

調 査 結 果 の 特 徴

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 $\Delta 0.8\%$ から $\Delta 0.6\%$ と下落幅が縮小し、商業地は前年の 0.4% から $\Delta 0.6\%$ と下落に転じた。工業地は 2.9% (前年は 2.8%)とほぼ同様の傾向を示し、全体としては $\Delta 0.4\%$ から $\Delta 0.5\%$ となった。

また、継続調査地点(林地を除く)389地点のうち、上昇地点は68地点、横ばいは126地点、下落地点は195地点となった。

【価格評価時点】 令和3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:%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全体
R3年	$\Delta 0.6$	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.6$	2.9	$\Delta 0.5$
R2年	$\Delta 0.8$	$\Delta 1.1$	0.4	2.8	$\Delta 0.4$
R元年	0.1	$\Delta 0.7$	7.1	7.9	2.0

1 住宅地及び商業地についての地域別状況

区分	住宅地			商業地		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
京都市	上京(1.8) 中京(0.5) 下京(1.4) 南(1.2) 西京(0.8)		北($\Delta 0.6$) 左京($\Delta 0.5$) 東山($\Delta 0.2$) 山科($\Delta 0.5$) 右京($\Delta 0.5$) 伏見($\Delta 0.6$)	下京(0.3) 右京(0.2) 西京(0.6)	左京(0.0) 中京(0.0) 山科(0.0)	北($\Delta 0.2$) 上京($\Delta 0.6$) 東山($\Delta 1.8$) 南($\Delta 1.1$) 伏見($\Delta 2.1$)
近郊地域	向日(1.6) 長岡京(0.2)		宇治($\Delta 0.3$) 城陽($\Delta 0.3$) 大山崎($\Delta 0.2$)	長岡京(4.4)	城陽(0.0) 向日(0.0)	宇治($\Delta 1.6$)
山城地域	京田辺(0.1)		八幡($\Delta 0.4$) 木津川($\Delta 2.2$) 久御山($\Delta 1.1$) 井手($\Delta 2.9$) 宇治田原($\Delta 0.2$) 笠置($\Delta 2.8$) 和東($\Delta 2.6$) 精華($\Delta 0.8$) 南山城($\Delta 4.0$)	京田辺(2.0)	精華(0.0)	八幡($\Delta 0.9$) 木津川($\Delta 1.8$) 井手($\Delta 2.2$)
南丹地域			亀岡($\Delta 0.2$) 南丹($\Delta 1.6$) 京丹波($\Delta 2.0$)			亀岡($\Delta 0.2$) 南丹($\Delta 1.9$)
中丹地域			福知山($\Delta 0.8$) 舞鶴($\Delta 1.2$) 綾部($\Delta 0.6$)		綾部(0.0)	福知山($\Delta 0.9$) 舞鶴($\Delta 1.7$)
丹後地域			宮津($\Delta 2.1$) 京丹後($\Delta 0.9$) 伊根($\Delta 0.2$) 与謝野($\Delta 0.8$)			宮津($\Delta 1.8$) 京丹後($\Delta 3.4$) 与謝野($\Delta 1.1$)

2 用途別の変動率・上昇地点数等と特徴

住宅地

<変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は昨年の $\Delta 0.8\%$ から $\Delta 0.6\%$ と下落幅は縮小した。上昇地点数は39地点と昨年（39地点）と同じであり、下落地点数は昨年の165地点から146地点に減少し、横ばいの地点が73地点から92地点へ増加した。

<全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルスの感染拡大により、それまで上昇傾向を示していた地価は昨年下落に転じ本年も下落傾向が継続したが、昨年と比べてその影響はやや弱まったと見られる。

- 京都市では、平均変動率が 0.1% から $\Delta 0.1\%$ と上昇から下落に転じた。上京区、中京区、下京区、南区及び西京区が若干の上昇を示し、他の6区は若干の下落となった。
- 近郊及び山城地域では、昨年は全市町が下落であったが、本年は向日市、長岡京市及び京田辺市が若干の上昇となり、宇治市（昨年と同率の下落）を除いて他の市町村でも下落幅は縮小している。
- 南丹地域以北では、全市町において下落したものの、下落幅は縮小傾向を示している市町が多い。

商業地

<変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は昨年の 0.4% から $\Delta 0.6\%$ と上昇から下落に転じた。上昇地点数は昨年の34地点から15地点と減少し、横ばいは前年の21地点から29地点へ、下落地点数は前年の35点から46地点と増加している。

<全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルスの感染拡大により、店舗系商業地は広範に下落しており、オフィス系商業地についても、空室率にやや上昇傾向が見られることから、地価への下落圧力を認めることができる。また、宿泊施設への打撃も大きいですが、一方でマンション需要のあるエリアについては上昇傾向も見られる。

- 京都市では、平均変動率が 1.4% から $\Delta 0.4\%$ と下落に転じ、本年上昇を示したのは、下京区、右京区及び西京区の3区にとどまる。
- 近郊及び山城地域では、長岡京市及び京田辺市が前年同様に上昇を示し、城陽市、向日市及び精華町が横ばいで他の市町は下落を示している。
- 南丹地域以北では、下落傾向が続いているが、綾部市は本年は横ばいとなっている。

工業地

<変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は昨年の 2.8% から 2.9% とほぼ同様の傾向を示しており、府内の18地点中14地点が上昇を示し、福知山市の2地点及び綾部市の1地点が横ばい、宮津市の1地点のみが下落となった。

<全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルスの感染拡大がもたらした、いわゆる「巣ごもり需要」によりネット通販は好調であることから物流施設用地への需要は堅調であり、製造業についても回復基調が認められる。また、2023年度に完成予定の新名神高速道路への期待感から府南部の工業地の地価は強含みで推移している。

- 京都市（南区、右京区及び伏見区）、近郊及び山城地域では、新名神への期待等から14地点全てが上昇しており、特に宇治田原町、久御山町、京田辺市、八幡市及び伏見区では5%以上の上昇を示す地点もある。
- 中丹及び丹後地域では、福知山市の長田野工業団地は北近畿を代表する内陸型工業団地であり、出荷額等も安定しているが、宮津市の地点については工業地域としての空洞化が進んでおり、厳しい状況が続いている。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は令和2年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	152 (152)	39 (67)	61 (42)	52 (43)
中心5区	68 (69)	18 (44)	32 (14)	18 (11)
周辺6区	84 (83)	21 (23)	29 (28)	34 (32)
京都市近郊	49 (50)	14 (12)	24 (18)	11 (20)
山城	70 (68)	15 (8)	15 (11)	40 (49)
南丹	34 (35)	0 (0)	10 (9)	24 (26)
中丹	54 (54)	0 (0)	12 (13)	42 (41)
丹後	30 (30)	0 (0)	4 (5)	26 (25)
京都府計	389 (389)	68 (87)	126 (98)	195 (204)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	93 (92)	26 (34)	41 (30)	26 (28)
中心5区	37 (37)	13 (23)	19 (9)	5 (5)
周辺6区	56 (55)	13 (11)	22 (21)	21 (23)
京都市近郊	36 (37)	6 (3)	21 (17)	9 (17)
山城	57 (57)	7 (2)	13 (9)	37 (46)
南丹	28 (29)	0 (0)	7 (6)	21 (23)
中丹	40 (39)	0 (0)	6 (6)	34 (33)
丹後	23 (23)	0 (0)	4 (5)	19 (18)
京都府計	277 (277)	39 (39)	92 (73)	146 (165)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	54 (55)	10 (30)	20 (12)	24 (13)
中心5区	30 (31)	5 (21)	13 (5)	12 (5)
周辺6区	24 (24)	5 (9)	7 (7)	12 (8)
京都市近郊	7 (7)	2 (3)	3 (1)	2 (3)
山城	7 (6)	3 (1)	1 (2)	3 (3)
南丹	5 (5)	0 (0)	2 (2)	3 (3)
中丹	11 (11)	0 (0)	3 (4)	8 (7)
丹後	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
京都府計	90 (90)	15 (34)	29 (21)	46 (35)