

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、住宅地は前年までの10年連続の下落から横ばいに転じ、商業地は7.5%で5年連続の上昇、工業地は4.0%で4年連続の上昇となり、全体としては1.9%と、3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154地点(住宅地76地点、商業地64地点、工業地14地点)、横ばい地点は87地点(住宅地76地点、宅地見込地1地点、商業地9地点、工業地1地点)となった。

【価格評価時点】 平成30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
30年	0.0	△2.2	7.5	4.0	1.9
29年	△0.3	△2.0	5.7	3.4	1.2
28年	△0.4	△1.9	3.3	0.9	0.5

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(1.7)★ 上京(7.4)★ 左京(2.7)★ 中京(7.6)★ 東山(4.5)★ 下京(4.7)★ 南(3.0)★ 右京(0.5)☆ 西京(1.2)★ 伏見(0.2)★		山科(△0.3)	北(8.1)★ 上京(12.8)★ 左京(7.4)★ 中京(17.6)★ 東山(15.7)★ 山科(2.0)★ 下京(20.8)★ 南(7.5)★ 右京(6.1)★ 西京(4.9)★ 伏見(7.3)		
近郊地域	宇治(0.3)☆ 城陽(0.2)☆ 向日(1.2)★ 長岡京(0.2)☆		大山崎(△0.9)★	宇治(3.5) 長岡京(5.7)★	城陽(0.0) 向日(0.0)	
山城地域			八幡(△0.7)★ 京田辺(△0.2)☆ 木津川(△1.3)★ 久御山(△0.5) 井手(△2.1)★ 宇治田原(△0.6) 笠置(△5.1)★ 和束(△5.4)★ 精華(△0.8) 南山城(△5.4)★	京田辺(2.4)★	八幡(0.0) 精華(0.0)	木津川(△1.0)★ 井手(△1.0)
南丹地域	亀岡(0.1)☆		南丹(△2.0)★ 京丹波(△2.0)★			亀岡(△0.2) 南丹(△2.7)
中丹地域			福知山(△1.0)★ 舞鶴(△1.2) 綾部(△1.0)			福知山(△0.5) 舞鶴(△0.5) 綾部(△2.2)
丹後地域		伊根(0.0)	宮津(△1.9) 京丹後(△0.3) 与謝野(△1.3)★			宮津(△2.2) 京丹後(△2.6) 与謝野(△2.6)★

(注1) ★は、対前年比上昇(下落)幅が拡大したもの。

(注2) ☆は、下落から上昇又は上昇から下落となったもの。

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△0.3%から0.0%と下落から横ばいに転じた。上昇地点数は昨年の62から76（京都市56地点、宇治市4地点、亀岡市1地点、城陽市2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4地点、木津川市1地点、久御山町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、郊外や丘陵地の市部、高齢化や人口減少が深刻な郡部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、右京区が下落から上昇に転じ、山科区以外のすべての区で平均変動率が上昇した。
- 近郊地域である宇治市、城陽市、長岡京市で平均変動率が下落から上昇に転じた。
- 山城地域では下落率の拡大傾向がみられ、特に相楽郡東部3町村では下落率が拡大した。
- 南丹・中丹・丹後地域では、地域経済の低迷や高齢化、人口減少による需要の減少を受け、昨年同様の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5.7%から7.5%と、上昇幅が拡大した。上昇地点数は昨年の57地点から64地点（京都市55地点、宇治市3地点、亀岡市2地点、長岡京市2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。京都市内の中でもこれまで割安感のあった地域に宿泊施設用地需要が波及し、大幅な上昇率となった地点もみられる。北部地域では、与謝野町を除き下落幅はわずかに縮小したものの、依然として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、中でも下京区では平均変動率が20.8%となった。
- 昨年、商業地の変動率で全国1位となった伏見区の地点（伏見5-1）では、上昇幅は縮小したものの20.0%と依然として大幅な上昇となった。
- 東山5-1（四条通祇園町北側）が全国2位の変動率（29.2%）となり、これを含む京都市内の地点が全国トップ10のうち5地点を占めた。
- 長岡京市では駅近くの2地点の周辺の土地利用状況の改善により平均変動率は1.6%から5.7%に上昇した。
- 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3.4%から4.0%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>

- 京都府南部に高速道路網が整備されることで、広域から企業の拡張拠点や物流施設用地の需要が集中している。特に物流や配送、製造工場用地としての需要が強い。北部では綾部市で横ばいとなり、他の3地点では下落が継続している。

- 城陽市では久世荒内・寺田塚本地区において土地区画整理事業はほぼ完了し、地区内では既に「京都郵便局」や家電量販店が開業しているほか、アウトレットモール計画も進行中。
- 宇治田原町では、新名神高速道路の開通の期待等から需要が好調で12.2%と大きな上昇率となった。
- 北部の工業団地については新規取得意欲は弱く、下落傾向で推移している。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は29年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	153 (156)	114 (104)	25 (34)	14 (18)
中心5区	69 (69)	61 (56)	4 (8)	4 (5)
周辺区	84 (87)	53 (48)	21 (26)	10 (13)
京都市近郊	51 (51)	23 (16)	22 (23)	6 (12)
山城	70 (72)	14 (13)	14 (13)	42 (46)
南丹	34 (39)	3 (0)	9 (12)	22 (27)
中丹	54 (58)	0 (0)	10 (10)	44 (48)
丹後	30 (33)	0 (0)	7 (8)	23 (25)
京都府計	392 (409)	154 (133)	87 (100)	151 (176)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	93 (97)	56 (49)	24 (31)	13 (17)
中心5区	37 (38)	30 (26)	4 (8)	3 (4)
周辺区	56 (59)	26 (23)	20 (23)	10 (13)
京都市近郊	38 (38)	12 (6)	20 (20)	6 (12)
山城	57 (60)	7 (7)	12 (10)	38 (43)
南丹	29 (32)	1 (0)	9 (9)	19 (23)
中丹	39 (43)	0 (0)	4 (7)	35 (36)
丹後	23 (25)	0 (0)	7 (8)	16 (17)
京都府計	279 (295)	76 (62)	76 (85)	127 (148)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	55 (54)	55 (52)	0 (2)	0 (0)
中心5区	31 (30)	31 (30)	0 (0)	0 (0)
周辺区	24 (24)	24 (22)	0 (2)	0 (0)
京都市近郊	7 (7)	5 (4)	2 (3)	0 (0)
山城	7 (6)	2 (1)	2 (3)	3 (2)
南丹	5 (6)	2 (0)	0 (2)	3 (4)
中丹	11 (11)	0 (0)	5 (2)	6 (9)
丹後	6 (7)	0 (0)	0 (0)	6 (7)
京都府計	91 (91)	64 (57)	9 (12)	18 (22)