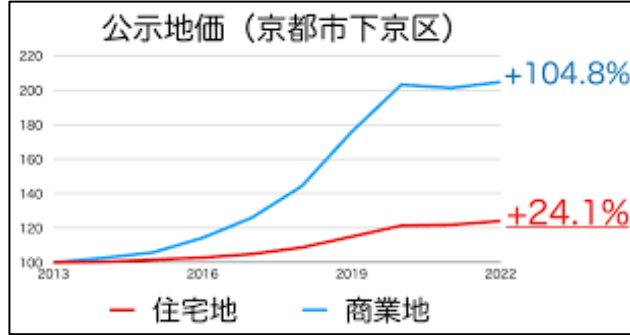


NMO OfficeLetter

京都の地価2.6%上昇

2024年1月1日時点の公示地価は、全体で前年比2.6%上昇した。全国では2.3%上昇した。プラスになったのは3年連続。上昇率もアップした。住宅地、商業地のいずれも上昇し、一部の地方を除きコロナ以前の水準に戻ったと国土交通省は分析している。

＜解説＞京都市内の地価は全体で前年比2.6%上昇し、3年連続の上昇となった。京都市内の京都駅周辺の上昇



▲上昇率と下落率の上位3地点（数字は%、▼はマイナス）

種別	順位	上昇率/下落率 (%)	所在地
商業地	1位	11.5	京都市東山区四条通大和太路東入祇園町北側277番
	2位	11.4	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5
	3位	9.4	京都市中京区錦小路通柳馬場東入東魚屋町194番
	1位	▼4.1	京丹後市峰山町白銀9番1
	2位	▼4.1	木津川市加茂町莧並東前田23番2
	3位	▼3.0	京丹後市久美浜町小字仲町2996番3
住宅地	1位	6.6	京都市中京区壬生土居ノ内町28番1
	2位	6.3	京都市下京区七条通大宮西入花畑町591番5
	3位	6.0	京都市下京区梅小路石橋町48番4
	1位	▼4.6	木津川市加茂町観音寺中貝戸3番
	2位	▼4.1	宮津市宇小寺小学セド872番ほか2筆
	3位	▼3.8	舞鶴市白浜台66番22

率が高く、前年比を大幅に上回った。京都府内の住宅地は1.6%、商業地は5.1%、特に京都市内では6.6%の高い伸びを示した。京都駅南側の商業地での伸びは12.7%と、飛びぬけて高く、観光地が多い東山区も大きく伸びた。ホテルなどの観光需要が依然として大きいのが原因だ。工業地は、南区、伏見区、久御山町などの京都府南部で上昇した。総じて、不動産価値がコロナ後の経済の回復に連動し上昇している。特に、京都駅周辺では、依然として旺盛なホテル需要に加えて、京都市芸大の移転もあり、中央郵便局の建て替え工事

も検討されている。京都駅周辺は今後も地価の上昇は続くと思われ、テナントビルをホテルに改造したりする動きもある。しかし、あまりに京都駅周辺の地価が上昇し、この周辺に多くのものが集まると、京都駅周辺から市内への人の流れが少なくなり、市内中心部が空洞化する恐れがある。現実には、近隣県からJRや私鉄で京都に来た人が、京都駅周辺で徘徊し、市内中心部に移動しない現象も現れている。京都駅周辺には古いテナントビルも多く、京都市は八条口を中心に新しいテナントビルの建設を促進する計画を立てている。地域の活性化には、商業施設と住居用施設が混在することが必要だ。これだけ地価が上が



ると、新しい住居用の建物の新規建設が難しくなる。仮に建設ができて、非常に高額な物件になり、実際に住んで欲しい若年層家族の住居としての提供が難しくなる。高額になればなるほど、京都以外からの購入が増加し、一層の空洞化をもたらす危険性がある。子育て世代には初期投資負担が過剰になり、敬遠される物件になる。地域に役立つ施設の整備や、住民が暮らしやすい環境をどう作っていくのかが課題になる。他府県では、新幹線が開通し、高速道路ができると、経済は活性化するが、それが住民の生活の向上にどう結びつくのかが忘れられる傾向になりつつある。