

調 査 結 果 の 概 要

京都府域における基準地価格の平均変動率は、住宅地は前年の横ばいから上昇に転じ、商業地は7.1%で6年連続の上昇、工業地は7.9%で5年連続の上昇となり、全体としては2.0%と、4年連続の上昇となった。

また、継続調査地点(林地を除く)392地点のうち、地価の上昇地点は161地点、横ばい地点は81地点、下落地点は150地点となった。

【価格評価時点】 令和元年7月1日

【地点数】 400地点

【継続地点(林地を除く)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	工業地	全体
元年	0.1	△0.7	7.1	7.9	2.0
30年	0.0	△2.2	7.5	4.0	1.9
29年	△0.3	△2.0	5.7	3.4	1.2

1 住宅地及び商業地についての地域別特徴

	住宅地			商業地		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
京都市	北(1.1) 上京(8.5)★ 左京(1.9) 中京(6.3) 東山(6.5)★ 下京(5.8)★ 南(3.4)★ 右京(0.4) 西京(1.9)★ 伏見(0.1)		山科(△0.1)	北(5.6) 上京(12.5) 左京(9.7)★ 中京(15.5) 東山(22.3)★ 山科(1.8) 下京(16.6) 南(7.7)★ 右京(4.2) 西京(4.8) 伏見(8.0)★		
近郊地域	城陽(0.2) 向日(1.3)★ 長岡京(0.1)	宇治(0.0)	大山崎(△0.5)	宇治(3.2) 城陽(0.8) 長岡京(8.6)★	向日(0.0)	
山城地域			八幡(△0.3) 京田辺(△0.1) 木津川(△1.4)★ 久御山(△0.9)★ 井手(△2.9)★ 宇治田原(△0.4) 笠置(△4.8) 和束(△5.0) 精華(△0.6) 南山城(△4.4)	八幡(1.9) 京田辺(2.3)	精華(0.0)	木津川(△0.2) 井手(△2.1)★
南丹地域	亀岡(0.4)★		南丹(△1.6) 京丹波(△2.2)★			亀岡(△0.4)★ 南丹(△1.9)
中丹地域			福知山(△0.9) 舞鶴(△1.1) 綾部(△0.7)			福知山(△0.7)★ 舞鶴(△0.7)★ 綾部(△0.2)
丹後地域		伊根(0.0)	宮津(△2.6)★ 京丹後(△0.7)★ 与謝野(△1.3)			宮津(△2.1) 京丹後(△2.6) 与謝野(△2.7)★

(注) ★は、対前年比上昇(下落)幅が拡大したものの。

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0.0%から0.1%と横ばいから上昇に転じた。上昇地点数は昨年の76地点から82地点（京都市60地点、宇治市3地点、亀岡市4地点、城陽市3地点、向日市4地点、長岡京市2地点、八幡市1地点、京田辺市3地点、木津川市1地点、精華町1地点）と増加した。

<特徴>

●外国人観光客等を対象とした宿泊施設用地として需要のある地域や、駅徒歩圏の利便性の高い地域で上昇が見られる一方、徒歩圏外や傾斜地の地域、高齢化や人口減少が深刻な地域では下落傾向が続き、依然として二極化傾向がみられる。

- 京都市では、山科区以外のすべての区において平均変動率が上昇を示し、山科区でも下落幅が縮小した。
- 近郊地域では、宇治市で平均変動率が上昇から横ばいに転じた。その他の地域では概ね昨年同様の傾向が継続している。
- 山城地域は、昨年同様全ての地域で下落傾向が継続している。
- 南丹・中丹・丹後地域では、亀岡市で上昇傾向、伊根町で昨年同様の横ばいとなったが、その他の地域では下落が継続している。

商業地

<変動率・上昇地点数>

●平均変動率は昨年の7.5%から7.1%と、上昇幅がやや縮小した。上昇地点数は昨年の64地点から65地点（京都市55地点、宇治市3地点、亀岡市1地点、城陽市1地点、長岡京市2地点、八幡市1地点、京田辺市2地点）と増加した。

<特徴>

●昨年に引き続き観光産業が好調であり、インバウンドの影響を受ける地域で上昇した。京都市内の中でも割安感のある地域に需要の波及が見られる。近郊地域や山城地域の一部では上昇傾向が見られるが、北部地域では引き続き下落が継続している。

- 京都市内では継続55地点すべてで上昇し、中でも左京区、東山区、南区、伏見区では昨年よりも上昇幅が拡大している。
- 東山5-1（四条通祇園町北側）が全国6位の変動率（41.9%）となった。
- 城陽市及び八幡市では昨年の横ばいから上昇に転じた。
- 南丹、中丹、丹後地域では、人口減少や経済の低迷から、下落傾向が継続している。

工業地

<変動率・上昇地点数>

●平均変動率は昨年の4.0%から7.9%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>

●新名神高速道路をはじめとする高速道路網が府南部地域に整備されることで、物流や配送業者による土地需要や、他府県からの成長分野の製造事業者の製造工場や配送センター用地としての需要が高まっている。

- 久御山9-1が20.8%で全国2位の上昇率となったほか、府内地点が全国トップ10のうち4地点を占めた。
- 北部地域は、各公共団体による工業団地が供給過剰な状況にあり、下落が継続している。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内はH30年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	153 (153)	118 (114)	20 (25)	15 (14)
中心5区	69 (69)	60 (61)	5 (4)	4 (4)
周辺6区	84 (84)	58 (53)	15 (21)	11 (10)
京都市近郊	51 (51)	24 (23)	19 (22)	8 (6)
山城	69 (70)	14 (14)	15 (14)	40 (42)
南丹	35 (34)	5 (3)	8 (9)	22 (22)
中丹	54 (54)	0 (0)	15 (10)	39 (44)
丹後	30 (30)	0 (0)	4 (7)	26 (23)
京都府計	392 (392)	161 (154)	81 (87)	150 (151)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	93 (93)	60 (56)	19 (24)	14 (13)
中心5区	37 (37)	29 (30)	5 (4)	3 (3)
周辺6区	56 (56)	31 (26)	14 (20)	11 (10)
京都市近郊	38 (38)	12 (12)	18 (20)	8 (6)
山城	57 (57)	6 (7)	13 (12)	38 (38)
南丹	29 (29)	4 (1)	6 (9)	19 (19)
中丹	40 (39)	0 (0)	8 (4)	32 (35)
丹後	23 (23)	0 (0)	4 (7)	19 (16)
京都府計	280 (279)	82 (76)	68 (76)	130 (127)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	55 (55)	55 (55)	0 (0)	0 (0)
中心5区	31 (31)	31 (31)	0 (0)	0 (0)
周辺6区	24 (24)	24 (24)	0 (0)	0 (0)
京都市近郊	7 (7)	6 (5)	1 (2)	0 (0)
山城	6 (7)	3 (2)	1 (2)	2 (3)
南丹	5 (5)	1 (2)	1 (0)	3 (3)
中丹	11 (11)	0 (0)	5 (5)	6 (6)
丹後	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
京都府計	90 (91)	65 (64)	8 (9)	17 (18)