

平成 2 7 年地価調査

京 都 府

目 次

平成 27 年京都府地価調査の概要

1 基準地の設定方針	1
2 基準地の選定要件	2
3 基準地の設定状況	2
4 標準価格の性格等	3
(別表) 平成 27 年京都府地価調査市区町村別、区域・用途別基準地設定数	4
(参考) 国土利用計画法施行令第 9 条 (抜粋)	6

平成 27 年京都府地価調査の基準地の標準価格

地価調査の見方	8
宅地等の標準価格	10
林地の標準価格	28
地価公示の標準地と同一地点である基準地一覧	29

平成 27 年京都府地価調査に関する資料

1 市区町村別の住宅地及び商業地の平均価格・平均変動率	32
2 住宅地及び商業地の価格・変動率上位基準地	33
3 林地の平均価格・平均変動率	34

平成27年京都府地価調査の概要

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条により、知事が毎年1回、基準地の正常な価格を判定するため実施するもので、昭和50年から実施しているものである。(昭和49年については、予備調査を実施)

この基準地の標準価格は、国土利用計画法に基づく土地取引の規制等に関する土地価格の審査を適正かつ円滑に行うとともに、一般の土地取引価格の指標とすることを目的としており、地価公示価格(地価公示法に基づき国が毎年1回公示している価格)と併せて公的土地評価体系の一環をなすものである。

標準価格の判定は、知事が、各基準地について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査調整して行うものである。

平成27年地価調査においては、京都府全域を対象に420地点の基準地について55名の不動産鑑定士に鑑定評価を委嘱し、この結果について学識経験者等で構成する京都府地価調査協議会の意見を求め、平成27年7月1日現在の標準価格を判定した。

1 基準地の設定方針

(1) 設定対象区域

基準地の設定対象区域は京都府全域4,613平方キロメートルであり、面積内訳は、都市計画区域1,974平方キロメートル(市街化区域314平方キロメートル、市街化調整区域1,276平方キロメートル、その他の区域384平方キロメートル)、都市計画区域以外の区域2,639平方キロメートルである。

(2) 設定方針

基準地は、京都府地価調査事業実施要領第3条の規定による「京都府地価調査基準地設定方針(以下「基準地設定方針」という。)第2 基準地数及び配分」に基づき、おおむね次のとおり設定した。

ア 宅地等

1 線引都市計画区域

- | | | |
|----------------------------|--|-------------------------|
| a 住宅地 | 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域 |1.0平方キロメートル当たり1地点 |
| | 市街化調整区域 |20.0平方キロメートル当たり1地点 |
| b 宅地見込地 | 市街化区域内の今後宅地化の見込まれる地域 | |
| c 商業地 | 準住居地域、近隣商業地域及び商業地域 |0.3平方キロメートル当たり1地点 |
| d 工業地 | 工業地域及び工業専用地域 |7.0平方キロメートル当たり1地点 |
| e 住宅地、商業地及び工業地(用途的地域に応じ設定) | | |
| | 準工業地域 |1.5平方キロメートル当たり1地点 |

2 非線引都市計画区域

線引都市計画区域に準じる。ただし、用途区分面積を定めていない非線引都市計画区域は都市計画区域以外の区域に準じる。

3 都市計画区域以外の区域

1 市町村当たり、住宅地 3 地点、商業地 1 地点

イ 林地

市街化区域以外の地域にある林地（国公有林を除く）について、価格水準を的確に把握できるように地域特性ごとに設定

都市近郊林地 2 地点、農村林地 3 地点、林業本場林地 1 地点

(3) 地価公示の標準地と同一地点である基準地の設定

地価公示との連携を図るため、平成元年からは地価公示の標準地のうち一部地点を地価調査の基準地として設定した。

本年は、46 地点（住宅地 33 地点、商業地 13 地点）を同一地点として設定した。

2 基準地の選定要件

基準地は、「基準地設定方針第 1 基準地選定の原則」に基づき、次の 4 原則により選定した。

(1) 代表性の原則

基準地は、市町村の区域内において適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表し得るものであること。このためには、(2)～(4)に従い設定した基準地全体を検証すること。

(2) 中庸性の原則

基準地は、当該近隣地域（土地の用途が同質であると認められるまとまりのある地域をいう。）内において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 安定性の原則

基準地は、近隣地域内における安定した土地の利用状況に配慮したものであること。また、基準地が土地の利用状況が安定的に推移している地域内にある場合にあっては、そのような変化に十分に配慮したものであること。

(4) 確定性の原則

基準地は、明確に他の土地と区別され、範囲が特定できるものであること。また、選定する基準地の特性を踏まえ、範囲の特定する方法を広く考慮することで、範囲の特定が容易な地点に偏ることがないように配慮すること。

具体的に選定するに当たっては、以上の 4 原則に基づくほか、次の点に留意した。

- ① 地価公示の標準地との位置的、價格的均衡
- ② 地価水準等を基礎とする地域的均衡
- ③ 地価調査担当不動産鑑定士等の意見

3 基準地の設定状況

本年は、1(2)の設定方針に基づき、昨年と同じ基準地数を設定し、宅地等 414 地点、林地 6 地点の計 420 地点とした。その内訳は、別表のとおりである。

また、2の選定要件に照らして精査を行った結果、昨年の基準地のうち、宅地見込地1地点、商業地1地点の選定替を行った。

なお、地価公示法に基づく標準地は宅地等571地点（市街化区域516点、市街化調整区域34地点、非線引都市計画区域21地点）が設定されており、そのうち地価調査の基準地と同一地点である標準地は46地点である。

4 標準価格の性格等

(1) 標準価格の性格

標準価格は、毎年7月1日における基準地の1平方メートル当たり（林地については、10アール当たり）の正常な価格である。

正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいうものであり、換言すれば、売り手にも買い手にもかたよらない客観的交換価値を表したものである。

また、当該土地に建物その他の定着物がある場合、又は当該土地に関して当該土地の使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格である。

なお「中庸性の原則」により基準地が選定されているので、標準価格は、近隣地域における中庸のものであって、最高価格等を表すものではない。

(2) 周知措置

この標準価格は、平成27年9月17日付け京都府公報で公告するとともに、以後府内市区町村において一般の閲覧に供することとしている。

(別表)

平成27年京都府地価調査市区町村別、区域・用途別基準地設定数

区分 市区町村	都 市 計 画 区 域										都市計画区域外			合計	林地
	線引都市計画区域					非線引都市計画区域				計	住宅	商業	小計		
	住宅	宅見	商業	工業	小計	住宅	商業	工業	小計						
京都市域	96	2	55	3	156					156	2		2	158	2
北区	12		2		14					14				14	
上京区	5		4		9					9				9	
左京区	17	1	3		21					21				21	1
中京区	3		10		13					13				13	
東山区	4		3		7					7				7	
山科区	11		3		14					14				14	
下京区	2		12		14					14				14	
南区	5		4	1	10					10				10	
右京区	11		4	1	16					16	2		2	18	1
西京区	11		3		14					14				14	
伏見区	15	1	7	1	24					24				24	
近郊地域	38		8	6	52					52				52	1
宇治市	16		4	2	22					22				22	
城陽市	9		1	1	11					11				11	1
向日市	5		1	1	7					7				7	
長岡京市	5		2	1	8					8				8	
大山崎町	3			1	4					4				4	
山城地域	49	1	7	4	61	3		1	4	65	9		9	74	1
八幡市	10		1	1	12					12				12	
京田辺市	11		2	1	14					14				14	
木津川市	15		2		17					17				17	
久御山町	4			2	6					6				6	
井手町	3		1		4					4				4	
宇治田原町						3		1	4	4				4	
笠置町											3		3	3	
和束町											3		3	3	
精華町	6	1	1		8					8				8	
南山城村											3		3	3	1

区分	都 市 計 画 区 域										都市計画区域外			合計	林地
	線引都市計画区域					非線引都市計画区域				計	住宅	商業	小計		
	住宅	宅見	商業	工業	小計	住宅	商業	工業	小計						
市区町村	住宅	宅見	商業	工業	小計	住宅	商業	工業	小計	計	住宅	商業	小計		
南丹地域	21	1	5		27	2			2	29	9	1	10	39	
亀岡市	12	1	3		16					16				16	
南丹市	9		2		11					11	5	1	6	17	
京丹波町						2			2	2	4		4	6	
中丹地域	36	1	8	3	48	1	1		2	50	6	2	8	58	1
福知山市	10	1	2	2	15	1	1		2	17	6	2	8	25	1
舞鶴市	17		4		21					21				21	
綾部市	9		2	1	12					12				12	
丹後地域						11	3	1	15	15	14	4	18	33	1
宮津市						7	2	1	10	10				10	1
京丹後市						3	1		4	4	9	3	12	16	
伊根町											3		3	3	
与謝野町						1			1	1	2	1	3	4	
府 全 域	240	5	83	16	344	17	4	2	23	367	40	7	47	414	6

(参 考)

国土利用計画法施行令第9条（抜粋）

（基準地の標準価格）

第9条 都道府県知事は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（法第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定し、その選定された画地について、毎年1回、1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、国土交通省令で定める一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする。