

調 査 結 果 の 特 徴

京都府域における地価の対前年平均変動率は、住宅地は前年の1.1%から1.2%へと上昇幅が僅かに拡大し、商業地は前年と同率の5.7%を示した。工業地は前年の7.6%から8.0%へと上昇幅が拡大し、全体としても2.4%から2.6%へと上昇幅が拡大した。

また、継続調査地点(林地を除く)390地点のうち、上昇地点は236地点、横ばいは53地点、下落地点は101地点となった。

【価格評価時点】 令和7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】

年	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全体
R7年	1.2	0.5	5.7	8.0	2.6
R6年	1.1	0.6	5.7	7.6	2.4
R5年	0.5	0.0	3.0	6.7	1.3

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	北(2.3) 上京(5.5) 左京(2.2) 中京(4.5) 東山(6.5) 山科(2.0) 下京(7.0) 南(6.0) 右京(1.5) 西京(2.9) 伏見(2.1)			北(5.3) 上京(9.3) 左京(8.1) 中京(9.0) 東山(14.0) 山科(6.2) 下京(9.7) 南(12.9) 右京(6.8) 西京(4.3) 伏見(7.4)		
近郊地域	宇治(2.6) 城陽(2.4) 向日(3.9) 長岡京(2.7) 大山崎(0.7)			宇治(5.9) 城陽(4.2) 向日市(8.4) 長岡京(8.0)		
山城地域	八幡(2.0) 京田辺(1.2) 久御山(0.4) 精華(0.5)	宇治田原(0.0)	木津川(△0.1) 井手(△0.9) 笠置(△1.9) 和束(△3.0) 南山城(△1.4)	京田辺(4.3) 精華(0.8)	八幡(0.0)	木津川(△0.4) 井手(△1.2)
南丹地域	亀岡(2.0)		南丹(△1.4) 京丹波(△1.3)		亀岡(0.0)	南丹(△0.6)
中丹地域			福知山(△0.2) 舞鶴(△0.7) 綾部(△0.2)		綾部(0.0)	福知山(△1.0) 舞鶴(△1.5)
丹後地域	伊根(2.2)		宮津(△2.4) 京丹後(△0.3) 与謝野(△0.6)		与謝野(0.0)	宮津(△0.2) 京丹後(△2.2)

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>

- 平均変動率は前年の1.1%から1.2%へと僅かに上昇幅が拡大した。上昇地点数は前年の145地点から150地点に増加、横ばいの地点数は前年の39地点から40地点へ1地点増加、下落地点数は前年の93地点から88地点に減少した。

<全般的な地価動向>

- 比較的低金利の状況が続く中、需要の下支え効果もあり、好調な取引が続いており、都心部や生活利便性に優れた地域のみならず、郊外部においても、地価は総じて上昇傾向で推移した。なお、住宅ローン金利の利上げによる需要の減退は現時点では特に認められず、引き続き需要は堅調である。

○京都市では、平均変動率が前年の2.6%から2.9%へと上昇幅が拡大し、全11区で上昇を示した。

○近郊地域は、平均変動率が前年の2.5%から2.6%へと上昇率が拡大し、大山崎町を除いた宇治市、城陽市、向日市及び長岡京市で上昇幅が拡大した。

○山城地域では、八幡市、京田辺市、久御山町及び精華町が上昇、宇治田原町が横ばい、そのほかの市町村においては下落したものの、笠置町及び和束町以外は下落幅が縮小している。

○南丹地域以北では、亀岡市及び伊根町が上昇、そのほかの市町村においては下落傾向が続いており、宮津市が△2.4%と府内で最も下落幅が大きい。

商業地

<変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は前年と同率の5.7%を示した。上昇地点数も前年と同数の65地点であり、横ばいの地点数も前年と同数の12地点、下落地点数は前年の13地点から12地点へ1地点減少した。

<全般的な地価動向>

- インバウンドを含め人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向を示している。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街近辺において相対的には高い上昇率が見られる。オフィス需要も堅調で空室率も依然低水準を保っている。マンション適地も引き続き好調であり、また、京都駅前等の再開発の動きもあり、地価を押し上げている。

○京都市では、平均変動率が8.7%と前年（8.9%）とほぼ同様の上昇となり、全11区で上昇を示した。東山区及び南区では10%超の上昇率となった。

○近郊地域でも、4.2%から8.4%と全4市で比較的高い上昇率となった。

○山城地域では、京田辺市及び精華町が上昇、八幡市が横ばい、木津川市及び井手町は下落と、昨年と同様の状況となった。

○南丹地域以北では、亀岡市、綾部市及び与謝野町が横ばい、南丹市、福知山市、舞鶴市、宮津市及び京丹後市では下落と、こちらも昨年と同様の状況となった。

工業地

<変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は前年の7.6%から8.0%へと上昇幅が拡大し、府内の全18地点が上昇を示した。

<全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大がもたらした「巣ごもり需要」を契機として、ネット通販が依然好調であることから物流施設用地に対する需要は堅調である。新名神高速道路の全線開通が控えていることに加え、今後名神高速道路と第二京阪道路が接続予定であることから、府南部エリアの優位性が高まっている。北部エリアにも工業地好調の影響が広がっている。

○府南部の宇治田原町、南区、伏見区及び長岡京市では、上記の地価動向のとおり、10%以上の上昇を示す地点がある。

○府北部でも、福知山市の長田野工業団地の地点が9.8%と高い上昇率を示している。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は令和6年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	150 (151)	136 (136)	4 (5)	10 (10)
中心5区	68 (68)	62 (62)	0 (0)	6 (6)
周辺6区	82 (83)	74 (74)	4 (5)	4 (4)
近郊	51 (50)	47 (46)	1 (1)	3 (3)
山城	70 (70)	34 (31)	10 (9)	26 (30)
南丹	35 (35)	10 (9)	7 (9)	18 (17)
中丹	54 (54)	7 (7)	18 (18)	29 (29)
丹後	30 (30)	2 (2)	13 (10)	15 (18)
京都府計	390 (390)	236 (231)	53 (52)	101 (107)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	91 (91)	78 (77)	4 (5)	9 (9)
中心5区	36 (35)	31 (30)	0 (0)	5 (5)
周辺6区	55 (56)	47 (47)	4 (5)	4 (4)
近郊	38 (38)	34 (34)	1 (1)	3 (3)
山城	57 (57)	24 (21)	9 (8)	24 (28)
南丹	29 (29)	9 (8)	3 (5)	17 (16)
中丹	40 (39)	4 (4)	13 (12)	23 (23)
丹後	23 (23)	1 (1)	10 (8)	12 (14)
京都府計	278 (277)	150 (145)	40 (39)	88 (93)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	54 (55)	54 (55)	0 (0)	0 (0)
中心5区	31 (32)	31 (32)	0 (0)	0 (0)
周辺6区	23 (23)	23 (23)	0 (0)	0 (0)
近郊	7 (6)	7 (6)	0 (0)	0 (0)
山城	7 (7)	4 (4)	1 (1)	2 (2)
南丹	5 (5)	0 (0)	4 (4)	1 (1)
中丹	10 (11)	0 (0)	4 (5)	6 (6)
丹後	6 (6)	0 (0)	3 (2)	3 (4)
京都府計	89 (90)	65 (65)	12 (12)	12 (13)