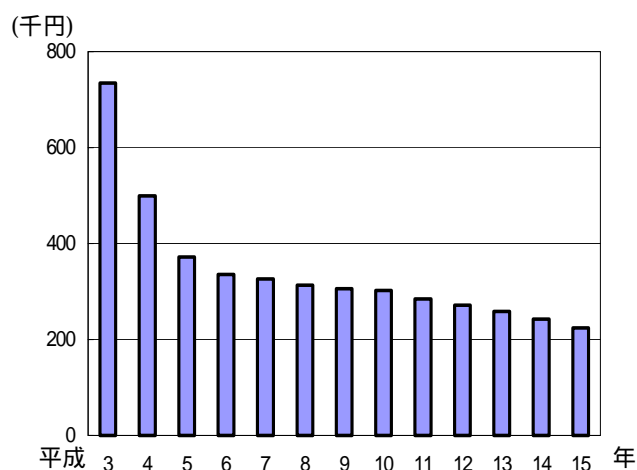


## 地価公示にみる住宅地の平均価格の推移

### - 住宅地の平均価格は12年連続減少 -

平成15年地価公示による京都市の住宅地の平均価格は224,310円で前年の243,134円より18,824円(前年比7.7%)減少し、12年連続の減少となっています。平成3年のピーク時の735,156円と比べますと3年後の6年には45.7%まで急激に下落し、その後も緩やかに下降し15年には30.5%まで下落しています。(図-1,表-1及び2参照)

図-1 京都市の住宅地の平均価格の推移



### - 2区が10万円台へ -

行政区別に住宅地の平均価格をみますと、一番高い区は286,909円の上京区で、続いて北区(266,406円)、中京区(260,750円)の順となっています。逆に低い区は、伏見区(196,833円)、山科区(198,667円)、西京区(201,037円)の順となり、伏見区と山科区の2区では10万円台となっています。

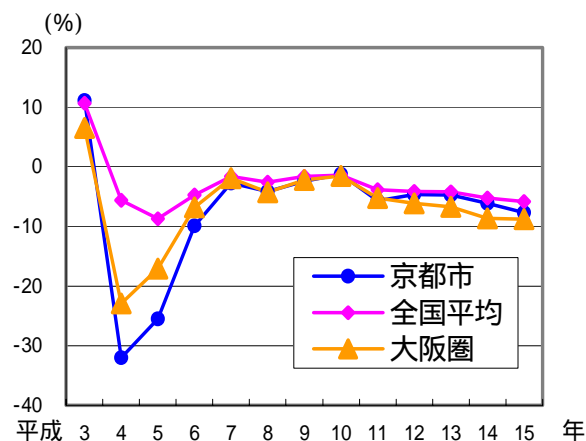
ピーク時(平成3年)と比べますと、上京区が75.2%減少し24.8%に、続いて左京区(25.4%)、北区

(26.0%)、西京区(27.4%)、東山区(28.2%)となっており、この5区が70%以上も下落しています。反対に減少幅が一番小さかったのは、山科区で52.7%減少し47.3%に、以下、下京区(42.4%)、中京区(42.1%)、南区(40.7%)と続いています。

### - 変動率は減少率増大傾向に -

平均価格の年別変動率でみますと、平成4年で京都市は32.0%と全国平均(5.6%)のおよそ6倍、大阪圏(22.9%)の1.4倍と高い減少率を示していましたが、15年でみますと7.7%と、大阪圏より低い減少率ですが増大傾向にあります。(図-2,表-3参照)

図-2 年別変動率の推移(京都市・全国平均)



なお、平均価格は標準地(住宅地)ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該標準地数で除して求めました。

表 - 1 住宅地の平均価格の推移

(単位 円/m<sup>2</sup>)

(各年1月1日現在)

	平成3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
京都市	735,156	499,701	372,431	335,700	326,540	313,213	305,636	301,953	284,731	271,640	258,897	243,134	224,310
北 区	1,023,526	665,316	457,875	402,429	391,742	381,645	375,806	369,677	343,645	325,258	306,742	287,452	266,406
上京区	1,156,000	746,600	518,875	452,222	430,700	421,200	415,400	407,500	367,000	343,700	325,500	309,400	286,909
左京区	974,793	622,897	430,265	375,975	363,111	353,578	349,022	343,933	321,311	303,644	284,556	265,667	247,674
中京区	620,000	493,000	416,667	362,250	352,000	348,750	346,500	345,500	320,000	300,750	286,250	275,000	260,750
東山区	912,400	637,800	477,429	396,375	363,556	339,444	330,000	326,889	316,111	308,778	301,111	283,000	257,667
山科区	419,889	325,722	276,391	263,926	259,633	254,667	251,367	253,700	246,067	239,467	233,067	220,100	198,667
下京区	580,000	415,000	376,333	324,500	321,000	318,250	318,000	316,500	294,500	283,000	271,000	259,500	246,000
南 区	502,143	355,000	276,800	261,333	254,462	259,385	256,923	254,231	248,538	242,846	238,077	224,077	204,231
右京区	651,158	457,737	368,615	345,700	344,727	314,788	297,091	290,121	269,727	252,667	237,030	221,424	204,735
西京区	733,714	501,500	383,050	350,826	342,480	310,192	293,538	287,615	266,115	249,385	233,731	218,808	201,037
伏見区	520,448	374,310	290,919	266,833	260,375	252,104	247,313	246,333	239,979	234,667	229,313	215,750	196,833

表 - 2 ピーク時の平成3年を100とした指数

	平成3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
京都市	100.0	68.0	50.7	45.7	44.4	42.6	41.6	41.1	38.7	36.9	35.2	33.1	30.5
北 区	100.0	65.0	44.7	39.3	38.3	37.3	36.7	36.1	33.6	31.8	30.0	28.1	26.0
上京区	100.0	64.6	44.9	39.1	37.3	36.4	35.9	35.3	31.7	29.7	28.2	26.8	24.8
左京区	100.0	63.9	44.1	38.6	37.3	36.3	35.8	35.3	33.0	31.1	29.2	27.3	25.4
中京区	100.0	79.5	67.2	58.4	56.8	56.3	55.9	55.7	51.6	48.5	46.2	44.4	42.1
東山区	100.0	69.9	52.3	43.4	39.8	37.2	36.2	35.8	34.6	33.8	33.0	31.0	28.2
山科区	100.0	77.6	65.8	62.9	61.8	60.7	59.9	60.4	58.6	57.0	55.5	52.4	47.3
下京区	100.0	71.6	64.9	55.9	55.3	54.9	54.8	54.6	50.8	48.8	46.7	44.7	42.4
南 区	100.0	70.7	55.1	52.0	50.7	51.7	51.2	50.6	49.5	48.4	47.4	44.6	40.7
右京区	100.0	70.3	56.6	53.1	52.9	48.3	45.6	44.6	41.4	38.8	36.4	34.0	31.4
西京区	100.0	68.4	52.2	47.8	46.7	42.3	40.0	39.2	36.3	34.0	31.9	29.8	27.4
伏見区	100.0	71.9	55.9	51.3	50.0	48.4	47.5	47.3	46.1	45.1	44.1	41.5	37.8

表 - 3 前年の平均価格の年別変動率

(単位 %)

	平成3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
京都市	11.1	32.0	25.5	9.9	2.7	4.1	2.4	1.2	5.7	4.6	4.7	6.1	7.7
全国平均	10.7	5.6	8.7	4.7	1.6	2.6	1.6	1.4	3.8	4.1	4.2	5.2	5.8
東京圏	6.6	9.1	14.6	7.8	2.9	5.0	3.4	3.0	6.4	6.8	5.8	5.9	5.6
大阪圏	6.5	22.9	17.1	6.8	1.9	4.3	2.2	1.5	5.2	6.1	6.7	8.6	8.8
名古屋圏	18.8	5.2	8.6	6.1	4.0	3.6	1.7	0.8	3.3	1.8	1.9	4.4	5.6