

# 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0.5%から1.1%へ、商業地は前年の3.0%から5.7%へ、工業地は前年の6.7%から7.6%へといずれも上昇幅が拡大した。全体としても1.3%から2.4%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231地点、横ばいは52地点、下落地点は107地点となった。

【価格評価時点】 令和6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  |
|-----|------|-------|-----|-----|-----|
| R6年 | 1.1  | 0.6   | 5.7 | 7.6 | 2.4 |
| R5年 | 0.5  | 0.0   | 3.0 | 6.7 | 1.3 |
| R4年 | △0.2 | △0.3  | 1.4 | 4.5 | 0.4 |

## 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(1.8)<br>上京(5.3)<br>左京(2.1)<br>中京(4.8)<br>東山(5.5)<br>山科(1.9)<br>下京(6.0)<br>南(5.9)<br>右京(1.1)<br>西京(2.5)<br>伏見(1.9) |           |  | 北(4.9)<br>上京(11.0)<br>左京(9.5)<br>中京(9.0)<br>東山(15.4)<br>山科(5.2)<br>下京(10.1)<br>南(11.6)<br>右京(6.5)<br>西京(4.2)<br>伏見(7.9) |          |                       |
| 近郊地域 | 宇治(2.5)<br>城陽(2.3)<br>向日(3.8)<br>長岡京(2.5)<br>大山崎(0.9)   |           |  | 宇治(5.8)<br>城陽(4.3)<br>長岡京(6.2)  |          |                       |
| 山城地域 | 八幡(1.3)<br>京田辺(1.4)<br>精華(0.5)<br>久御山(0.4)  | 宇治田原(0.0) | 木津川(△0.7)<br>井手(△1.3)<br>笠置(△1.5)<br>和束(△2.9)<br>南山城(△1.6) | 京田辺(4.3)<br>精華(0.8)   | 八幡(0.0)  | 木津川(△1.0)<br>井手(△1.2) |
| 南丹地域 | 亀岡(0.9)   |           | 南丹(△1.1)<br>京丹波(△1.1)                                      |   | 亀岡(0.0)  | 南丹(△0.6)              |
| 中丹地域 |   |           | 福知山(△0.3)<br>舞鶴(△0.6)<br>綾部(△0.2)                          |   | 綾部(0.0)  | 福知山(△1.4)<br>舞鶴(△0.6) |
| 丹後地域 | 伊根(1.3)   |           | 宮津(△2.1)<br>京丹後(△0.2)<br>与謝野(△0.7)                         |   | 与謝野(0.0) | 宮津(△0.4)<br>京丹後(△2.3) |

## 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0.5%から1.1%へと上昇幅が拡大した。上昇地点数は前年の127地点から145地点に増加し、横ばいの地点数は前年の49地点から39地点へ、下落地点数は前年の102地点から93地点に減少した。

#### <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などにより、令和2年から令和4年までは下落傾向が続いたが、コロナ禍の収束に伴い昨年は再び上昇傾向に転じ、本年は上昇幅が拡大している。

○京都市では、平均変動率が前年の1.7%から2.6%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1.5%から2.5%へと上昇率が拡大し、全ての市町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、下落幅は縮小傾向を示している。

○南丹地域以北では、亀岡市及び伊根町が上昇、そのほかの市町においては下落傾向が続いているが、下落幅が縮小している市町が多い。

### 商業地

#### <変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は前年の3.0%から5.7%へと上昇幅が拡大した。上昇地点数は前年と同数の65地点であり、横ばいの地点数は前年の10地点から12地点へ微増、下落地点数は前年の16地点から13地点へ微減となった。

#### <全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルス感染症の感染法上の分類が「5類」に移行したことに伴い、インバウンドを含む人流が回復し、ホテル・マンション・店舗用地需要に回復傾向が見られ、地価は上昇している。特に観光地や繁華街においては高い上昇率が見られ、錦小路や京都駅前、伏見稻荷では20%超の上昇率を示す地点もある。オフィス系商業地についても賃貸需要は堅調で、空室率も以前低水準を保っている。

○京都市では、全区で上昇幅が拡大し、上京区、東山区、下京区及び南区では10%台の上昇率となっている。

○近郊地域でも、昨年度と比較できる地点を有する全市が上昇を示した。

○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、そのほかの市町においては下落したものの、下落幅は縮小傾向を示している。

○南丹地域以北では、亀岡市、綾部市及び与謝野町が横ばい、他の市では下落傾向が続いているが、下落幅が縮小している市が多い。

### 工業地

#### <変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は前年の6.7%から7.6%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」により、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。府南部地域の工業地の地価は、新名神高速道路開通への期待感から強含みで推移しており、特に宇治田原町の地点は18.2%と強い上昇率を示している。

○府南部の宇治田原町、久御山町及び伏見区では、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、福知山市土師新町の地点が昨年の横ばいから上昇に転じ、昨年を上回る上昇傾向を示している。

### 3 基準地継続調査地点数内訳

( )内は令和5年

| 《全用途》<br>(林地除く) | 継続地点数     | 上昇        | 横ばい     | 下落        |
|-----------------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 京都市             | 151 (151) | 136 (132) | 5 (5)   | 10 (14)   |
| 中心5区            | 68 (68)   | 62 (61)   | 0 (1)   | 6 (6)     |
| 周辺6区            | 83 (83)   | 74 (71)   | 5 (4)   | 4 (8)     |
| 近郊              | 50 (51)   | 46 (43)   | 1 (5)   | 3 (3)     |
| 山城              | 70 (70)   | 31 (24)   | 9 (13)  | 30 (33)   |
| 南丹              | 35 (35)   | 9 (5)     | 9 (13)  | 17 (17)   |
| 中丹              | 54 (55)   | 7 (5)     | 18 (17) | 29 (33)   |
| 丹後              | 30 (29)   | 2 (1)     | 10 (9)  | 18 (19)   |
| 京都府計            | 390 (391) | 231 (210) | 52 (62) | 107 (119) |

| 《住宅地》 | 継続地点数     | 上昇        | 横ばい     | 下落       |
|-------|-----------|-----------|---------|----------|
| 京都市   | 91 (91)   | 77 (73)   | 5 (5)   | 9 (13)   |
| 中心5区  | 35 (36)   | 30 (30)   | 0 (1)   | 5 (5)    |
| 周辺6区  | 56 (55)   | 47 (43)   | 5 (4)   | 4 (8)    |
| 近郊    | 38 (38)   | 34 (31)   | 1 (4)   | 3 (3)    |
| 山城    | 57 (57)   | 21 (15)   | 8 (12)  | 28 (30)  |
| 南丹    | 29 (29)   | 8 (4)     | 5 (9)   | 16 (16)  |
| 中丹    | 39 (40)   | 4 (3)     | 12 (11) | 23 (26)  |
| 丹後    | 23 (23)   | 1 (1)     | 8 (8)   | 14 (14)  |
| 京都府計  | 277 (278) | 145 (127) | 39 (49) | 93 (102) |

| 《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  | 32 (31) | 32 (31) | 0 (0)   | 0 (0)   |
| 周辺6区  | 23 (24) | 23 (24) | 0 (0)   | 0 (0)   |
| 近郊    | 6 (7)   | 6 (6)   | 0 (1)   | 0 (0)   |
| 山城    | 7 (7)   | 4 (3)   | 1 (1)   | 2 (3)   |
| 南丹    | 5 (5)   | 0 (1)   | 4 (3)   | 1 (1)   |
| 中丹    | 11 (11) | 0 (0)   | 5 (4)   | 6 (7)   |
| 丹後    | 6 (6)   | 0 (0)   | 2 (1)   | 4 (5)   |
| 京都府計  | 90 (91) | 65 (65) | 12 (10) | 13 (16) |