

『京都市内の地価動向』

1. 京都市内における不動産価格の動向をみてみると、平成16年にはバブル後12年間先行きが読めないまま地価は下落しつづけたが、前年比下落幅が縮小するなど、下げ止まり感が増し始め、一部市内中心商業地においては地価が上昇する地点が出始めた。平成17年には、市内中心商業地が年間変動率15%程度の急激な地価上昇を示すと同時に、下鴨地区を中心とした優良住宅地にも地価上昇の波はおよび、未だ周辺住宅地においては下落傾向は否めないも住宅地平均2~3%、商業地平均5~7%の地価上昇が見込まれている。
2. このように、京都市内中心部で地価が上昇に転じた背景としては、①これまで企業の元凶とされてきた過剰な設備投資が長い調整期間を得て一段落し、金融機関においてはその不良債権処理が急速に進んだこと。②京都市内中心部のオフィス・店舗需要が増加し、空室率の低下・賃料減額にピリオドが打たれ、それら賃料収益率が好転したこと。（オフィス空室率は平成15年の13.7%をピークに減少に転じ現在9.6%程度で推移し、1坪当り平均賃料は平成16年9月の9,990円を境に上昇し現在10,510円程度で推移している。生駒シービー・リチャードエリス調べ）③交通施設・公共施設・文化施設・商業施設等への利便性を求めた都心回帰の動きが顕著に現れ、京都市内中心部や主要駅周辺において分譲マンションや賃貸マンションの着工件数が増大したこと。（京都府の新設住宅着工戸数は平成16年前年比13%増、平成17年には1~9月期で5.8%増と国土交通省は発表している。）④不動産の金融商品化により投資家による資金流入が拡大し、REIT※等による不動産投資が肥大化したこと。これは、低金利下投資利回りの高い（年間利回り3.5~4.5%）金融商品であるREITに不動産向け投資資金が集中し、平成17年以降京都市中心部オフィス・商業施設・マンション等についても、REITに組み込まれるケースが増えている。
3. このように、京都市内の地価の動向については二極分化の傾向が今のところ顕著に現れているとおもわれる。不動産業者などは市内中心部では路線価の3倍程度が実勢価格と指摘する。しかしながら、不動産の価格は、その不動産を利用することによって生み出される収益を基準として決定されることや、金融機関の貸し出しがバブル生成時から比べ急激な伸びを示していないことなど、地価の急激な上昇は一部の地域に今のところ留まっているが、今後、間もなく周辺地域にも地価下落に終止符が打たれることは必定と考えられる。

※REIT—投資家から集めた資金を主として不動産で運用し、その運用益を投資家に分配する集団投資スキームの一つ。平成12年11月の「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正により、投資信託の運用対象が、有価証券から不動産等を含む一般の財産権にまで拡大されたことから組成が可能となった。投信法が定める制度には投資信託制度と投資法人制度があり、前者の形態を契約型投信、後者を会社型投信と呼ぶ。平成13年9月に最初の不動産投資法人が東京証券取引所に上場した。不動産投資信託の英文字(Real Estate Investment Trust)の頭文字をとってJ-REIT(Jリート)とも呼ばれる。
出典 不動産適正取引推進機構