

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△0.4%と9年連続で下落しているものの、商業地は3.3%で3年連続の上昇、工業地は0.9%で2年連続の上昇となり、全体としては0.5%と、昨年の横ばいから、平成19年以来9年ぶりの上昇に転じた。
 また、継続調査地点(林地を除く)412地点のうち、地価の上昇地点は119地点(住宅地54地点、商業地51地点、工業地14地点)、横ばい地点は115地点(住宅地97地点、宅地見込地1地点、商業地17地点)となった。

【価格評価時点】 平成28年7月1日
 【地点数】 420地点

【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
28年	△ 0.4	△ 1.9	3.3	—	0.9	—	0.5
27年	△ 0.4	△ 2.2	1.6	—	0.2	—	0.0
26年	△ 0.5	△ 2.2	0.6	—	△ 0.7	—	△ 0.3

(注1) 継続調査地点(林地を除く)412地点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

(1) 京都市域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、前年の0.4%から0.6%と上昇幅が拡大した。 北区で0.2%から0.1%、南区で0.9%から0.8%と上昇幅がやや縮小したものの、上京区で2.0%から3.2%、左京区で0.7%から1.1%、中京区で2.1%から3.0%、東山区で1.2%から1.5%、下京区で1.2%から1.7%、西京区で0.4%から0.5%、伏見区で0.1%から0.3%と上昇幅が拡大した。 山科区で△0.3%、右京区で△0.4%と前年と同程度の下落となった。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 京都市全体では、前年の3.8%から6.5%と上昇幅が大きく拡大した。 訪日外国人数の増加等による影響から、11区全てでの上昇となった。 中京区で11.5%、東山区で8.7%、下京区で9.5%、南区で6.0%と大きな上昇となった。

(2) 京都市近郊地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、前年の横ばいから△0.1%と下落に転じた。 宇治市で0.1%、向日市で0.1%と上昇、長岡京市で横ばいとなった。 城陽市で△0.3%から△0.5%と下落幅が拡大したものの、大山崎町で△0.5%から△0.2%と下落幅が縮小した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 近郊地域では、前年の0.5%から1.4%と上昇幅が拡大した。 宇治市で0.9%から2.4%と上昇幅が拡大したほか、長岡京市で0.8%の上昇、城陽市、向日市で横ばいとなった。

(3) 山城地域

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域では、前年の△0.7%から△0.8%と下落幅がやや拡大した。 京田辺市で0.1%の上昇、その他の八幡市(△0.1%)、木津川市(△1.0%)、久御山町(△0.6%)、井手町(△2.0%)、宇治田原町(△1.4%)、笠置町(△2.0%)、和束町(△1.4%)、精華町(△0.7%)、南山城村(△2.7%)は下落となった。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 山城地域では、前年の△1.0%から△0.3%と下落幅が縮小した。 八幡市では前年の△1.9%から横ばいに転じるとともに、京田辺市でも前年の△0.4%から横ばいに転じた。 精華町では前年と同様に横ばいとなり、木津川市では△0.3%、井手町では△1.6%の下落となった。

(4) 南丹・中丹・丹後地域(府中北部地域)

住宅地	<ul style="list-style-type: none"> 南丹地域は前年に引き続き△1.2%の下落、中丹地域は△1.5%から△1.4%と下落幅がやや縮小したものの、丹後地域は△0.9%から△1.1%と下落幅が拡大した。 伊根町の横ばいを除き、全ての市町で下落となった。 亀岡市で△0.4%から△0.5%、京丹波町で△1.8%から△1.9%、宮津市で△1.8%から△2.2%、京丹後市で△0.6%から△0.7%、与謝野町で△0.9%から△1.0%と下落幅が拡大した。
商業地	<ul style="list-style-type: none"> 南丹地域で△1.8%から△2.3%と下落幅が拡大、中丹地域で前年に引き続き△1.6%の下落したものの、丹後地域で△3.3%から△2.5%と下落幅が縮小した。 調査地点の無い市町(京丹波町、伊根町)を除き、全ての市町で下落となった。 亀岡市で△0.4%から△1.4%、与謝野町で△2.4%から△2.5%と下落幅が拡大した。

2 用途別の特徴及び変動要因

住宅地

○住宅地の上昇地点は54地点(京都市45地点、宇治市4地点、向日市1地点、八幡市1地点、京田辺市2地点、木津川市1地点)となり、平均変動率は前年同様 $\Delta 0.4\%$ となった。

○京都市では、駅に近く利便性の良好な地域等においてマンション・ホテル用地需要が高く、11区のうち、山科区、右京区を除く9区が上昇となった。特に、上京区(5地点)、中京区(3地点)は全地点で上昇した。

○木津川市は、数少ない人口増加の市であり上昇地点も見られるものの、開発団地外の既存住宅地に基準地が多いため、前年の $\Delta 0.6\%$ から $\Delta 1.0\%$ と下落幅が拡大した。

○城陽市では、山手の旧開発団地で依然として需要が弱く、前年の $\Delta 0.3\%$ から $\Delta 0.5\%$ と下落幅が拡大した。

○南山城村では、一定の需要はあるものの規模等の点から成約に至らないものが多いほか、地域の人口減少等も相まって、前年の $\Delta 2.2\%$ から $\Delta 2.7\%$ と下落幅が拡大した。

○南丹・中丹・丹後地域では、地域経済の低迷、人口減少等による需要の減少が続いており、おおむね前年同様の下落率となった。

商業地

○商業地の上昇地点は51地点(京都市47地点、宇治市2地点、長岡京市2地点)となった。

○京都市の観光産業の好調さが牽引し、平均変動率は前年の 1.6% から 3.3% と3年連続で上昇した。

○京都市では、前年と同様、11区全てで上昇となり、特に、中京区では、田の字地区や御所南地区、河原町通、烏丸通を中心に、10地点全てが上昇し、下京区でも、田の字地区や四条通、烏丸通、京都駅前地区を中心に、12地点全てが上昇したほか、東山区では、3地点のうち、観光性の強い2地点が上昇した。

○近年のインバウンドの拡大に比べてホテルの不足感は強く、ホテル料金の高騰化等の影響から、これまでのマンション用地需要に代わり、ホテル用地需要が京都の商業地の地価を牽引している。また、ゲストハウスをはじめとする簡易宿所について、南区、中京区をはじめ京都市内での新規開設が大幅に増加している。

○南丹・中丹・丹後地域では、労働力人口の減少や地域経済の低迷から空き店舗が増加し、新規の出店も見込めず商業地需要は減少しており、地価は下落傾向が長期継続している。

工業地

○工業地は18地点中14地点が上昇(京都市3地点、宇治市・久御山町で各2地点、城陽市・向日市・長岡京市・八幡市・京田辺市・大山崎町・宇治田原町で各1地点)となり、平均変動率は2年連続の上昇となった。また、前年の 0.2% から 0.9% と上昇幅が拡大した。

○京都市以南の地域については、京都縦貫自動車道や名神高速道路の整備に加え、今後、新名神高速道路の城陽―八幡間の開通が予定されており、これからの高速道路網の整備への期待感の高まりから、14地点全てで上昇となった。

○京都市右京区を中心部では、工業地への大・中規模商業施設の出店が続き、商業地的な取引が散見される。

○城陽市では土地区画整理事業が進捗中で、工場・物流用地の供給が見込まれる。

○南丹・中丹・丹後地域については、福知山市をはじめ各自治体への工場用地の問い合わせはあるものの、成約にまで至っていないケースが多く、4地点全てで下落となった。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は27年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	156 (157)	95 (94)	39 (42)	22 (21)
中心5区	70 (71)	55 (56)	9 (9)	6 (6)
周辺区	86 (86)	40 (38)	30 (33)	16 (15)
京都市近郊	52 (52)	15 (14)	29 (27)	8 (11)
山城	74 (74)	9 (9)	19 (14)	46 (51)
南丹	39 (39)	0 (0)	10 (11)	29 (28)
中丹	58 (57)	0 (0)	10 (11)	48 (47)
丹後	33 (32)	0 (0)	8 (9)	25 (23)
京都府計	412 (412)	119 (117)	115 (114)	178 (181)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	98 (98)	45 (44)	34 (34)	19 (20)
中心5区	39 (39)	26 (27)	8 (7)	5 (5)
周辺区	59 (59)	19 (17)	26 (27)	14 (15)
京都市近郊	38 (38)	5 (7)	26 (22)	7 (9)
山城	61 (61)	4 (6)	14 (10)	43 (45)
南丹	32 (32)	0 (0)	8 (9)	24 (23)
中丹	43 (43)	0 (0)	7 (8)	36 (35)
丹後	25 (25)	0 (0)	8 (9)	17 (16)
京都府計	297 (297)	54 (57)	97 (92)	146 (148)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	53 (55)	47 (48)	5 (7)	1 (0)
中心5区	30 (31)	29 (29)	1 (2)	0 (0)
周辺区	23 (24)	18 (19)	4 (5)	1 (0)
京都市近郊	8 (8)	4 (4)	3 (2)	1 (2)
山城	7 (7)	0 (0)	5 (2)	2 (5)
南丹	6 (6)	0 (0)	1 (2)	5 (4)
中丹	11 (11)	0 (0)	3 (3)	8 (8)
丹後	7 (6)	0 (0)	0 (0)	7 (6)
京都府計	92 (93)	51 (52)	17 (16)	24 (25)