上昇（下落率縮小）を牽引している。

## 3. 京都府の概要について

京都府の地価の変動率は、住宅地が▲0.3%（前年比+0.3ポイント）、商業地が+1.2%（同+0.1ポイント）となった。

住宅地は上昇が 91 地点（22%）、横ばいが 134 地点（33%）、下落が 184 地点（45%）、商業地は上昇が 74 地点（56%）、横ばいが 32 地点（24%）、下落が 27 地点（20%）となり、商業地は過半が上昇となり、下落したのは 20%にとどまった。

京都府下の各地域の対前年変動率は以下の通りとなっている。

対前年変動率（単位：%）

	住宅地		商業地	
	平成26年	平成27年	平成26年	平成27年
府平均	▲0.6	▲0.3	+1.1	+1.2
府内大阪圏	▲0.3	+0.0	+1.7	+1.8
京都市	+0.1	+0.3	+2.2	+2.3
中心 5 区	+0.6	+0.7	+3.0	+2.9
近郊地域	▲0.3	▲0.1	▲0.2	▲0.2
山城地域	▲0.8	▲0.5	▲0.3	+0.0
南丹地域	▲1.6	▲1.5	▲3.0	▲2.3
中丹地域	▲2.2	▲1.9	▲2.9	▲2.2
丹後地域	▲3.4	▲2.2	▲3.9	▲2.8

## 4. 京都市の概要について

## ○住宅地

京都市の住宅地の変動率は山科区（▲0.6%）、右京区（▲0.1%）、伏見区（▲0.2%）を除き上昇となった。最も上昇率が大きかった地点は、御所西に位置する上京-4 で前年比+4.3%であった。また、最も価格が高かったのが高級住宅街である下鴨に位置する左京-30 で 421,000 円/㎡（前年比+2.2%）であった。



【上京-4】上京区上長者町通西洞院西入  
有春町 175 番 2 周辺  
『御所西』のブランドに加え、賃貸需要が急増



【左京-30】左京区下鴨萩ヶ垣内町 6 番周辺  
中規模住宅が整然と立ち並ぶ閑静な住宅地

## ○住宅地の主な変動要因

上京区の同志社大学今出川校地が平成 25 年 4 月に拡張され、6,000 名を超える学生が増加し、周辺の賃貸物件の需要が急激に増加した。また、右京区の山ノ内地区では京都学園大学の一部が移転・開校予定であり、学生マンション等の需要が予測される。



【同志社大学今出川校地】  
平成 25 年 4 月に拡張オープン  
6,000 名超の学生が増加し、周辺地域の賃貸マ  
ンション需要や店舗需要が増加

観光性のある左京区の永観堂地区や岡崎地区、東山区の高台寺地区周辺も観光地のブランドから需要は強く、地価が上昇している。

南区と向日市に跨る麒麟ビール京都工場跡地に「イオンモール京都桂川」が平成 26 年 10 月にオープン、総戸数約 2,000 戸とも言われるマンション開発も進んでおり、先行して開業した J R 「桂川」 駅、阪急「洛西口」 駅との相乗効果により、周辺地価の上昇要因となった。また J R 京都駅と丹波口駅の中間の梅小路公園付近に新駅構想があり、新駅への期待も下京区の地価を押し上げた。

#### ○商業地

京都市の商業地の変動率は山科区（▲0.3%）、伏見区（▲0.1%）を除き上昇となった。最も上昇率が大きかった地点は、J R 京都駅南側に位置する京都南 5-4 で前年比+7.8%であった。また、最も価格が高かったのが中心商業地である四条河原町に位置する下京 5-1 で 3,540,000 円/m<sup>2</sup>（前年比+5.0%）であった。



【京都南 5-4】京都市南区東九条上殿田町 43 番「駿台個別教育センター京都駅前校」奥に見えるのが京都駅。観光客の増加にホテル供給が追いつかず、ホテル用地需要が過熱。



【下京 5-1】下京区四条通寺町東入 2 丁目 御旅町 51 番外「みずほ銀行四条支店」京都市の中心繁華街であり、長年価格 1 位の位置をキープしている。

#### ○商業地の主な変動要因

外国人観光客の大幅増加だけでなく、国内観光客も回復しており、ホテルの稼働率は高水準で推移しており、観光地周辺の商業地での出店意欲も強い。

観光客の増加に伴い、ホテルの開業や予定が相次いでおり、平成 26 年 2 月鴨川二条に「ザ・リッツ・カールトン京都」が、平成 26 年 3 月新町六角に「三井ガーデンホテル京都新町別邸」が、平成 26 年 5 月四条寺町に「ホテルグランバツハ京都」が、平成 26 年 10 月四条西洞院に「ホテルユニゾ京都四条烏丸」がオープンした。

また、平成 28 年春、東大路七条に「フォーシーズンズホテル京都」が、平成 28 年夏には西鉄が木屋町御池に高級ホテルを、同じく平成 28 年夏に寺町六角にホテルがオープン予定であり、七条警察署跡地でもホテルを建築中である。

平成 24 年 12 月に営業を終了した二条城前に位置する京都国際ホテルは、阪急不動産が取得し、現時点では活用方法は決まっていない様子であるが、京都市が宿泊施設として整備するように要望している。



**【ザ・リッツ・カールトン京都】**

ホテルフジタ跡地に平成 26 年 2 月オープン  
上記の他にも、ホテルや旅館が多数計画されている。

京都市のメインストリートである四条通りでは、烏丸通から川端通間の 1.1 km で歩道拡幅事業が進行中である。歩道を 6.5m に拡幅する一方で、車道は片側 2 車線から 1 車線に減らし、市民や観光客が歩いて楽しめる通りとする。都心の幹線道路の車線を減らすのは全国初の試みであり、平成 27 年 10 月の完成を予定している。

**【四条通りの歩道拡幅工事の様子】**

工事により四条通り周辺は渋滞が激しくなっており、賛否両論が認められる。

「歩くまち・京都」を実現し、市街地の活性化を狙う。



**【完成イメージ】**

(京都市HPより)

近年、田の字地区の地価を押し上げてきた、御池通周辺でのマンション事業は用地難により減少したとはいえ、工事中の物件が複数あり、御池柳馬場で『クラッシイハウス御池柳馬場』（平成 27 年 5 月竣工予定）が完成間近であり、御池麩屋町の南東角では『プラウド京都麩屋町御池』（平成 28 年 3 月竣工予定）が、同じく北西角で『グランドメゾン京都御池通』（平成 28 年 5 月竣工予定）が、東洞院六角では野村不動産が、烏丸押小路では大和ハウスがマンションを建設又は計画している。



**【プラウド京都麩屋町御池】建設中**

既に完売している様子

建築費高騰等の逆風のなかでも、マンション事業者の京都での事業意欲は衰えておらず、路線価の 4、5 倍という高値でのマンション用地の取引も聞かれる。

**【梨木神社境内に建築中のマンション】**

用地難を反映してか、神社の所有地に定期借地権を設定し、マンション開発を行う例が見られる。

京都御所の東隣の梨木神社内で建築中  
(平成 27 年 4 月竣工予定)



**【下鴨神社（賀茂御祖神社）】**

世界遺産に登録されている下鴨神社でも定期借地権を利用し、敷地内にマンションが計画されている。

(平成 29 年 2 月竣工予定)

その他、左京区、東山区、下京区の観光地にハウスウエディング施設がオープンしており、観光地・田の字地区・烏丸通・京都駅前地区を中心に上昇している。

以 上

(参考資料)

国土交通省発表「平成 27 年地価公示結果の概要」

京都府発表「平成 27 年地価公示の概要（京都府）」