

調 査 結 果 の 概 要

京都府域における地価の対前年平均変動率は、住宅地は前年に続き△0.3%と10年連続で下落しているものの、商業地は5.7%で4年連続の上昇、工業地は3.4%で3年連続の上昇となり、全体としては1.2%と、2年連続の上昇となった。
 また、継続調査地点(林地を除く)409地点のうち、地価の上昇地点は133地点(住宅地62地点、商業地57地点、工業地14地点)、横ばい地点は100地点(住宅地85地点、宅地見込地2地点、商業地12地点、工業地1地点)となった。

【価格評価時点】 平成29年7月1日
 【地点数】 420地点

【表1：用途別平均変動率】

(単位：%、△はマイナス)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	全体
29年	△0.3	△2.0	5.7	—	3.4	—	1.2
28年	△0.4	△1.9	3.3	—	0.9	—	0.5
27年	△0.4	△2.2	1.6	—	0.2	—	0.0

(注1) 継続調査地点(林地を除く)の平均変動率を示す。

(注2) 平成25年地価調査から準工業地と調整区域内宅地の区分を廃止し、準工業地の地点は住宅地・商業地・工業地のいずれかに、調整区域内宅地の地点は住宅地に変更となった。

1 住宅地及び商業地についての地域別特徴

※下線部は、対前年比上昇(下落)幅拡大地

	住宅地			商業地		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
京都市	北(1.0) 上京(6.5) 左京(1.6) 中京(3.6) 東山(2.8) 下京(2.3) 南(1.7) 西京(0.5)	伏見(0.0)	山科(△0.7) 右京(△0.3)	北(1.6) 上京(4.9) 左京(8.8) 中京(17.1) 東山(15.7) 山科(1.0) 下京(16.1) 南(5.5) 右京(3.1) 西京(2.3) 伏見(8.9)		
近郊地域	向日(0.3)		宇治(△0.4) 城陽(△0.1) 長岡京(△0.2) 大山崎(△0.5)	宇治(4.3) 長岡京(1.6)	城陽(0.0) 向日(0.0)	
山城地域	京田辺(0.1)		八幡(△0.1) 木津川(△1.0) 久御山(△0.5) 井手(△2.0) 宇治田原(△1.4) 笠置(△2.1) 和束(△1.5) 精華(△0.9) 南山城(△2.8)	京田辺(1.0)	八幡(0.0) 精華(0.0)	木津川(△0.1) 井手(△2.0)
南丹地域			亀岡(△0.4) 南丹(△1.5) 京丹波(△1.9)			亀岡(△1.3) 南丹(△3.2)
中丹地域			福知山(△0.8) 舞鶴(△1.6) 綾部(△1.3)			福知山(△0.8) 舞鶴(△1.8) 綾部(△3.3)
丹後地域		伊根(0.0)	宮津(△2.4) 京丹後(△0.7) 与謝野(△0.8)			宮津(△2.2) 京丹後(△3.1) 与謝野(△2.5)

2 用途別の変動率・上昇地点数と特徴

住宅地

<変動率・上昇地点数>

●平均変動率は昨年の△0.4%から△0.3%と、下落幅がやや縮小した。上昇地点数は昨年の54地点から62地点（京都市49地点、宇治市2地点、城陽市1地点、向日市3地点、八幡市1地点、京田辺市5地点、木津川市1地点）と増加した。

<特徴>

●外国人観光客を対象とした宿泊施設用地需要のある地域や、駅徒歩圏の利便性の高い地域で上昇が見られる一方、市部の中でも駅から遠い郊外や丘陵地の地域、人口減少や高齢化が進行する郡部では需要の減少に歯止めがかからず、二極化はますます進行している。

- 東山区では、観光性のある2地点（東山(府)-1、東山(府)-4）が上昇したが、東大路通より山側の地点や東福寺近くの古い住宅地は横ばいとなった。
- 下京区では、総額的に買いやすい地域が多いことやJ R京都駅と二条駅の間で新駅構想の期待があることなどをを受け、2地点とも上昇幅が拡大した。
- 宇治市では、山手の開発団地で利便性の劣る地点や総額がかさむ地点が下落に転じた。
- 南丹・中丹・丹後地域では、地域経済の低迷、人口減少、高齢化による需要の減少が続いており、下落傾向が継続している。

商業地

<変動率・上昇地点数>

●平均変動率は昨年の3.3%から5.7%と、上昇幅が拡大した。上昇地点数は昨年の51地点から57地点（京都市52地点、宇治市2地点、長岡京市2地点、京田辺市1地点）と増加した。

<特徴>

●昨年同様、インバウンドの影響による宿泊施設用地の需要等から、京都市内中心部（中京区、下京区、東山区）で高い上昇となったほか、周辺部へも需要の波及がみられる一方、南丹・中丹・丹後地域では、依然として労働力人口の減少や地域経済の低迷から商業地需要は減少しており、下落傾向が継続している。

- 伏見区では、外国人観光客に人気の高い伏見稲荷大社近くの地点（伏見(府)5-1）が29.6%の上昇で、京都府内商業地の上昇率1位となった。
- 現在建築中又は計画段階のホテルは、中京区、下京区、東山区、南区に多く、またゲストハウスをはじめとする簡易宿所の数が急激に増加している。
- 宇治市では、インバウンドの影響のあるJ R宇治駅周辺と京阪宇治駅周辺の2地点が上昇した。

工業地

<変動率・上昇地点数>

●平均変動率は昨年の0.9%から3.4%と、上昇幅が拡大した。上昇地点数は、昨年同様、14地点（京都市3地点、宇治市2地点、城陽市1地点、向日市1地点、長岡京市1地点、大山崎町1地点、八幡市1地点、京田辺市1地点、久御山町2地点、宇治田原町1地点）となった。

<特徴>

●京都府南部においては、物流・配送事業者や、他府県の製造事業者による製造工場や配送センター用地への需要増を受けて大きく上昇した一方、京都府北部では、工場の新規取得意欲は弱く、下落傾向で推移している。

- 京都府南部の工業地は、道路交通網が発達しており輸送能力も高く、平成29年4月に新名神高速道路が一部開通したことにより、第二京阪道の八幡ICと京奈和道の城陽ICの区間もつながった。
- 城陽市では、国道24号バイパスに面した地域で土地区画整理事業が進行中で、工場・物流用地の供給がほぼ完了した。
- 宇治田原町の既存の工業団地においても、需要の回復がみられる。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は28年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	156 (156)	104 (95)	34 (39)	18 (22)
中心5区	69 (70)	56 (55)	8 (9)	5 (6)
周辺区	87 (86)	48 (40)	26 (30)	13 (16)
京都市近郊	51 (52)	16 (15)	23 (29)	12 (8)
山城	72 (74)	13 (9)	13 (19)	46 (46)
南丹	39 (39)	0 (0)	12 (10)	27 (29)
中丹	58 (58)	0 (0)	10 (10)	48 (48)
丹後	33 (33)	0 (0)	8 (8)	25 (25)
京都府計	409 (412)	133 (119)	100 (115)	176 (178)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	97 (98)	49 (45)	31 (34)	17 (19)
中心5区	38 (39)	26 (26)	8 (8)	4 (5)
周辺区	59 (59)	23 (19)	23 (26)	13 (14)
京都市近郊	38 (38)	6 (5)	20 (26)	12 (7)
山城	60 (61)	7 (4)	10 (14)	43 (43)
南丹	32 (32)	0 (0)	9 (8)	23 (24)
中丹	43 (43)	0 (0)	7 (7)	36 (36)
丹後	25 (25)	0 (0)	8 (8)	17 (17)
京都府計	295 (297)	62 (54)	85 (97)	148 (146)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	54 (53)	52 (47)	2 (5)	0 (1)
中心5区	30 (30)	30 (29)	0 (1)	0 (0)
周辺区	24 (23)	22 (18)	2 (4)	0 (1)
京都市近郊	7 (8)	4 (4)	3 (3)	0 (1)
山城	6 (7)	1 (0)	3 (5)	2 (2)
南丹	6 (6)	0 (0)	2 (1)	4 (5)
中丹	11 (11)	0 (0)	2 (3)	9 (8)
丹後	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
京都府計	91 (92)	57 (51)	12 (17)	22 (24)